

Heimdalsgata 10A



Velkommen til

Heimdalsgata 10A



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

Nedre Grünerløkka

Moderne 3-roms hjørneleilighet med heisadkomst - Sydvestvendt balkong på 10m² - Nyoppusset 20/21 - Garasjeplass m/lader

Prisantydning	6 900 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 901 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 539,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2
Etasje	3

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 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten ligger i en bygård fra 2006 og fremstår moderne 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 Drømmekjøkken fra 2020/2021 - samt overflater
- Hovedsoverom med walk-in garderobe
- Garasjeplass med elbil-lader
- Veldrevet borettslag - skjermet og idyllisk bakgård
- Lave felleskostnader inkl. internett
- Flott beliggenhet med "alt" i umiddelbar nærhet
- Kjellerbod 5m²

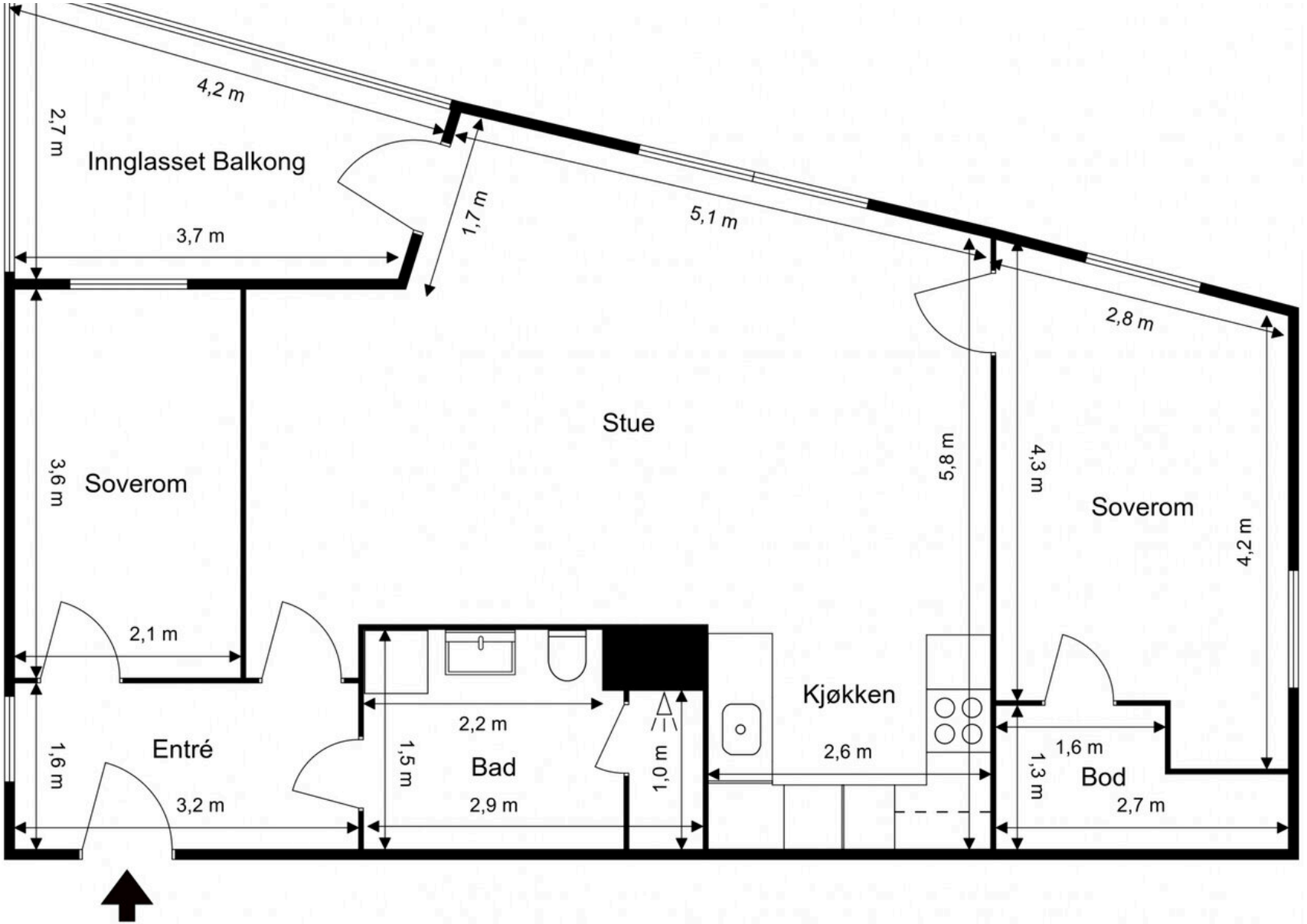
Arealer og innhold

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

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og omkledningsrom.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 78 kvm.

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



Forklaring av bilde/rommet








L'ORANGE


L'ORANGE

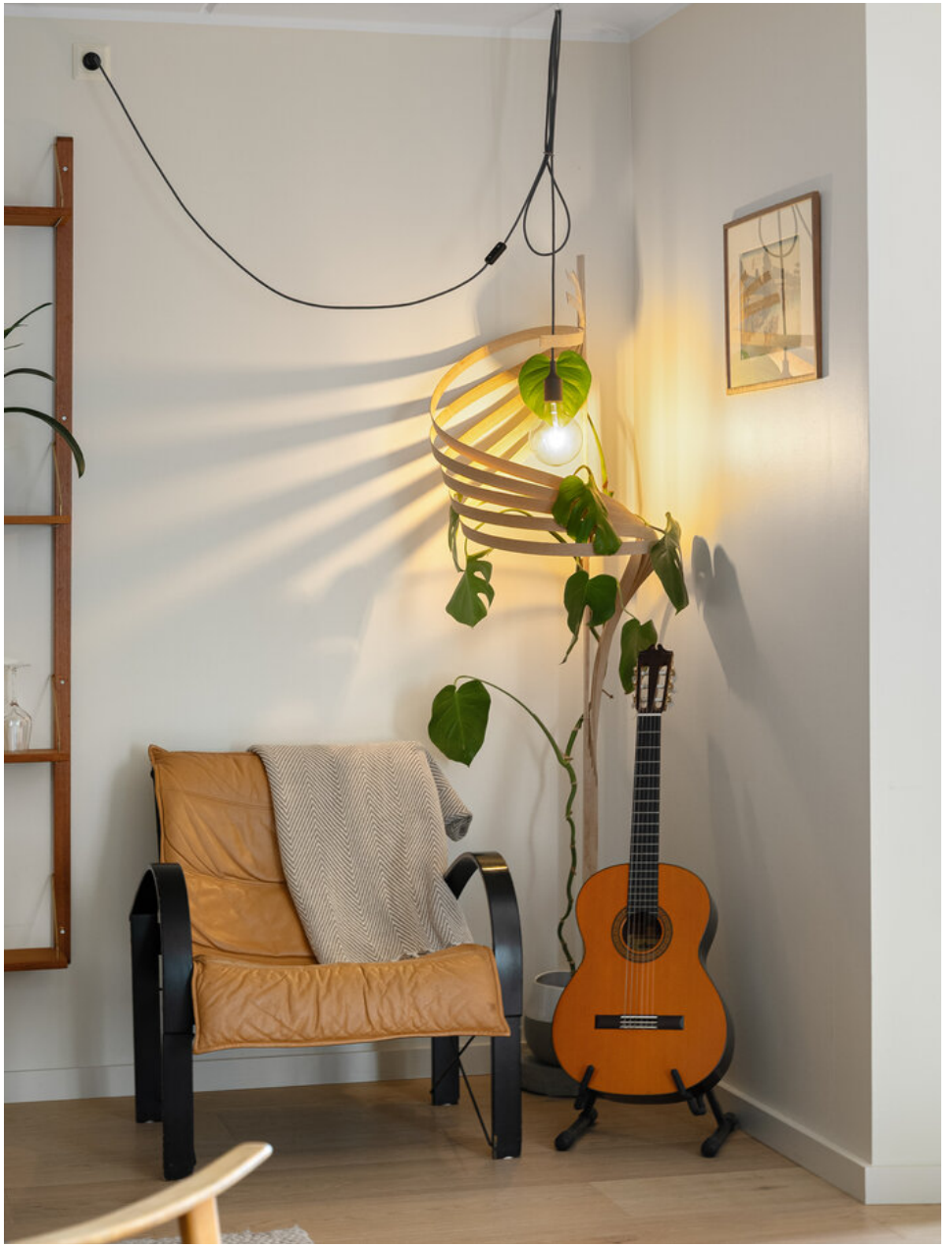

L'ORANGE






1984































Informasjon

Heimdalsgata 10A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0297/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Heimdalsgata 10A, 0561 OSLO
Gnr 229, bnr 16, snr 3 i Oslo kommune
Andelsnr 60 i Heimdalsgata 4 Borettslag, org.nr. 988802778

Selger
Håkon Jor L'Orange

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (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))
---
6 901 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 910 650,- (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
3

Antall soverom
2

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

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og omkledningsrom.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). H10 - 404
Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Plassen er merket 10.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Ved oppmåling av innglassede balkonger, skal veggen mellom balkongen og leiligheten inkluderes i beregningen av Bruksareal-b (BRA-b). Dette er grunnen til at balkongarealet blir et større areal i arealberegningen enn under punktet balkong.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

Avvik fra byggemeldte tegninger:
Merk følgende vedrørende omkledningsrom: Da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Entre, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.
Sekundærrom:
3. etasje: Omkledningsrom, innglasset balkong.

Standard

3. etasje
Entré: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til sørvendt innglasset balkong.

Kjøkken: Drømmekjøkken fra 2020/2021. Kjøkkenet har malt fronter, laminert benkeplate med sort oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppe. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Kullfiltervifte integrert i platetoppen.
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Bad fra byggeår. Badet hat flis på gulv og flis på vegger. Hvite metallplater i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdør, veggmontert toalett, hvit servant med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, fordlerskap i himlingen med vannmåler og stoppekran. Mekanisk avtrekk.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

Innglasset balkong: Ubehandlet gulv og malt panel og tegelsten på vegg. Malt overflate i himling. Varmelampe.

Parkering

Parkeringsplass med el-billader medfølger.

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, ufaglært
Arbeid som er utført: Satt inn dusjdør i 2019/2020.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke blitt gjort.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det finnes, men vet ikke om jeg har det. Bygget er fra 2006.

- 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
Eventuell kommentar: Mulig det er gjort noe felles i borettslaget.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg elektro 2020/2021. Opplegg til ny steketopp + stikk og lysbrytere i kjøkken/stue.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I forbindelse med arbeidet.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker. Dette ble gjort via avtale med borettslaget.

- 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
Eventuell kommentar: Ikke blitt gjort. Kun endret litt på kjøkken.

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er fjernvarme.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Har nok blitt gjort i borettslaget.

- 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
Eventuell kommentar: Ikke i min eie. Noe kosmetiske skader i flis på badet.

- 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)
Ja
Beskriv: Ja, det har vært vannlekkasje i kjelleren under styrtregn på sommeren for en del år siden. Tror det var sommeren 2019.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Aldri opplevd.

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det har en sjelden gang i blant vært kun kaldt eller kun varmt vann i springen i kortere perioder 2-3 ganger de siste 10 årene.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Vært litt trøbbel med radiatorer, men har blitt utbedret og funket fint i vinter.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann ferdigstilles i dag/i morgen.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel v/FIDENS AS

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:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Vinduer med 2+1-lags glass og 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Oppsummering
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Balkongdør subber i terskel.
Anbefalte tiltak:
Vedlikehold, overflatebehandling bør påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere balkongdør. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

- Våtrom: Oppsummering av overflater
Det er blitt påvist riss/sprekker i flisfugene i på vegg.
Kosmetisk skadet i overflaten på enkelte gulvfliser.
Sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.
Anbefalte tiltak overflater:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
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:
Servantskap: Utbedring er ikke nødvendig nå da funksjonen synes opprettholdt.
For å oppnå TG0/1 må utbedring eller utskiftning påregnes.
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning, eller innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk: Oppsummering
Deler av anlegget har manglende dokumentasjon og sikringer er ikke i samsvar med kursfortegnelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk
lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se nærmere beskrivelse under tiltak.
Anbefalte tiltak:
Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmesentral: Oppsummering
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

- Varmtvannsbereder: Oppsummering
Det er felles varmtvann. Selger er ikke kjent med plassering av varmtvannsbereder og er derfor ikke vurdert.

- Våtrom: Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Det samme gjelder vaskemaskin og tørketrommel.

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.

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

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet (fjernvarme).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 5000 kr.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 539,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 90537026110
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

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

Årets resultat er et overskudd på 4 983 530 kr, som er bedre enn det budsjetterte resultatet på 1 672 886 kr. Dette overskuddet skyldes i stor grad ekstraordinære innbetalinger til fellesgjelden (IN-ordningen), som utgjorde hele 3 946 266 kr. Det er viktig å merke seg at dette tallet gir et kunstig positivt bilde av økonomien.

Budsjett 2025:
Det er budsjettert med ordinær drift og nødvendig vedlikehold for 2025.
Driftskostnadene er budsjettert til 3 934 000 kr. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad dette har vært mulig å forutse.
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader, som ble økt med 20 %fra 01.01.2025.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

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, festeavtalen løper til 2071.

Festeavgiften er i 2025 budsjettert til være kr 960 000,-, 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 -

Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til forretning/bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 100,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 328,-

Samlet skal selger betale kr. 140 618,- 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 3. juni 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

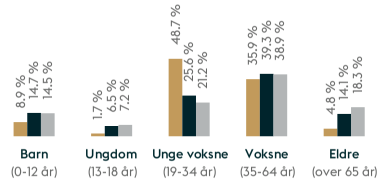
Offentlig transport

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

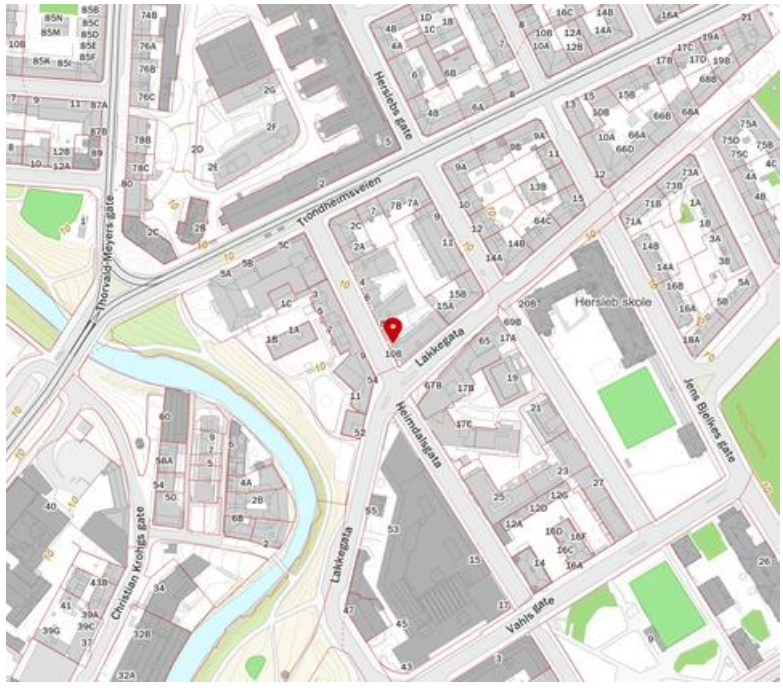
«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

— 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: 2006
BRA: 83 m^2
BRA-i: 68 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	4	0	4

Supertakst
GNR: 229 BNR: 16 SNR: 3
Kristoffer Messel
Valua
kristoffer.m@fidens.no
90949280
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 opplysningspliktt 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/31597

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Balkongdør subber i terskel.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling bør påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere balkongdør. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er blitt påvist riss/sprekker i flisfugene i på vegg.
Kosmetisk skadet i overflaten på enkelte gulvfliser.
Sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.
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

Servantskap: Utbedring er ikke nødvendig nå da funksjonen synes opprettholdt. For å oppnå TG0/1 må utbedring eller utskiftning påregnes.

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning, eller innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Deler av anlegget har manglende dokumentasjon og sikringer er ikke i samsvar med kursfortegnelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se nærmere beskrivelse under tiltak.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann. Selger er ikke kjent med plassering av varmtvannsbereder og er derfor ikke vurdert.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikajsoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.5.2025	**21.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **HÅKON JOR LORANGE** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kristoffer Messel**
Firma: **Valua**
Adresse: **Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **90949280**
Epost: **kristoffer.m@fidens.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Heimdalsgata 10A, 0561 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	229	Bruksnr:	16	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0301		

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Vinduer med 2+1-lags glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: " Kjøkken: Det er lagt 1stk ny kurs for komfyrvakt til platetopp. Det er montert 1stk dobbelstikk over ovn. Det er montert 1stk dobbelstikk overkjøleskap. Det er montert ap9 koblingsbokser undertwiststikk for tilkobling av disse. Det er montert 1stk dobbelstikk under vask foroppvaskmaskin. Det er montert 2stk svarte spotter som erkoblet på xcomfort bryter, disse er montert i tak over benkeplate. Det er montert 1stk dobbelbryter for lys overplatetopp og lys over benkeplate. Det er blendet for gamle strømpunkter på vegg og under sokkel. Strøm til forbruk, ovn og oppvaskmaskin erhentet fra eksisterende punkter. Stue: Det er montert trådløs dimmere xcomfort for2stk enkelstikk ved tak. Punkt 1 er på kjøkkenvegg. Punkt 2 er på vegg til kontor. Det er montert bryter for disse dimmepillenepå inngangsparti til stue. Det er montert 1stk dobbelstikk elko pluss ved sofa side. Strøm er hentet fra samme kurs som twiststikk. Sikringsskap: Det er montert 2stk nye sikringer, den ene er fra gamle 20amp, den ble om gjort til 16 amp grunnet 2.5mm² tilkobling for annet bruk. Den andre som ble montert er en 25amp for komfyrvakt. Datert: 22.04.2021. Hentet fra boligmappen.	Ja
2021	Det er fremlagt faktura fra Espinoza Rør og Byggtjenester AS merket: "Bytting av 3stk 1/2" lufteskruer på radiatorer. 1 soverom, 1 inngangen, 1soverommet" Datert 02.22.2021. Hentet fra boligmappen.	Ja
2021	Det er fremlagt faktura fra Espinoza Rør og Byggtjenester AS merket: Kobling av nytt kjøkken med lekkasjeventil Nytt kjøkken sikret med dobbel lekkasjeventil med sensorledning på. Datert 26.01.2021. Hentet fra boligmappen.	Ja
2020	Det er fremlagt faktura for kjøkken. Dater 27.11.2020. Hentet fra boligmappen.	Ja

2020/2021	Selger informerer om at gulvet er skiftet på egeninnsats.	Nei

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)
3. 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
3. etasje	78	68	10	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom, bad og omkledningsrom.	Innglasset balkong.
Totalt m²	**78**	**68**	**10**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). H10 - 404
Selger har fremvist en P-plass i felles garasjeanlegg med elbil ladet. Plassen er merket 10.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Ved oppmåling av innglassede balkonger, skal veggen mellom balkongen og leiligheten inkluderes i beregningen av Bruksareal-b (BRA-b). Dette er grunnen til at balkongarealet blir et større areal i arealberegningen enn under punktet balkong.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Annet, Balkong
Det er etablert en sørvendt innglasset balkong på ca 9 m².	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Balkongen fremstår fra normal stand i henhold til alder.

Merknad: Glassskyvedør er noe har å skyve.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med treramme og 2-lags glass og 2+1-lags glass. Entrédør i malt overflate. Innvendig dører med malt overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.
Balkongdør subber i terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling bør påregnes.
Anbefaler å se på muligheten til å justere balkongdør. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

Kjøkkeninnredning fremstår med normal stnad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkken beskrivelse:
Drømmekjøkken fra 2020/2021. Kjøkkenet har malt fronter, laminert benkeplate med sort oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og vannstoppe. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/fryseskap. Kullfiltervifte integrert i platetoppen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter), Mekanisk
Kullfiltervifte integrert i platetoppen og mekanisk avtrekk i rommet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

Merknad: Anbefaler rist i sokkel under kokesonen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom. Rommet er opprinnelig en bod.	
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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Entré: 2,27 m. Soverom: 2,39 - 2,48 m. Soverom: 2,39 - 2,48 m. Bad: 2,16 m. Kjøkken: 2,25 - 2,48 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
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
Avløpsrør fremstår noe normal stand i henhold til alder. 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. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid på anlegget i forbindelse med oppgradering av kjøkken i 2021.	
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
Vannledninger fremstår med normal stand. Fordelerskap er plassert på bad. Stoppekran montert i fordelerskap på bad og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskapet er montert i boden.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er montert i boden.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjort arbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkken, stue og sikringsskap i 2021. Se beskrivelse under tiltak.	
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?	Ja
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Deler av anlegget har manglende dokumentasjon og sikringer er ikke i samsvar med kursfortegnelse.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Det er fremlagt samsvarserklæring for deler av anlegget. Se nærmere beskrivelse under tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er fremlagt faktura fra Espinoza Rør og Byggtjenester AS merket: "Bytting av 3stk 1/2" lufteskruer på radiatorer. 1 soverom, 1 inngangen, 1soverommet"	
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**

Anlegget fremstår med normal stand.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

6.11 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann. Selger er ikke kjent med plassering av varmtvannsbereder og er derfor ikke vurdert.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanaler eventuelt sist ble rengjort. Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt ble utført service på anlegget.	

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ventilasjonen fungerer som tiltenkt.	
Ventilasjonsaggregatet er felles for blokken og anlegg/filter er ikke tilgjengelig for kontroll.	

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra byggeår. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Hvite metallplater i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er installert glass dør i dusjen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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-2**
Det er blitt påvist riss/sprekker i flisfugene i på vegg. Kosmetisk skadet i overflaten på enkelte gulvfliser. Sprekt silikonfug overgang gulv/vegg.	
Anbefalte tiltak overflater	
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.	

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?	Nei
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**
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdør, veggmontert toalett, hvit servant med blandebatteri, opplegg for vaskemaskin, fordelerskap i himlingen med vannmåler og stoppekran. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. 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	
Servantskap: Utbedring er ikke nødvendig nå da funksjonen synes opprettholdt. For å oppnå TG0/1 må utbedring eller utskiftning påregnes. Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning, eller innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk.	
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?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader. Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

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

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

L'Orange, Håkon Jor	9578-5999-4-1652413	2025-05-19 22:35:25

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
19. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0297/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Heimdalsgata 10A, 0561 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Håkon Jor L'Orange

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2014

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: 0034586475
Forsikret i: Storebrand Forsikring AS

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Satt inn dusjdør i 2019/2020

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

Eventuell kommentar: Ikke blitt gjort

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

Eventuell kommentar: Det finnes, men vet ikke om jeg har det. Bygget er fra 2006

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

Eventuell kommentar: Mulig det er gjort noe felles i borettslaget

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sofienberg elektro 2020/2021. Opplegg til ny steketopp + stikk og lysbrytere i kjøkken/stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? I forbindelse med arbeidet

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker. Dette ble gjort via avtale med borettslaget.

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

Eventuell kommentar: Ikke blitt gjort. Kun endret litt på kjøkken

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

Eventuell kommentar: Det er fjernvarme

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

Eventuell kommentar: Har nok blitt gjort i borettslaget

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

Eventuell kommentar: Ikke i min eie. Noe kosmetiske skader i flis på badet.

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)
Ja

Beskriv: Ja, det har vært vannlekkasje i kjelleren under styrtregn på sommeren for en del år siden. Tror det var sommeren 2019

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

Eventuell kommentar: Aldri opplevd

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

Eventuell kommentar: Det har en sjelden gang i blant vært kun kaldt eller kun varmt vann i springen i kortere perioder 2-3 ganger de siste 10 årene.

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?
Ja

Beskriv: Vært litt trøbbel med radiatorer, men har blitt utbedret og funket fint i vinter.

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra takstmann ferdigstilles i dag/i morgen

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: 8-0297/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
L'Orange, Håkon Jor	**2025-05-19**

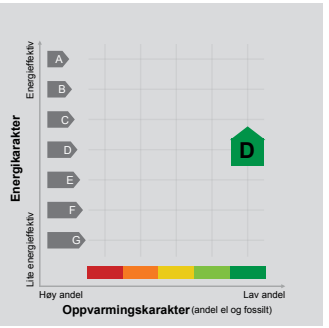
Identifikasjon

bankID L'Orange, Håkon Jor

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsgata 10A
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81789681
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-122865
Dato	20.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Heimdalsgata 10A	81789681	H0304	3	0	60

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	09.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	09.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	09.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.01.2017

Areal yttervegger	49 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	162 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	218,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.1.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	29,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,2 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	109,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 313 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	137,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 590 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	137,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 313 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 965 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 348 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 313 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,4 %

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

Deres ref.: 8-0297/25 . Vår ref.: 5625-1-60 Dato: 19.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Heimdalsgata 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	988802778
Andelseier:	L'orange, Håkon Jor
Medeier:	
Leilighetsnummer:	60
Adresse:	Heimdalsgata 10 A, 0561 OSLO
Andelsnummer:	60
Gnr.	229
Bnr.	16
Borettsinnskudd:	Kr. 557 400,00 ,–

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
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: 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	22 802 679,47
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:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	90537026110
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

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/Edvard Andersen, 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

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET HEIMDALSGATA 4

Vedtatt ved seksjoneringen 07.08.2006

(Endret ord. årsmøte 25.4.13, endret ord. årsmøte 29.4.14, endret ord. årsmøte 24.4.17)

§ 1. SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4.

§ 2. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av eierne av bruksenhetene (seksjonene) oppført på eiendommen gnr. 229, bnr. 16, i Oslo kommune, med følgende adresse p.t.; Heimdalsgata 4, 0561 OSLO.

Sameiet omfatter tre bygninger med 3 seksjoner og fellesareal (bod og parkeringsareal). Seksjon 1 og to er næringsseksjoner mens seksjon 3 er en samle boligseksjon.

Eiendommen er en festetomt iht. til festekontrakt datert 12. november 1970, dbnr. 19869, tinglyst 11. desember 1970**.** Fester er Sameiet Heimdalsgata 4. Den enkelte sameier har rett til bruk av sameiets fellesareal iht. nærværende vedtekter, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen. Balkonger er inkludert i boligseksjonene. Hver boligenhet har bruksrett til 1 stk. bod**.** De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte bruksenhets areal (ekskl. tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

Parkering er organisert iht. nærværende vedtekter § 15 ved at enkelte beboere i samleseksjonen er gitt bruksrettigheter iht. eierseksjonsloven § 19, femte ledd.

§ 3. FORMÅL

Sameiets formål er å ivareta sameiernes (seksjonseiernes) fellesinteresser i eiendommen med tilliggende rettigheter og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler mv. tilhørende sameiet til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene. Dette gjelder både bolig- og næringsformål.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Seksjonene for bolig skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De 2 (1) ordinære næringsseksjonene skal brukes til alminnelig godkjent forretnings- eller kontorvirksomhet.

Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§ 4. RÅDERETT

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har sameierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Sameierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap
2. Valg av styre og varamenn
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

Forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes styret innen den frist styret har satt. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 6. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7. SAMEIERMØTETS VEDTAK

På sameiermøtet har sameierne stemmevekt etter sameiebrøken.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter samt lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eiere av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en sameiers seksjon,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11,

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

§ 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøte som foretar valget. Sameiermøte kan beslutte å velge personlige varamedlemmer for styrets medlemmer. Man skal søke å oppnå at det i styret til enhver tid er minst ett styremedlem som representerer næringsseksjonene i bygget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9. BRUKEN AV EIENDOMMEN

Sameierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Montering av utelamper på balkonger samt markiser, utvendig persienner, parabolantenner, innkledning av rekkverk og lignende på byggets fasade, kan ikke settes opp uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1. etg., innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. For reklame- og profileringstiltak i tilknytning til bygget, skal gjelde at bygget skal fremstå med et pent og helhetlig ytre.

Næringsseksjonene (butikkene) skal kunne ha de åpningstider som til enhver tid er godkjent av Oslo kommune. Vareleveranser til næringsseksjonene skal skje innenfor tidsrommet for godkjent åpningstider. Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan styret fastsette ordensregler.

§ 10. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 12 og § 15 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§ 11. VEDLIKEHOLDS- OG DRIFTSOMKOSTNINGER

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på grunnlag av sameierbrøken, med forbehold av det som følger av § 15 nedenfor, eller som utlignes/fastsettes pr. enhet.

Det er fastsatt at festeavgiften skal fordeles etter følgende nøkkel:
Seksjon 1: 16 000 / 600 000
Seksjon 2: 34 000 / 600 000
Seksjon 3: 550 000 / 600 000

Innvendig vedlikehold av balkonger, boder mv og stell av uteplasser som hører til bestemte seksjoner tilligger eier av den enkelte seksjon. Alle bygningsmessige konstruksjoner og fasader på /i balkonger er undergitt sameiets felles ansvar.

§ 12. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf. § 11, § 12 og § 15. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

Fjernvarmekostnader fordeles mellom sameierne etter forbruk. Varmtvann fordeles etter brøk.

§ 13. ANSVAR FOR EGEN SEKSJON

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jf. § 12 og § 15. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjoner dette kommer til gode. Sameierne kan enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

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.

§ 14. OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

Verken styret, sameiet eller en sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15. PARKERINGSAREAL

Sameiet har på egen grunn **45 (46)** parkeringsplasser. Parkeringsplassene disponeres av sameierne iht. vedlagte garasjeplan – Vedlegg 1. Omdisponeringer av parkeringsplasser iht. Vedlegg 1 kan bare skje ved 2/3 flertall på sameiermøtet. Ved lovlig beslutning om omdisponering av parkeringsplass skal den som disponerer plassen kompenseres for markedsverdien av plassen av sameiet, eventuelt av den som etter sameiemøtets/styrets beslutning gis rett til å disponere plassen ved slik omdisponering. Med markedsverdi menes hva en tilsvarende parkeringsplass i området kan omsettes for.

Rett til å bruke parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke tilhøre andre enn andelseiere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.

Omkostninger til drift og vedlikehold av parkeringsarealet skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass og utlignes på dem som disponerer parkeringsplass i sameiet etter hvor mange plasser den enkelte disponerer. Slike kostnader omfatter utgifter til strøm, ventilasjon, oppvarming, renhold bygningsmessige kostnader m.v.

§ 16. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring – huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må sameierne selv dekke med forsikring.

Innboforsikring må dekkes av den enkelte sameier.

§ 17. ANSVAR FOR FELLESUTGIFTER / ANSVAR UTAD

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner iht. eierseksjonsloven. Hvis sameiet gjør en slik panterett gjeldende og dette fører til tap fra kjøperen, skal kjøperen kunne søke regress hos selger.

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig iht. sameierbrøken. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om en kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt.

§ 19. EIERSEKSJONSLOVEN

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

ooOoo

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 25. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 18:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kjøp av fellesareal, tak.
7. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Foretningsfører Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ivar Nyhaug og Edvard Andersen 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 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5625 Heimdalsgata 4 borettslag.pdf
3. 5626 Årsregnskap 2024.pdf
4. 5626 Heimdalsgata 4 Sameie.pdf
5. Årsrapport PDF med energianalyserapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4 000, samme sum som de tidligere år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner

Sak 6

Kjøp av fellesareal, tak.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i borettslaget har mottatt en sak til generalforsamlingen om kjøp av fellesareal, tak, fra en av beboerne. Vedlagte kjøpsnotat og rapport fra OPAC er sendt inn av forslagsstiller.

Styret har avklart med forslagsstiller at styret fremmer saken for generalforsamlingen og at kjøpsnotatet/OPAC rapporten legges med i saksfremstillingen. Styret ønsker ikke å binde seg til kjøpskontrakten som var lagt ved i saken til forslagsstiller da saken ikke er tilstrekkelig opplyst.

Taket eies av sameiet og ikke borettslaget. Borettslaget har majoriteten av stemmene i sameiet og saken tas derfor opp til behandling i generalforsamlingen til borettslaget først. Eierseksjonsloven regulerer salg av fellesareal i sameier og krever at slike beslutninger må tas med tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Det er tilsvarende flertallskrav i borettslagsloven. Dette for å sikre at et betydelig flertall av beboerne er enige i salget før det kan gjennomføres.

Styret har ikke kompetanse til å vurdere kjøpstilbudet som er mottatt og vil måtte innhente bistand eksternt for å vurdere tilbudet som er mottatt dersom saken blir vedtatt i generalforsamlingen. Det vil da påløpe kostnader for borettslaget/sameiet rundt kartleggingen av tilbudet som forslagsstiller har fremlagt.

Borettslaget/sameiet har nylig gjennomført en energikartlegging og vurderer i den sammenheng å benytte dette taket til installasjon av solceller i fremtiden. Et salg av taket vil derfor kunne påvirke borettslagets/sameiets fremtidige planer om å øke bærekraften og redusere energikostnadene gjennom solcelleinstallasjon.

Et salg av taket vil kunne gi borettslaget/sameiet en engangsinntekt. Det er imidlertid viktig å vurdere om denne inntekten veier opp for de langsiktige økonomiske fordelene ved f.eks å installere solceller, som kan gi reduserte energikostnader og økt verdi for borettslaget.

Styret anbefaler at generalforsamlingen nøye vurderer alle aspekter ved søknaden før de fatter en beslutning. Det er viktig å balansere hensynet til enkeltbeboerens ønsker med borettslagets og sameiets behov for bærekraftige løsninger og fellesskapets interesser.

Forslag til vedtak

Styret i borettslaget og sameiet gis mandat til å behandle søknad om kjøp av fellesareal, tak, i sameiet.
Dette mandatet inkluderer fullmakt til å vurdere sakens forhold med tanke på blant annet verdivurdering, byggtekniske forhold, vedlikehold og reseksjonering i tråd med gjeldende lover og vedtekter. Styret gis fullmakt til å innhente ekstern bistand til gjennomgang av sakens forhold. Endelig resultat og eventuell kontrakt legges frem i en ekstraordinær generalforsamling.

Vedlegg

6. 143562 - Rapport vedrørende verdi av bruksrett knyttet til tak.pdf

7. Kjøpsnotat.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Initielt var det meldt om at hele det sittende styret skulle tre av, imidlertid har loana som har fungert som økonomiansvarlig bestemt seg for å bli sittende ut valgperioden, dvs 1 år til.

Innstilling

Styret innstiller følgende kandidater: Edvard Andersen som Styreleder, Amund Neråas Krogsæter som HMS-ansvarlig, Christopher Lookwood Haight som Teknisk-ansvarlig.

Vår vurdering er at dette er en sammensetning av kandidater som gir utgangspunkt for god drift og bred kompetanse etter samtaler under forarbeidet til generalforsamlingen.

Roller og kandidater

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

- Edvard Andersen

  Edvard har bodd i borettslaget i over ett år og har helt fra starten vist interesse for å bidra til fellesskapet. Det siste året har han vært varamedlem og fulgt styrets arbeid tett. Til daglig sitter Edvard i Norlis ledergruppe, hvor han leder avdelingen for IT og prosjekter. Med erfaring fra styrearbeid, inkludert økonomistyring og drift

av bygningsmasser, er Edvard motivert til å videreføre styrets arbeid og forvalte fellesskapets midler på en fornuftig måte for å sikre stabil drift av borettslaget.

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

- Amund Neråas Krogsæter

  Mitt navn er Amund Krogsæter, jeg har bodd to år i første etasje i H4 sammen med samboer og to barn. Opptatt av et trygt bomiljø, og et godt naboskap i borettslaget. Dette er også til dels min motivasjon for å søke, ønsker å bidra positivt til felleskapet og til en forsvarlig forvalting av borettslaget.

  Har ti års erfaring i fra Forsvaret, har akademisk og praktisk lederutdanning og mye erfaring innen administrasjon, økonomi og forvalting. Er interessert i HMS- eller økonomiansvar.

  Mvh.
  Amund Krogsæter
- Anne Karine Bjerkholt Støttum

  har bodd i borettslaget siden 2021. Jobber som butikkleder i en stor jernvarehandel, og har utdanning i økonomi og administrasjon. Av tidligere styreerfaring så har jeg sittet i som styremedlem i Torggata Gateforening siden 2015 og vært styreleder 2017-dd. Mvh Anne Karine Støttum, leilighet 305 (10A)
- Bente Frantzen

  Kjære naboer,
  Jeg er Bente Frantzen og har bodd i borettslaget siden det var nytt i 2006. Dette har vært hjemmet mitt i mange år, og jeg trives veldig godt her. Jeg setter stor pris på det gode naboskapet og fellesskapet vi har, og derfor ønsker jeg å bidra aktivt i styret for å bevare og videreutvikle det.

  Som den eneste kandidaten med tidligere styreerfaring i H4B mener jeg det er viktig å sikre kontinuitet og bygge videre på den erfaringen som finnes, spesielt nå som de fleste i styret trekker seg. Jeg er svært opptatt av borettslagets økonomi og vil aktivt jobbe for at felleskostnadene holdes så lave som mulig, samtidig som vi ivaretar eiendommens verdi og vedlikehold.

  Jeg ønsker å være en stemme for beboerne og bidra til gode løsninger som sikrer et trygt og trivelig bomiljø for oss alle.

  Jeg håper på deres støtte og stemme!

  Vennlig hilsen,
  Bente Frantzen (H10A)
- Christopher Lockwood Haight

  Jeg ønsker å stille til valg som styremedlem i borettslaget vårt. Jeg er 29 år og førstegangskjøper her, og selv om jeg ikke har erfaring fra styrearbeid, er jeg motivert og villig til å lære.

  Til daglig jobber jeg som befrakter i internasjonal logistikk, en rolle der jeg er vant til å løse problemer raskt og effektivt. Jeg er også datakyndig og har en relativt god teknisk forståelse, noe som kan være nyttig i styrearbeidet.

  I tillegg er jeg stort sett tilgjengelig og klar til å bidra når det trengs. Jeg ønsker å være med på å gjøre borettslaget til et enda bedre sted for oss alle

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

- Gamze Gursel Kavas

  Gamze har bodd i borettslaget (H10) siden 2021 og har tidligere erfaring som styremedlem og varamedlem i vårt borettslag.
  Hun er utdannet pedagogisk-psykologisk rådgiver og jobber ved OsloMet.I tillegg har hun hatt styreverv i Møllehjulet borettslag.
  Som varamedlem ønsker hun å bidra med sin erfaring til å støtte styret i arbeidet med å sikre et godt bomiljø, og bidra til drift av borettslaget.

- Ivar Nyhaug

  Pensjonert ingeniør, reguleringsteknikk / elektro.
  Har tidligere vært både styremedlem og vara i H4B.
  Ser gjerne at yngre krefter overtar, men kan godt bidra med mitt lange kjennskap til systemene i borettslaget.

  Styrets innstilling:

- Trygve Prestegard

  Har jobbet med eiendom i offentlig forvaltning de siste 12 årene og jobber for tiden i Statnett. Har ikke kapasitet til et fast styreverv, men stiller meg disponibel som vararepresentant. Ønsker å bidra til et godt og velfungerende borettslag.

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**404 528**	**1 155 107**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 983 530	4 174 320
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 424 104	-1 695 074
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 946 266	-3 607 854
Innsk. øremerk. bankkto		0	-12 427
Økning egenkapital i fellesanlegg		107 882	390 455
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-278 958**	**-750 580**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**125 571**	**404 528**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	509 630	825 906
Kortsiktig gjeld	-384 059	-421 378
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**125 571**	**404 528**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		3 084 743	0	0	3 051 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 415 719	6 669 070	6 740 000	4 079 000
Andre inntekter	3	6 987	7 736	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 507 449**	**6 676 806**	**6 740 000**	**7 130 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-564	-564	-1 000
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-9 237	-13 292	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-151 798	-144 358	-153 018	-161 000
Konsulenthonorar	7	-47 364	-12 923	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-506 927	-805 363	-225 000	-462 000
Forsikringer		-26 085	-39 165	-45 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-9 575	-50 279	-50 353	-50 000
Kostnader sameie		-2 661 962	-3 136 039	-2 450 179	-2 852 000
Energi/fyring		26 916	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-256 968	-256 468	-270 000	-281 000
Andre driftskostnader	10	-223 511	-117 533	-64 000	-66 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 871 076**	**-4 579 983**	**-3 289 114**	**-3 934 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 636 373**	**2 096 824**	**3 450 886**	**3 196 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		3 946 266	3 607 854	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 582 638**	**5 704 678**	**3 450 886**	**3 196 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 892	62 669	0	0
Finanskostnader	12	-1 661 000	-1 593 027	-1 778 000	-1 580 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 599 108**	**-1 530 358**	**-1 778 000**	**-1 580 000**
ÅRSRESULTAT		**4 983 530**	**4 174 320**	**1 672 886**	**1 616 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 983 530	4 174 320		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	2 735 851	2 843 733
Øremerkede bankinnskudd		460 147	460 147
SUM ANLEGGSMIDLER		**181 520 998**	**181 628 880**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		61 110	19 651
Forskuddsbetalte kostnader		21 414	21 414
Andre kortsiktige fordringer		0	127 897
Driftskonto OBOS-banken		363 648	402 246
Sparekonto OBOS-banken		63 458	254 698
SUM OMLØPSMIDLER		**509 630**	**825 906**
SUM EIENDELER		**182 030 627**	**182 454 786**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	14	122 441 384	117 457 854
SUM EGENKAPITAL		**122 449 984**	**117 466 454**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	23 450 884	28 821 254
Borettsinnskudd	16	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 196 584**	**64 566 954**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		100 889	90 690
Leverandørgjeld		16 038	50 128
Påløpte renter		124 766	146 914
Påløpte avdrag		123 318	120 771
Annen kortsiktig gjeld	17	19 048	12 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		**384 059**	**421 378**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**182 030 627**	**182 454 786**
Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	149 135	283 983

Oslo, 10.04.2025
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget/s/ Ioana Silvia Sofia Benjamin/s/ Mathias M. Engeset/s/

Liv Amalie Ødegaard/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Kapitalkostnader IN I	3 080 888
Felleskostnader	3 021 848
Internett	254 478
Garasje	66 240
Vedlikeholdsfond	59 225
Eiendomsskatt	10 328
Reg.kapitalkostnader IN I	3 855
Strøm elbil	3 600
Overført til kapitalkostnader	-3 084 743
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 415 719**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	36
Nøkler	6 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 987**

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 2023/2024, og er på kr 4 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 206, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 237.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-29 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 833
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 364**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 200
Drift/vedlikehold VVS	-6 031
Drift/vedlikehold elektro	-21 356
Drift/vedlikehold heisanlegg	-398 946
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 984
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	11 479
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 798
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-53 092
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-506 927**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-9 575**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 895
Annet driftsmateriale	-1 857
Vakthold	-42 714
Snørydding	-9 021
Andre fremmede tjenester	-140 996
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 206
Andre kontorkostnader	-2 665
Bank- og kortgebyr	-3 258
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-6 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-223 511**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	13 903
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 506
Andre renteinntekter	46 483
SUM FINANSINNTEKTER	**61 892**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 660 639
Andre rentekostnader	-361
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 661 000**

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
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	63 120 472
Egenkapital fra IN tidligere	98 231 340
Egenkapital fra IN 2024	3 946 266
Reduksjon EK fra IN	-42 856 694
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**122 441 384**

NOTE: 15
PANTELÅN

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)
Renter 31.12.2024: 6,04%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 518 106
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 424 104
Nedbetalt tidligere, IN	98 231 340
Nedbetalt i år, IN	3 946 266
SUM PANTELÅN	**-23 450 884**

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2017.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-6 174
Annen kortsiktig gjeld	-12 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-19 048**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	23 450 884
Beregnede IN-forpliktelser	59 320 912
TOTALT	**118 517 496**

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

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

NOTE: 19
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 149 135.
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.

Resultatanalyse 2024
Heimdalsgata 4 Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	3 084 743	0	-3 084 743	100 %
Innkrevde felleskostnader	3 415 719	6 740 000	3 324 281	49 %
Andre inntekter	6 987	0	-6 987	100 %
Sum driftsinntekter	**6 507 449**	**6 740 000**	**232 551**	**3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-564	-564	0	0 %
Styrehonorar	-4 000	-4 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 237	-12 000	-2 763	23 %
Forretningsførerhonorar	-151 798	-153 018	-1 220	1 %
Konsulenthonorar	-47 364	-15 000	32 364	-216 %
Drift og vedlikehold	-506 927	-225 000	281 927	-125 %
Forsikringer	-26 085	-45 000	-18 915	42 %
Kommunale avgifter	-9 575	-50 353	-40 778	81 %
Kostnader sameie	-2 661 962	-2 450 179	211 783	-9 %
Energi/fyring	26 916	0	-26 916	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-256 968	-270 000	-13 032	5 %
Andre driftskostnader	-223 511	-64 000	159 511	-249 %
Sum driftskostnader	**-3 871 076**	**-3 289 114**	**581 962**	**-18 %**
Driftsresultat før in/adm.avt	**2 636 373**	**3 450 886**	**814 513**	**24 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	3 946 266	0	-3 946 266	100 %
Driftsresultat	**6 582 638**	**3 450 886**	**-3 131 752**	**-91 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	61 892	0	-61 892	100 %
Finanskostnader	-1 661 000	-1 778 000	-117 000	7 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 599 108**	**-1 778 000**	**-178 892**	**10 %**
Årsresultat	**4 983 530**	**1 672 886**	**-3 310 644**	**-198 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 og 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NZOUE-1GCUE-N2TBI-UJVKK-5VP0F-OEMZ5

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.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-11 10:54:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: NZOUE-1GCUE-N2TBI-UJVKK-5VP0F-OEMZ5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 568 876	2 439 400	2 570 000	2 988 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 568 876**	**2 439 400**	**2 570 000**	**2 988 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-35 250	-28 200	-36 500
Styrehonorar	4	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	12	-18 908	-18 908	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 170	-7 905	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-34 240	-32 560	-34 514	-36 000
Konsulenthonorar	6	-3 556	-11 267	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-256 833	-204 994	-210 000	-466 000
Forsikringer		-167 283	-161 373	-177 500	-213 000
Festeavgift		-939 049	-897 327	-918 146	-960 000
Kommunale avgifter	8	-484 255	-632 949	-964 600	-1 044 000
Energi/fyring		-170 118	-235 790	-254 000	-200 000
Andre driftskostnader	9	-212 080	-109 620	-192 000	-221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 580 742**	**-2 597 943**	**-3 040 960**	**-3 438 500**
DRIFTSRESULTAT		**-11 866**	**-158 543**	**-470 960**	**-450 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 759	47 836	0	0
Finanskostnader	11	-338	-372	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**49 421**	**47 464**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**37 554**	**-111 078**	**-470 960**	**-450 500**
Overføringer:					
Til udekket tap		37 554			
Fra opptjent egenkapital			-111 078		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	34 665	53 573
SUM ANLEGGSMIDLER		**34 665**	**53 573**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		465 016	70 274
Forskuddsbetalte kostnader		454 334	414 103
Driftskonto OBOS-banken		714 746	1 235 197
Sparekonto OBOS-banken		1 236 020	1 192 906
SUM OMLØPSMIDLER		**2 870 116**	**2 912 479**
SUM EIENDELER		**2 904 781**	**2 966 052**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 854 471	2 816 917
SUM EGENKAPITAL		**2 854 471**	**2 816 917**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 795
Leverandørgjeld		15 989	85 147
Energiavregning	14	34 320	57 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		**50 309**	**149 135**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 904 781**	**2 966 052**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,07.04.2025
Styret i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

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

Ioana Silvia Sofia Benjamin/s/ Mathias Myklebust Engeset/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	1 635 168
Festavgift	868 212
Garasje	66 240
Avregning fjernvarme	-744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 568 876**

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 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 385, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 556
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 556**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 622
Drift/vedlikehold VVS	-175 566
Drift/vedlikehold elektro	-10 693
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 827
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-256 833**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-20 785
Renovasjonsavgift	-463 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-484 255**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 196
Vaktmestertjenester	-124 125
Renhold ved firmaer	-83 532
Andre fremmede tjenester	-33
Andre kostnader tillitsvalgte	-385
Andre kontorkostnader	-54
Bank- og kortgebyr	-2 078
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-677
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-212 080**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	49 332
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	427
SUM FINANSINNTEKTER	**49 759**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-338
SUM FINANSKOSTNADER	**-338**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2021	94 540	
Avskrevet tidligere	-40 967	
Avskrevet i år	-18 908	
		34 665
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**34 665**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-18 908**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Totalt til gode	119 638
SUM INNTEKTER	**119 638**

KOSTNADER

Administrasjon	-29 920
Fjernvarme	-13 529
Skyldig s. 5625 og næring	-110 509
SUM KOSTNADER	**-153 958**
SUM ENERGIAVREGNING	**-34 320**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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 enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Resultatanalyse 2024
Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 568 876	2 570 000	1 124	0 %
Sum driftsinntekter	**2 568 876**	**2 570 000**	**1 124**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-35 250	-28 200	7 050	-25 %
Styrehonorar	-250 000	-250 000	0	0 %
Avskrivninger	-18 908	0	18 908	100 %
Revisjonshonorar	-9 170	-8 000	1 170	-15 %
Forretningsførerhonorar	-34 240	-34 514	-274	1 %
Konsulenthonorar	-3 556	-4 000	-444	11 %
Drift og vedlikehold	-256 833	-210 000	46 833	-22 %
Forsikringer	-167 283	-177 500	-10 217	6 %
Festeavgift	-1 295 898	-918 146	377 752	-41 %
Kommunale avgifter	-914 328	-964 600	-50 272	5 %
Energi/fyring	-170 118	-254 000	-83 882	33 %
Andre driftskostnader	-212 080	-192 000	20 080	-10 %
Sum driftskostnader	**-3 367 665**	**-3 040 960**	**326 705**	**-11 %**
Driftsresultat	**-798 789**	**-470 960**	**327 829**	**-70 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	49 759	0	-49 759	100 %
Finanskostnader	-338	0	338	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**49 421**	**0**	**-49 421**	**100 %**
Årsresultat	**-749 368**	**-470 960**	**278 408**	**-59 %**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet 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 og 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8RKCO-HQJZO-ZFSSA-BEBH-B8I4E-5E57M

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.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 10:04:12 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 88KCO-HQJZO-ZF5SA-BEIEH-B8H4E-SE57M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Styrets arbeid 2024/2025

- Besvart henvendelser fra meglere, beboere, fagfolk m.m.
- Skiftet ut utelamper og intern belysning fortløpende
- Arbeidet med aktivering av nøkkelbrikker og deaktivering av brikker på avveie
- Vi oppgraderer og utbedrer låsesikkerheten i bygget
    - Reparert og byttet låser ved behov
    - Reparere låselepper på boder etter innbrudd og skadeverk
- Fulgt opp overvåkningssystem, med å sikre kameraovervåkning på sentrale områder i borettslaget
- Fulgt opp tagging på bygget
- Fjernet klescontainer til fordel for postbokser grunnet opphoping av søppel rundt byggene
- Bestilt vedlikehold og reparasjon av heisene
- Byttet heisleverandør grunnet vedvarende utfordringer med tidligere leverandør
- Håndtering av søppel, heriblant bestilt fjerning av farlig avfall
- Arrangert sommerfest
- Laget regnskap for året 2025, i denne forbindelse økt felleskostnader for å sikre selskapenes likviditet.
- Oppfølging av diverse forsikringssaker
- Oppfølging av innbrudd og innbruddsforsøk.
- Behandling av søknad for overlating av bruk
- Sendt ut sjekkliste for HMS og vedlikehold
- Fakturabehandling
- Fokus på brannvern med profesjonell slukkeøvelse, samt innhenting av tilbud for å forbedre brannsikkerheten i fellesområdene, arbeidet er pågående.
- Innhentet tilbud og reforhandlet avtale om forsikring for bygget.
- Drift av Parqio
- Arrangert månedlige styremøter
- Brukt mye tid på å håndtere langvarig konflikt i borettslaget
- Vært i dialog med Lyse og Obos-prosjekt som gjelder tjenesten, avtalen og fordelingsnøkkelen. Arbeidet er fremdeles pågående.
- Vi har innhentet tilbud på diverse forefallende arbeid allerede i fjor sommer (maling, epoxy i garsjen etc). Grunnet vedvarende sykdom og nedbemanning har ikke arbeidene blitt utført. Vi har gjennom året purret flere ganger.
- Revisjon av vedtektene. Vi har jobbet med å forenkle og modernisere språket i vedtakene. Det er ikke meningsbærende endringer, og arbeidet fortsetter.
- Forberedende arbeid til generalforsamlingen.
- Funnet og fulgt opp kandidater til styreverv
- Fulgt opp vedtatte saker fra årsmøtet i fjor
    - Presisering av brukrett for «HC-plassene» i vedtektene
    - Gjennomført energikartlegging (resultatet er vedlagt dette skrivet)

Økonomisk Oversikt

Årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntekter

Driftsinntektene for 2024 var **6 507 449 kr**, som er noe lavere enn budsjettert (**6 740 000 kr**).

Driftskostnader

Driftskostnadene for 2024 var **3 871 076 kr**, som er høyere enn budsjettert (**3 289 114 kr**), men ned fra 2023 hvor drifstkostnadene var 4 579 983 kr. Avviket fra budsjett skyldes hovedsakelig:

- **Utgifter til drift og vedlikehold**, spesielt knyttet til heisanlegg (driftskostnader her utgjorde **398 946 kr**). For å redusere kostnadene og forbedre tjenestekvaliteten, har vi **byttet heisleverandør fra Kone til TK Heis**, som er produsenten av heisene. Vi forventer at dette vil gi bedre service med betydelig mindre nedetid og en mer balansert kostnadsstruktur fremover.
- **Kostnader til sameie** var høyere enn forventet (**2 661 962 kr** mot budsjettert **2 450 179 kr**).
- **Andre driftskostnader** var også høyere enn forventet (**223 511 kr** mot budsjettert **64 000 kr**). Dette skyldes primært energikartlegingen som vil bli refundert i 2025.

Finanskostnader

Finanskostnadene for 2024 var **1 661 000 kr**, noe lavere enn budsjettert (**1 778 000 kr**), hovedsakelig på grunn av lavere renteutgifter enn antatt. Selv om kostnadene var lavere enn budsjettet, er det viktig å merke seg at de likevel var høyere enn i 2023 (**1 593 027 kr**).

Resultat

Årets resultat er et overskudd på **4 983 530 kr**, som er bedre enn det budsjetterte resultatet på **1 672 886 kr**. Dette overskuddet skyldes i stor grad **ekstraordinære innbetalinger til fellesgjelden** (IN-ordningen), som utgjorde hele **3 946 266 kr**. Det er viktig å merke seg at dette tallet gir et kunstig positivt bilde av økonomien.

Disponible midler

Ved utgangen av 2024 var borettslagets disponible midler **kun 125 571 kr**. Dette er en betydelig reduksjon fra **404 528 kr** året før.

Den lave likviditeten var den viktigste årsaken til at styret valgte å **øke felleskostnadene med 20 % fra 01.01.2025**. Uten denne økningen vil borettslaget ikke kunne dekke sine faste utgifter fremover.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med ordinær drift og nødvendig vedlikehold for 2025. Driftskostnadene er budsjettert til **3 934 000 kr**. Det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad dette har vært mulig å forutse.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader, som ble økt med **20 %** fra **01.01.2025**.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fremtidsplaner

Lyse Energi

I samarbeid med Obos prosjekt og Lyse Energi jobber styret med å finne en mer hensiktmessig fordelingsnøkkel, for at beboerne skal kunne påvirke eget forbruk.

Dette innebærer å senke felleskostnadsprosenten, som per i dag ligger på 30%

Obos bistår oss med å undersøke hvorvidt Lyse Energi opprettholder sin del av inngått avtale.

Når ovennevnte punkter er avklart vil det bli aktuelt med et informasjonsmøte til beboerne.

Energianalyse (rapport vedlagt)

Det er gjennomført en energianalyse i borettslaget, hvor Energihuset har kartlagt 3 ulike og eventuelt kumulative tiltak for bedring av energiforbruket. Tiltakene inkluderer

- Varmepumpetiltak
- Solcelletiltak
- Ventilasjonstiltak

Det er ikke startet innhenting av tilbud for tiltakene. Tiltakene er derfor heller ikke oppe til avstemning ved denne generalforsamlingen. Det legges opp til at neste styre kan følge opp dette.

Vedtektsrevisjon

Arbeidet med å forenkle og klargjøre vedtektene fortsetter, uten å endre meningen bak vedtektene.

ENERGIANALYSE

Heimdalsgata 4, 8 & 10
Heimdalsgata 4 Borettslag



Utarbeidet 03.02.2025 av Energihuset

INNHOLD

OM BORETTSLAGET **4**
HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT 5
MÅL 5
GRUNNLAGSDATA 6
FORBRUK 6
OBSERVASJONER OG RESULTAT **7**
ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT 8
LISTE OVER TILTAK 9
TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK 9
TILTAK 2: SOLCELLETILTAK 9
TILTAK 3: VENTILASJONSTILTAK 9
TILTAK 1 10
TILTAK 2 11
TILTAK 3 12
KONKLUSJON **13**
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK 14
TILTAK – VEIEN VIDERE **15**
ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS 16
FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK 17
FORBEHOLD: **18**

INNLEDNING

Etter oppdrag fra Heimdalsgata 4 Borettslag er det gjennomført energianalyse på adressene:
Heimdalsgata 4, 8 & 10, 0561 Oslo

Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelsespotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene i analysen.

Energihuset har sammen med samarbeidspartnere og underleverandører utarbeidet analysen. Tiltak som blir presentert og som finnes interessante for gjennomføring må detaljprosjekteres da det er flere parter som må koordineres for å oppnå ønskelig resultat. Det er ved tiltakene gitt et kostnadsestimat, men en detaljprosjektering vil gi endelig kostnadsbildet for tiltaket, da faktorer som ikke er fanget opp ved befaringen i forbindelse med byggene kan påvirke leveransen. Som utgangspunkt må en derfor ta høyde for **+/- 20%** feilmargin på kostnadsestimatet som blir presentert i denne analysen. Når det gjelder besparelsesgraden er dette et mer presist estimat, men vi tar høyde for en feilmargin på **+/- 10%**.

Tiltak som blir presentert er leveranser i form av teknisk utstyr og styringssystemer. Borettslaget står fritt til å selv velge de tiltak de finner hensiktsmessig å gjennomføre for å redusere sine energikostnader og klimaavtrykk. Dette gjelder også i forhold til innkjøp av utstyret og eventuelle tjenester i leveransene som blir presentert.

Ny teknologi kan optimalisere energiforbruket i borettslaget og løsningene som blir presentert svarer på de behovene og målene som er identifisert for å redusere energikostnadene og klimaavtrykket til borettslaget.

OM BORETTSLAGET

Byggeår: 2006
Bygningsinformasjon: Borettslaget består av 3 koblede blokker.
Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)
Antall boenheter: 86
Areal: 5 679m²
Byggestandard: TEK97
Energibærer: Elektrisitet og fjernvarme
Rehabiliteringsår: Ingen
Rehabiliteringsinformasjon: Vi er ikke informert om rehabilitering i borettslaget siden byggeår.



En oversikt over borettslaget og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

Analysen er gjennomført med bakgrunn i innhentet informasjon om borettslaget og etter samtaler med styreleder i borettslaget. Med dataene som er innhentet har vi fått de nøkkelfaktorer for borettslaget som er nødvendig for å få oversikt over forbruk og eksisterende energiprofil. Det er i tillegg gjort en befaring av byggene og de eksisterende tekniske installasjonene, samt termografering.

Det benyttes fjernvarme for oppvarming av borettslaget og til produksjon av forbruksvann, med elektrisitet som spisslast.

Nettselskapet i området er Elvia AS.

MÅL

Målet med analysen er å synliggjøre for Heimdalsgata 4 Borettslag hvordan de kan redusere energiforbruket og klimaavtrykket i borettslaget, og hvor stort det totale besparingspotensialet er, samt et estimat for hva optimalisering gjennom tiltakene vil ha av kostnader.

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

- Forbedre effektprofilene
- Forbedre energieffektiviteten
- Optimalisere energi brukt til oppvarming av borettslaget
- Redusere energikostnader og gi et mer bærekraftig borettslag.

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

- Mål 1: Redusere energibehovet i borettslaget ved å benytte nye og mer effektive metoder.
- Mål 2: Redusere strømkostnadene ved å redusere forbruket i borettslaget
- Mål 3: Redusere strømkostnadene ved å etablere solproduksjon i borettslaget

GRUNNLAGSDATA

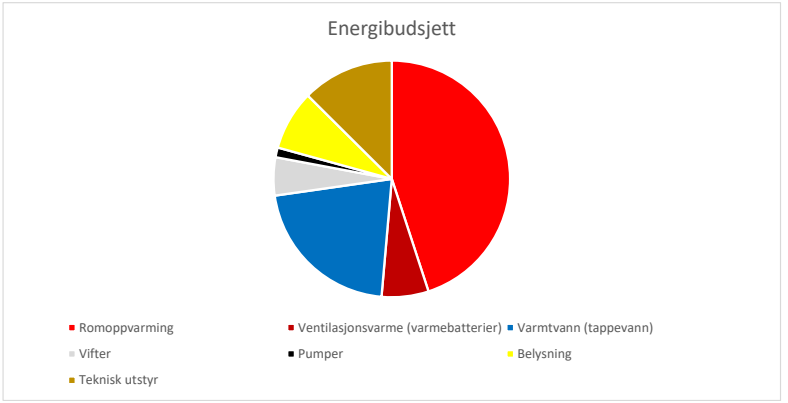
FORBRUK

Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6. Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **263 375 kWh,** samt en årlig leveranse av fjernvarme tilsvarende **665 040 kWh.** Dette gir et totalt forbruk på **928 415 kWh** for oppvarming og generell bruk i borettslaget.

Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på **163 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi ved lokalklima		
Romoppvarming	417 562	kWh/år
Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	59 531	kWh/år
Varmtvann (tappevann)	198 254	kWh/år
Vifter	48 259	kWh/år
Pumper	12 363	kWh/år
Belysning	75 807	kWh/år
Teknisk utstyr	116 639	kWh/år
Totalt	**928 415**	**kWh/år**



OBSERVASJONER OG RESULTAT

Basert på borettslagets potensiale vil vi presentere resultatene vi har kommet frem til gjennom kartleggingen og analysen som er gjort.

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:
- Det benyttes fjernvarme med elektrisitet som spisslast for oppvarming av leilighetene i borettslaget.
- Oppvarmingskilder er radiatorer, varmebatteri i ventilasjon (Heimdalsgata 10) og varmekabler på bad.

Ventilasjon
- Det er etablert balansert ventilasjon i Heimdalsgata 10 med direktedrevne vifter, kryssgjenvinner og vannbårent varmebatteri tilkoblet fjernvarme. Resterende blokker har avtrekksventilasjon.

Vann og sanitær
- Tappevann produseres via fjernvarme i felles varmesentral.

Annet-/generelt:
- Det er parkeringskjeller under blokkene med elbilladere
- Det gjennomføres en overgang til LED belysning i fellesområdene. Det antas ca. 50/50 splitt på ny og gammel belysning.

ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT

ENERGIOPPFØLGING OG ENERGILEDELSE

Bygget har per i dag ikke et tilfredsstillende energioppfølgingssystem (EOS) som gir god kontroll over energiforbruket i bygget. Forvaltere av bygget er per i dag også i gang med forbedring av energiledelsen og energiforståelsen i bygget. Det kunne vært fordelaktig å implementere ISO 50001 med eksisterende styringssystem i bygget.

ANBEFALINGER FOR DRIFT

De fleste bygg har «energityver» som øker energiforbruket – noe som gir vesentlige utslag gjennom året. Dette kan være mindre tiltak som ikke krever større installasjoner eller tilpasninger, men heller en kombinasjon av bedre rutiner blant byggets brukere, og justering av byggets tekniske installasjoner.

Fordelaktige rutiner vil være:

- Avslåing av belysning i rom som ikke er i bruk.
- Senking av temperatur på varmekilder når rom ikke er planlagt brukt over lengre tid.
- Lukking av vinduer-/dører når disse benyttes til lufting.
- Unødvendig forbruk av varmtvann ved vasking av hender. God håndhygiene er viktig, men vasken kan gjerne være avskrudd mens man såper inn hendene.

Videre anbefaler vi at man har god kontroll og gjennomføring av teknisk utstyr. Dette kan være justering av driftstid, årlig service m.m.

Eksempler på dette er:

- Iverksett tidsstyring for ventilasjonsanleggene slik at anleggene kun opererer iht. minstekrav når bygget ikke er i bruk.
- Sørg for at ventilasjonsanleggene er justert for å levere riktig luftmengde basert på faktisk behov, slik at overventilering unngås.
- Installer bevegelsessensorer i kontorområder og fellesarealer for å sikre at lysene slås av automatisk når det ikke er personer til stede.
- Sett opp systemer for nattsenking av temperaturen når bygget ikke er i bruk, noe som kan gi betydelige energibesparelser på oppvarming.

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK

- Etablering av vannbåren oppvarming med luft-til-vann-varmepumpe.
- Se side 10 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 2: SOLCELLETILTAK

- Gode muligheter for produksjon av strøm fra solenergi
- Se side 11 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 3: VENTILASJONSTILTAK

- Etablering av balansert ventilasjon i hver leilighet med varmegjenvinning
- Se side 12 for detaljert informasjon om tiltaket

TILTAK 1

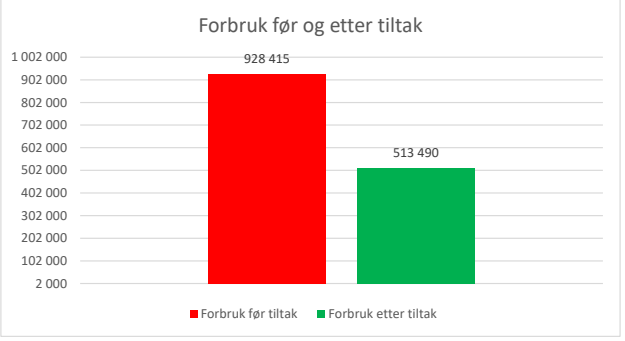
VARMEPUMPETILTAK

Leilighetene i borettslaget varmes i dag opp med fjernvarme via radiatorovner og elektriske varmekabler på bad. Dette resulterer i høye energikostnader og ineffektivt energiforbruk. Det benyttes også fjernvarme for produksjon av tappevann og oppvarming via ventilasjon i Heimdalsgata 10. For å forbedre energieffektiviteten og redusere kostnader foreslår vi å etablere en vannbåren varmepumpeløsning som kan dekke minimum 80% av romoppvarming i leiligheter og fellesområder, samt 80% av tappevannsproduksjonen og oppvarming via varmebatteri i ventilasjon.

Tiltaket er omfattende og vil kreve detaljprosjektering for å sikre en helhetlig og optimal løsning. Dette inkluderer plassering av varmepumpens utedel, som kan monteres enten på taket eller på bakkenivå, avhengig av tilgjengelig plass, støynivå, og behov for enkel tilgang til vedlikehold.

Da det allerede er etablert et vannbårent anlegg i bygget, kan dette benyttes videre ved installasjon av luft til vann varmepumpe.

For en rettferdig fordeling av oppvarmingskostnader anbefales det også å installere individuelle energimålere i hver leilighet. Dette gir beboerne bedre kontroll over eget forbruk og oppmuntrer til energieffektiv bruk av varmesystemet.



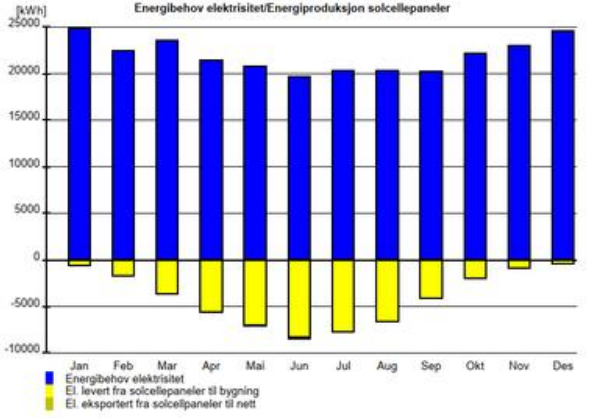
Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **414 925 kWh**.
Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **73 kWh/m²** for hele borettslaget.

TILTAK 2

SOLCELLETILTAK

Vi har sett på muligheten til etablering av solcelleanlegg på taket av borettslaget for produksjon av solenergi som kan benyttes direkte innenfor borettslagets strømmålere eller selges ut på strømnettet.

Deler av takarealet kan utnyttes i forbindelse med utnyttelse av solenergi. Detaljprosjektering av taket vil gi svar på om det vil være nødvendig med utbedring av taket før solcellepaneler bør etableres. Solcellepaneler har en levetid på ca. 30 år. Det er dermed viktig å se på takets status og vedlikeholdsplan for å unngå å måtte gjøre utbedringer etter at anlegget er montert, da dette vil gi ekstra kostnader.



Simien beregner at **48 635 kWh** kan benyttes innenfor borettslagets målere – totalproduksjonen er anslått til å være **49 041 kWh**. Dette gjør at 406 kWh enten må lagres lokalt, eller selges ut videre på strømnettet.

Energiproduksjon solceller [kWh]													
Panel	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert Sol	581	1709	3690	5624	7125	8527	7806	6622	4116	1974	880	387	49041
Levert til bygning	581	1709	3690	5603	7039	8341	7715	6602	4115	1974	880	387	48635
Eksportert til nett	0	0	0	21	86	186	91	21	1	0	0	0	406

Ved søknad om støtte for gjennomføring av tiltak gjennom Enovas støtteordning er det kun benyttet strøm innenfor byggets egne målere som teller mot energikarakteren.

Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **9 kWh/m²** for hele borettslaget.

TILTAK 3

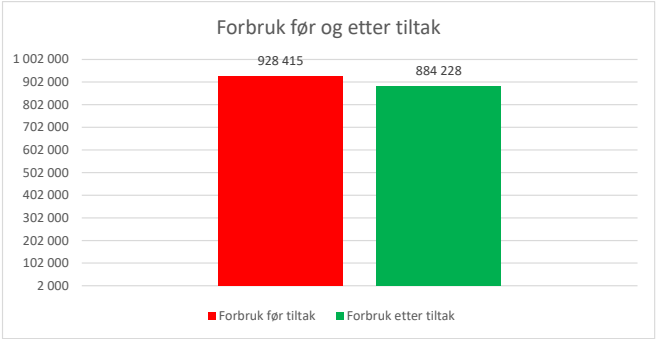
VENTILASJONSTILTAK

Leilighetene har per i dag, bortsett fra Heimdalsgata 10, kun avtrekksventilasjon. For å forbedre inneklimaet og redusere energitapet fra naturlig ventilasjon, anbefaler vi at man ser på etablering av ventilasjonsanlegg i leilighetene.

Vi anbefaler derfor at man ser på etablering av ventilasjons system i hver leilighet, også kjent som «mini-ventilasjon". Med et slikt system vil leilighetene kunne gjenvinne hoveddelen av oppvarmet luft som per i dag ikke gjenbrukes. Dette kreves at man installerer minst 2. ventilasjonsenheter som fører til et mer balansert system og en mer effektiv varmegjenvinning.

Denne type ventilasjonssystem har en langt lavere investeringskostnad, og i motsetning til tradisjonelle balanserte ventilasjonsanlegg har de ikke behov for kanalføringer da de kan monteres direkte i avtrekk-/luftespalter.

Sett i et kost-nytte perspektiv er ikke tiltaket lønnsomt, men et balansert ventilasjonsanlegg vil kunne øke inne komforten i leilighetene da man slipper lufting på vinteren, samtidig som man kan kunne bruke ventilasjonsanlegget til å føre sval luft om sommeren.



Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **44 187 kWh**.
Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **8 kWh/m²** for hele borettslaget.

KONKLUSJON

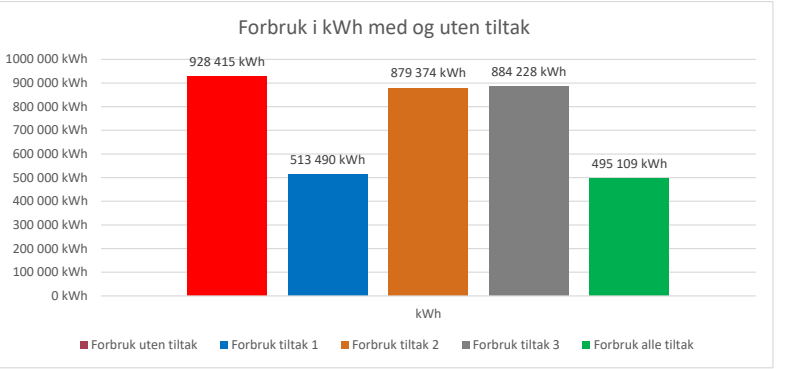
Basert på våre funn under befaringen og utarbeidingen av denne rapporten så kommer vi følgende konklusjon for redusering av forbruket i borettslaget:

Det mest lønnsomme tiltaket borettslaget kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at man installerer luft til vann varmepumper for å erstatte fjernvarme. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i borettslaget med **414 925 kWh** (44,7%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent i løpet av ca. 7,4 år basert på en strømpris på 100 øre/kWh.

Vi anbefaler deretter at dere gjennomfører tiltakene i følgende rekkefølge basert på kostnytte:

Tiltak 2 – Solcelletiltak
Tiltak 3 – Ventilasjonstiltak

Ved gjennomføring av alle nevnte tiltak så vil man oppnå en reduksjonsgrad på **46,7%**. Dette vil redusere energiforbruket med **433 306 kWh**. Nytt estimert årlig forbruk vil da være **495 109 kWh**.



Alle tiltakene er å regne som «enkeltstående». Ved gjennomføring av flere tiltak så vil reduksjonsgraden forandre seg da f.eks. oppvarming, kjøle -og varmtvannbehov endres.

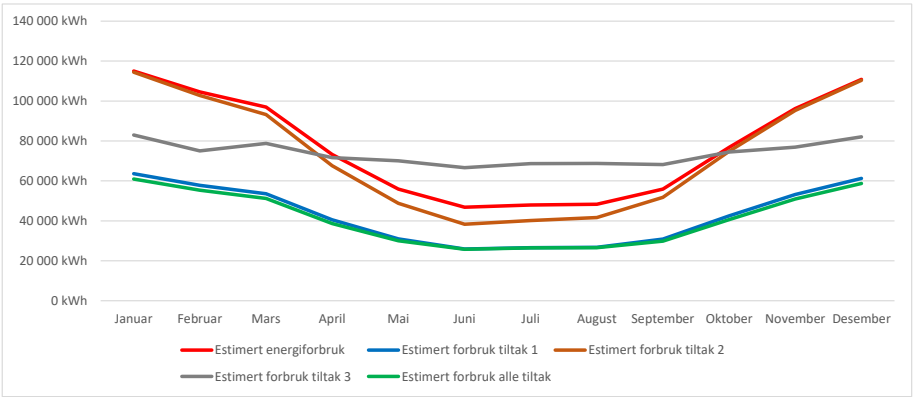
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

Tatt i hensyn de tiltak vi anbefaler i avsnitt over vil vi kunne estimere nytt forbruk sett mot dagens estimerte forbruk. Tabellen under viser estimert nåværende forbruk ved daglig drift og estimert fremtidig forbruk med de ulike tiltak gjennomført.

- **Rød** kolonne viser estimert forbruk uten tiltak
- **Blå** viser estimert forbruk med kun tiltak 1
- **Oransje** viser estimert forbruk med kun tiltak 2
- **Grå** viser estimert forbruk med kun tiltak 3
- **Grønn** viser estimert forbruk med alle tiltak

Basert på simuleringene til Jernbanealleen Borettslag AI vil vi se følgende forbedrende resultater:

Måned	Estimert energiforbruk	Estimert forbruk tiltak 1	Estimert forbruk tiltak 2	Estimert forbruk tiltak 3	Estimert forbruk alle tiltak
Januar	115 023 kWh	63 617 kWh	114 442 kWh	82 987 kWh	60 941 kWh
Februar	104 522 kWh	57 809 kWh	102 813 kWh	75 004 kWh	55 325 kWh
Mars	96 929 kWh	53 610 kWh	93 239 kWh	78 787 kWh	51 231 kWh
April	73 207 kWh	40 490 kWh	67 583 kWh	71 670 kWh	38 676 kWh
Mai	55 936 kWh	30 937 kWh	48 811 kWh	70 087 kWh	30 043 kWh
Juni	46 833 kWh	25 902 kWh	38 306 kWh	66 625 kWh	25 771 kWh
Juli	47 969 kWh	26 531 kWh	40 163 kWh	68 686 kWh	26 437 kWh
August	48 313 kWh	26 721 kWh	41 691 kWh	68 714 kWh	26 557 kWh
September	55 904 kWh	30 919 kWh	51 788 kWh	68 172 kWh	29 858 kWh
Oktober	76 781 kWh	42 466 kWh	74 807 kWh	74 476 kWh	40 619 kWh
November	96 193 kWh	53 203 kWh	95 313 kWh	76 950 kWh	50 938 kWh
Desember	110 804 kWh	61 284 kWh	110 417 kWh	82 068 kWh	58 714 kWh
Totalt	928 415 kWh	513 490 kWh	879 374 kWh	884 228 kWh	495 109 kWh



TILTAK – VEIEN VIDERE

Våre funn i denne rapporten viser at det er et meget stort potensial for å optimalisere energikostnadene og klimaavtrykket til Heimdalsgata 4 Borettslag

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Varmepumpetiltak
2. Solcelletiltak
3. Ventilasjonstiltak

Med disse tiltakene vil en nå målet om et mer energieffektivt borettslag som igjen vil gi reduserte energikostnader og klimaavtrykk.

Solproduksjon vil i tillegg gjøre borettslaget mer bærekraftig, og selv om reduksjon av forbruk gir reduserte kostnader generelt, vil et solcelleanlegg redusere kostnadene forbundet med nettleie og effektledd i forbindelse med kWp.

Besparelse og estimert kostnadsramme:

Tiltak	Tiltaksbeskrivelse	Kostnad	Reduksjon	Reduksjonsgrad
1	Varmepumpetiltak	NOK 4 500 000	414 925 kWh	44,7%
2	Solcelletiltak	NOK 600 000	49 041 kWh	5,3%*
3	Ventilasjonstiltak	NOK 2 400 000	44 187 kWh	4,8%
	Totalt	**NOK 7 500 000**	**433 306 kWh**	**46,7%**

Besparelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil besparelsesgradene variere basert på utførte tiltak.
Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.
**Besparelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.*

Om ønskelig kan Energihuset være behjelpelig med å sette dere i kontakt med leverandører for detaljprosjektering av skisserte tiltak. Energihuset er en uavhengig part, men har samarbeidspartnere som både kan levere enkelt tiltak og totalleveranser av flere tiltak. Vi vil dermed sammen kunne finne leverandøren som er mest hensiktsmessig å gå videre med for å oppnå besparelsene som er skissert.

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

Ser vi investeringskostnaden opp mot strømprisen kan vi kalkulere lønnsomheten i forhold til tiltakene som bør gjennomføres. Med tanke på dagens strømmarked skisserer vi her 3 ulike scenarioer i forhold til nivå på strømprisen. Vi har latt kostnaden for nettleie være stabil/statisk og satt den til 0,50 øre/kWh, og videre differensier vi da strømprisen i 3 nivåer.

Strømmarkedet er volatilt, og dagens strømpris er på et nivå vi aldri tidligere har sett. Det er vanskelig å forutse fremtidig strømpriser, men vi ser det som lite sannsynlighet at vi vil komme tilbake til de lave strømprisene som Norge har vært vant med.

NVE spår blant annet høyere strømpriser enn hva som er å anse som normalen frem mot år 2040 og begrunnelsen for antakelsene har sammenheng med høyere gasspris, færre kjernekraftverk og strømkabler mot Europa.

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	50 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	97 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (år)
1	Varmepumpetiltak	20	414 925	402 477	4 500 000	11,2
2	Solcelletiltak	30	49 041	47 570	600 000	12,6
3	Ventilasjonstiltak	20	44 187	42 861	2 400 000	56,0

Scenario 1: lav spotpris, 1,25 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	100 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	147 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (år)
1	Varmepumpetiltak	20	414 925	609 940	4 500 000	7,4
2	Solcelletiltak	30	49 041	72 090	600 000	8,3
3	Ventilasjonstiltak	20	44 187	64 955	2 400 000	36,9

Scenario 2: medio spotpris; 1,50 kr/kWh:

Lønnsomhetsberegning				Strømpris kWh:	170 øre/kWh	
				Nettleie eks. avgifter	47 øre/kWh	
				Sum strømkost pr. kWh:	217 øre/kWh	
Nr	Tiltaksbeskrivelse	Levetid (år)	Besparelse (kWh)	Besparelse (kr)	Estimert pris for tiltak	Inntjeningstid (år)
1	Varmepumpetiltak	20	414 925	900 387	4 500 000	5,0
2	Solcelletiltak	30	49 041	106 419	600 000	5,6
3	Ventilasjonstiltak	20	44 187	95 886	2 400 000	25,0

Scenario 3: høy spotpris; 2,00 kr/kWh:

FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

Når det gjelder å finansiere de foreslåtte energitiltakene, finnes det flere metoder som kan tilpasses bedriftens økonomi og strategi. Her er en oversikt over de mest vanlige finansieringsalternativene:

- **Lån**: En tradisjonell lånefinansiering gir bedriften mulighet til å få rask tilgang til midler for å dekke kostnadene ved investering i energitiltakene. Bedriften kan ofte velge mellom faste eller flytende rentevilkår, og tilbakebetalingsplanen kan tilpasses over tid for å spre kostnadene. Dette alternativet er spesielt egnet hvis bedriften har god likviditet og ønsker å eie installasjonene selv fra starten av.
- **Leasing**: Leasing er et alternativ hvor bedriften leier utstyr eller løsninger for en fast månedsavgift i en avtalt periode. Dette kan redusere behovet for store engangsutgifter og gi fleksibilitet til å bytte utstyr ved behov. Leasingavtaler kan ofte inkludere service og vedlikehold, noe som reduserer driftsrisikoen. Dette er gunstig for virksomheter som ønsker å fordele kostnadene over tid uten å binde opp kapital i utstyr.
- **Energisparekontrakt (EPC)**: EPC-modellen innebærer at en tredjepart, ofte en energitjenesteleverandør, tar ansvar for gjennomføring av tiltakene, og investeringen tilbakebetales gjennom de oppnådde energibesparelsene. Dette betyr at kunden ikke trenger å foreta noen investeringer på forhånd – besparelsene dekker kostnadene over tid. EPC reduserer finansiell risiko for kunden, da det er leverandøren som garanterer for de forventede besparelsene.
- **Støtteordninger**: Det finnes ulike offentlige som kan bidra til å redusere investeringskostnadene for energitiltak. Slike ordninger gir ofte støtte til prosjekter som fører til betydelige energibesparelser eller reduserte klimagassutslipp. Disse støtteprogrammene kan dekke en del av kostnadene og dermed forkorte tilbakebetalingstiden for tiltakene. Vi kan bistå med å identifisere relevante støtteordninger og hjelpe dere med søknadsprosessen for å maksimere økonomisk støtte.
- **Kombinasjonsløsninger**: I noen tilfeller kan det være gunstig å kombinere flere finansieringsalternativer. For eksempel kan en bedrift kombinere lån med støtteordninger for å redusere lånebeløpet, eller inngå en EPC-avtale for deler av tiltakene og bruke leasing for utstyr som krever regelmessig oppgradering.

FORBEHOLD:

Det tas forbehold om trykkfeil og feil i tallgrunnlag i rapporten da den er utarbeidet på bakgrunn av innhentet data fra tredjepart (netteier/Elhub), samt informasjon mottatt fra oppdragsgiver om byggene.

Befaring og målinger som er gjort er innenfor en bestemt tidsperiode og det lagt til grunn i rapporten at perioden representerer normalen når det gjelder bruk i byggene. Ved realisering av et energieffektiviseringsprosjekt i regi av Energihuset må det bli utført detaljkartlegging av de tekniske anlegg i forbindelse med utarbeidelse av tiltak. En slik detaljkartlegging vil i enda større grad gi spesifikk kostnad og besparelsegrad ved gjennomførelse av tiltaket/-ene.

OPAK

NOTAT

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

Oslo, 24.03.2025

Rapport vedrørende verdi av bruksrett knyttet til tak

Oppdragsinformasjon

Oppdragsnummer	143562
Oppdragsnavn	Notat vedrørende verdi av bruksrett knyttet til tak
Oppdragsadresse	Heimdalsgata 10 A
Bygningstype	Bruksrett
Matrikkelnummer	Gnr. 229 bnr. 16 i Oslo kommune
Hjemmelshaver	Heimdalsgata 4 Borettslag mfl.
Befaring	19.03.2025

Mandat

OPAK AS har blitt engasjert av Trygve Prestegard (oppdragsgiver) til å utarbeide en rapport om verdien av en bruksrett knyttet til taket til boligblokken som ligger i Heimdalsgata 10 A.

Oppdragsgiver og to andre andelseiere har leilighet i 7. etasje, og ønsker å inngå en avtale med borettslaget om en eksklusiv råderett til taket på boligblokken. Det gjenstår å fastsette en endelig formuleringen av rettigheten, men den vil innebære at de tre andelseierne fritt kan opparbeide taket med det tiltaket som byggesaksmyndighetene tillater. Det opplyses også at rettigheten vil ha en ordlyd tilsvarende eksempelet nedenfor:

> *Borettslaget har rett til å kjøpe tilbake/terminere/kansellere den eksklusive rettigheten til arealet på taket. Dersom borettslaget terminerer/kansellerer rettigheten må borettslaget dekke rettighetshavernes verditap av å terminerer/kansellerer rettigheten. (Verditap er å forstå som den høyeste summen av enten 1. KPI justert opprinnelige beløp for kjøp av rettigheten til arealet + kostnader rettighetshaverne har hatt med etableringen av terrasse på taket som f.eks. trapp, gjerder, terrassebord etc. eller 2 det dokumenterte verditapet boenhetene får av å miste rettigheten.*

I tillegg har oppdragsgiver oversendt et notat som skal legges frem ved generalforsamlingen med informasjon om rettigheten. Nedenfor følger en redegjørelse av OPAKs forståelse av saken, verdielementene knyttet til bruksretten, og til slutt en vurdering av hva en slik bruksrett er verdt

Bakgrunn

OPAK AS har over 35 års erfaring med verdivurdering av komplekse eiendommer og tilhørende rettigheter over hele Norge. Selskapet har opparbeidet seg bred kompetanse gjennom å ha jobbet med et mangfold av eiendomstyper, inkludert kontorbygg, boligblokker, industrieiendommer og spesialiserte anlegg for en rekke store aktører, både offentlige og private. Denne erfaringen, i kombinasjon med anerkjente og markedsbaserte metoder for verdifastsettelse, gir OPAK et godt utgangspunkt for vurderingen av ovennevnte bruksrettighet.

Verdifaktorer

Ved vurdering av en bruksrettighet, som i dette tilfellet gjelder retten til å benytte et tak, vil OPAK legge til grunn sin forståelse av juridiske, tekniske og økonomiske faktorer som etter selskapets syn spiller inn på verdien av rettigheten. OPAK vurderer bruksrettighetens verdi basert på faktorer knyttet til rettighetens karakter og ordlyd, herunder bruk, begrensninger, varighet, praktiske forhold for både rettighetshaver og rettighetsgiver, investeringskostnad og den økonomiske nytten for de involverte partene.

Essensen i saken vil etter OPAKs syn være å illustrere den merverdien bruksrettigheten tilfører de tre andelseierne, primært i form av en økt salgsverdi, sett opp investeringskostnaden andelseierne vil ha for å realisere merverdien, og den eventuelle ulempen som rettigheten påfører borettslaget.

Muligheter og begrensninger i bruksrettens ordlyd

Slik det fremkommer av teksten oversendt av oppdragsgiver, vil de tre andelseierne få en eksklusiv bruksrett til en lik andel av taket på boligblokken. Rettighetshaverne vil ha retten til å opparbeide taket med de tiltakene de ønsker, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Her er det selvfølgelig en begrensning til hva som er rimelig å etablere på et tak, samt en begrensning i hva Plan- og bygningsetaten vil tillate at blir etablert. Oppdragsgiver opplyser at målet med avtalen er å tilrettelegge for grønnere tak og takterrasse. En kan se eksempler på tilsvarende opparbeidelse på naboeiendommen i Lakkegata 67 B. Bebyggelsen er omtrent like høy som Heimdalsgata 10 A, hvor taket er opparbeidet med terrassebord, planter og utemøblementer i ulike seksjoner. Se skråfoto nedenfor som illustrerer bruken.



Heimdalsgata 10 A til venstre i bildet, og Lakkegata 67 B i midten.

Endelig forslag til avtale er som nevnt ikke fastsatt, med det fremkommer av notatet fra oppdragsgiver at rettigheten vil følge den som til enhver tid er hjemmelshaver av de tre andelene øverst i blokken, ikke kun de tre nåværende hjemmelshaverne. Dette er helt nødvendig for at rettigheten skal gi andelene en økt salgsverdi ved fremtidige salg.

Det fremkommer også av oversendt notat at avtalen bortfaller dersom Plan- og bygningsetaten ikke godkjenner tiltakene som er omsøkt. Etter OPAKs syn bør dette vilkåret defineres/utredes nærmere.

Eksempelvis kan en pergola nektes oppført, mens platting, levegg og grøntarealer kan tillates etablert. For å unngå en uenighet og potensiell tvist om hva hensikten med avtalen var, bør dette presiseres i avtalegrunnlaget.

Beboerne vil selv måtte bekoste (og det antas også besørge) fjerningen av installasjoner ved vedlikehold av taket i regi av borettslaget.

Varighet og oppsigelsesmulighet

Iht. ordlyden, vil rettigheten til bruk av taket være evigvarende. Evigvarende avtaler har i de aller fleste tilfellene en høyere verdi for rettighetshaveren enn tidsbegrensede, også i dette tilfellet etter OPAKs syn, ettersom rettighetshaveren har et utvidet handlingsrom enn ved en tidsbegrenset rettighet. I slike forhold er det også en økt forutsigbarhet for rettighetshaverne ved at vilkårene ikke vil måtte reforhandles ved rettighetsopphør, gitt at det ikke er avtalte periodevise reforhandlinger.

Et vesentlig forhold som må påpekes er sameiets rett til å terminere/si opp bruksretten dersom de ser behov for å installere solcellepanel eller for å utføre andre byggtekniske installasjoner på taket. Dette har stor innvirkning på rettighetshavernes forutsigbarhet for sin investering og bruk. Med en slik bestemmelse vil det være en ikke-ubetydelig risiko for at rettighetshaverne vil måtte tilbakeføre taket til opprinnelig stand, med uforutsigbarhet knyttet til når fjerningen vil måtte skje. En slik usikkerhet er noe som påvirker verdivurderingen av bruksretten.

Samtidig er det viktig å nevne at andelseierne vil bli kompensert ved eventuell terminering av avtalen og tilbakeføring av taket til sin opprinnelige stand. Iht. til notatet med informasjon oversendt av oppdragsgiverne vil andelseierne bli kompensert etter hva som utgjør høyest verdi av de to alternativene nedenfor;

1. KPI-justert opprinnelige beløp for kjøp av Rettigheten til arealet + kostnader Boenhetene har hatt med etableringen av terrasse på taket som f.eks. trapp, gjerder, terrassebord etc.
2. Det dokumenterte verditapet boenhetene får av å miste rettigheten (ved f.eks. verditakst av leilighetene med og uten det aktuelle arealet).

Oppdragsgiver opplyser at sistnevnte erstatningsalternativ er ment for å sikre den økonomiske stillingen til nye eiere som har kjøpt andelene basert på bruksretten. OPAK ønsker her å trekke frem at en slik bestemmelse vil kunne medføre at borettslaget havner i et langt større ansvar enn hva de tjener på å gi bort rettigheten. Boligprisene har det siste året hatt en sterk økning, og det er forventet at de skal fortsette å ha dette de neste to årene. Det er nærliggende å tro at de vil fortsette å stige etter dette også, men til hvilket omfang et svært usikkert da dette er avhengig av mange ulike faktorer. Det er derfor svært vanskelig å prise dette forholdet inn som en nåverdi ved vurdering av bruksretten. Det kan være krevende å oppnå en avtale med et slikt vilkår.

Slik bruksretten er beskrevet og slik erstatningsbestemmelsene er foreslått strukturert, mener OPAK at risikoen i stor grad skyves over på borettslaget. Rent objektivt sett vil denne risikoen måtte kompenseres for i form av et større vederlag for inngåelse av bruksretten. OPAK kommer tilbake til dette senere i rapporten.

Praktiske og økonomiske forhold

De praktiske og økonomiske forholdene må ses fra de to partenes ståsted.

Når det gjelder borettslagets posisjon, kan det tenkes tilfeller hvor tiltak iht. bruksretten kan begrense eller vanskeliggjøre borettslagets bruk av taket. Det fremkommer imidlertid av notatet fra oppdragsgiver at taket i dag er ubrukt, og vil ikke kunne fungere som et fellesareal uten betydelige inngrep i dagens bygningsmasse, samtidig som at tiltakene som er planlagt oppført iht. til avtalen ikke vil påvirke installasjon eller vedlikehold av teknisk anlegg og infrastruktur (eksempelvis ventilasjon, solceller, telekommunikasjonsutstyr, varmepumper og kjøleanlegg osv.). Samtidig opplyses det om at det planlegges tiltak som vil bidra til overvannshåndteringen på taket. OPAK kan med utgangspunkt i dette ikke se at bruksretten medfører noen større negative, praktiske konsekvenser for borettslaget som bør kompenseres for økonomisk.

Når det gjelder andelseiernes posisjon, vil det mest tungtveiende økonomiske forholdet være en økt salgsverdien for den enkelte andelen. Her vil OPAK påpeke at de tre andelene nødvendigvis ikke vil ha den samme verdiøkningen som følge av bruksretten, til tross for at de vil disponere en like stor andel av taket. Dette kommer av at to av tre andeler allerede har takterrasser. Endeleilighetene mot sørvest har en takterrasse som ligger godt disponert for dags- og ettermiddagssol. Leiligheten mot nordøst har en mindre god disponering for ettermiddagssolen, men har til gjengjeld svært store uterealer. Leiligheten i midten har imidlertid et betydelig mindre uteareal, med en mindre gunstig plassering mot nord.

Antall kvadratmeter og verdien knyttet til uterearealene vil ikke ha en lineær sammenheng. Når en andel allerede har store, fine uterealer, vil en dobling av dette arealet ikke doble verdien knyttet til uterearealene. Etter OPAKs skjønn vil en større del av verdien av uterearealene være knyttet opp mot den delen av arealene som er et funksjonelt uteareal for det behovet den konkrete andelen har. Det er begrenset hvilken økt nytteverdi en økning av et allerede stort areal har. Her er da leiligheten i midten i en særstilling, ettersom andelen går fra en lite funksjonelt uteareal, til et vesentlig bedre uteareal, og således vil leiligheten trolig ha en høyere verdistigning ved inngåelse av bruksretten.

Likevel vil OPAK understreke at bruksretten medfører en klar verdistigning for alle andelene. Når vurderingen er gjort på et mer overordnet nivå, uten befaring og verdivurdering av den individuelle andelen, vurderes verdistigningen her likt for samtlige tre enheter.

Avslutningsvis til dette kapittelet vil OPAK nevne et risikomoment for samtlige parter, knyttet til formidling av informasjon ved overdragelse av andelene som har bruksretten til taket. For hver gang en av de aktuelle andelene selges, løper det en risiko om at informasjonen om bruksretten ikke formidles korrekt. Enten ved at nye eiere ikke har den direkte kjennskapen til bakteppet for rettigheten, eller ved at selger selv eller mellommann ved salget ikke innhenter heftelsen eller ubevisst underkommuniserer borettslagets rett til å heve avtalen. Slike tilfeller kan medføre uenigheter og potensielt tvister mellom borettslaget, eiere og tidligere eiere, avhengig av de konkrete saksdetaljene.

Stedlige forhold

En balkong, terrasse eller takterrasse er uten tvil av verdi for en sentrumsnær leilighet i Oslo, men akkurat konkret hva uteareal utgjør i verdi, varierer på bakgrunn av flere faktorer. Størrelsen vil selvfølgelig være en faktor, som diskutert ovenfor, da også investeringskostnaden øker. Solforhold, etasjen den etableres i, utsikt og beliggenhet i byen, har også betydning.

En uteplass på bakkeplan vil trolig utgjøre mindre i verdi, ettersom arealene er mer eksponerte, sammenlignet med en balkong på tilsvarende størrelse. En takterrasse er gjerne større og mer eksklusive enn vanlige balkonger, og verdiøkningen i da være høyere.

Det aktuelle arealet vurderes å være attraktivt for etablering av uterealer på med hensyn til den sentrumsnære beliggenhet, og med hensyn til plassering og høyde på bebyggelsen sett opp mot omkringliggende bebyggelse og hvordan dette påvirker solforhold og utsikt.

Verdivurdering av bruksrett

Taket er estimert til å være ca. 250 m^2, og det må medregnes at noe areal må settes av til annet formål enn selve terrassen, som tilsvarer individuelle andeler på ca. 70 m^2 ved full utnyttelse. OPAK anslår med utgangspunkt i dette og drøftelsen i delkapitlene over, at verdien av en bruksrett ligger i et spenn på 300 000 kr til 500 000 kr.

Et avgjørende moment i avgjørelsen av hvor i spennet en ligger, er spørsmålet om hvem som bærer risikoen knyttet til erstatning ved heving. Dersom andelseierne kun får erstattet en KPI-justert investeringskostnad, bør den økte usikkerheten/risikoen de tar på seg kompenseres ved en lavere verdi av bruksretten, i dette tilfellet estimert til 300 000 kr pr. andel. Men hvis andelseierne også kan får erstattet verdidifferansen med og uten rettigheten, er risikoen i stor grad skjøvet over på borettslaget, som i ytterste konsekvens kan betale tilbake vesentlig mer enn hva de fikk for bruksretten, avhengig av boligprisutviklingen. Objektivt sett bør denne risikoen kompenseres for, skjønnsmessig fastsatt til 500 000 kr.

For å kvalitetssikre vurderingene ovenfor, har OPAK vært i kontakt med meglere med lokalkunnskap til det aktuelle området og med erfaring med verdivurdering av leiligheter med og uten uterealer, bl.a. Milan Pejic, eiendomsmegler for Privatmegleren Grünerløkka, som selv har hatt salg i området. Pejic understreker selv at verdien av uterealer varierer basert på flere faktorer, og mener selv at verdien av å kunne etablere en takterrasse vil ligge i spennet 300 000 kr til 500 000 kr per enhet. Pejic tar også opp forholdet OPAK diskuterte tidligere om at verdistigningen vil være ulik for de tre leiligheten, avhengig av de uterealene de disponerer i dag.

OPAK har ikke tatt stilling til hvordan denne verdien fordeles mellom de tre partene - som nevnt vil de ulike andelene ha ulik verdistigning som følge av tiltaket. Verdivurderingen er hensyntatt opparbeidelse av taket på en ordinær måte med terrassebord, gjerde, belysning og tilkomst.

Med utgangspunkt dette vurderes bruksretten å ha en verdi på enten **900 000 kr** totalt, dersom det er andelseierne selv som bærer risikoen knyttet til en heving av avtalen, mens **1 500 000 kr** dersom borettslaget må bære risikoen.

for **OPAK AS**

Herman Ruud
Seniorrådgiver

Distribusjon:

☐ Egenkontroll 24.03.2025 HR	☐ Sidemannskontroll 24.03.2025 ØD	☐ Overordnet kontroll 24.03.2025 ØD

Kjøp av eksklusiv rettighet til tak i Heimdalsgata 10a

Oppsummert

Beboerne i 7. etasje i Heimdalsgata 10a ønsker å kjøpe en eksklusiv rettighet til taket på blokken for 900.000kr iht. vedlagt takst men med fratrekk for nåverdien av alle fremtidige vedlikeholds-kostander. Et evt. salg av rettigheten gir borettslaget bedre likviditet og økonomi, har ingen negative konsekvenser for borettslaget, og er forbeholdt godkjennelse fra Plan- og Bygningsetaten, at takkonstruksjonen tåler en endret bruk, og at det gjennomføres en reseksjonering.

Bakgrunn

Takarealet på bebyggelsen er i dag en ubenyttet og har liten mulighet for utnyttelse. Beboerne i 7. etasje i Heimdalsgata 10a (Beboerne) ønsker å fremme et alternativt forslag, i stedet for å bruke taket til solcelleanlegg.

Taket er eid av EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4, som består av 3 seksjoner (Heimdalsgata 4 borettslag, og to næringsseksjoner).

Taket består i dag av asfaltdekke med tekniske installasjoner, uten fordrøyning. Det er verken tilkomst til taket i dag, eller mulig å etablere tilkomst fra fellesarealene uten å gjennomføre store bygningsinngrep.

Beboerne i 7. etasje ønsker å kjøpe en permanent rettighet til taket.

Eventuelle tiltak på taket må gjennomføres i tråd med tillatelser fra Plan- og bygningsetaten og reguleringsplanen for eiendommen, eventuelt med dispensasjoner dersom det er nødvendig. Før tiltak kan settes i gang må det utredes at det er teknisk mulig å etablere takterrasse på arealet, og at bygningskonstruksjonen tåler en endret bruk. Eventuelle konstruksjoner vil bli plassert slik at de er til minst mulig sjenanse for øvrige beboere.

Positive konsekvenser for sameiet (og borettslaget):

Salg av rettigheten til taket vil gi sameiet (og herunder borettslaget) en engangsinntjening og en langsiktig besparelse som kan benyttes til å dekke eventuelle løpende kostnader eller finansiere nødvendige investeringer. Dette kan bidra til å redusere eller utsette behovet for økning i felleskostnadene.

Planen er å etablere ett grønnere tak som inkluder innsektsvennlige planter og beplantning som også forbedrer fordrøyningen på tomten. Dette vil bidra til at regnvann bruker lengre tid før det når avløpet, noe som øker kapasiteten i eksisterende avløpsnett. I tillegg bidrar det til en mer naturvennlig miljøforbedring ved å endre den nåværende asfaltflaten til et grønt og insektvennlig område. Dette er et tiltak som er i tråd med den økende trenden om grønne initiativ i urbane områder.

Negative konsekvenser for sameiet (og borettslaget):

Vi ser ikke at en endret bruk av taket har negative konsekvenser for sameiet (eller borettslaget). Taket er ubenyttet i dag og kan ikke brukes av andre. (Det kan også evt. legges det til rette for at sameiet skal kunne kjøpe tilbake rettigheten, dersom det skulle bli behov for arealet til solcelleanlegg eller andre tiltak på et senere tidspunkt).

Tilbud:

Beboerne ønsker å tilby sameiet (Tilbudet) å kjøpe taket permanent for å bruke taket til privat takterrasse. Beboerne i 7. etasje påtar seg i denne forbindelsen alt fremtidig vedlikeholdsansvar for taket, og fordrere at Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4 reseksjoneres.

Vilkår og betingelser for kjøp av eksklusiv rettighet til taket:

1. Boenhetene/andelene 701, 702 og 703 (Boenhetene) i Heimdalsgata 10a får en eksklusiv evigvarende rettighet til arealet på taket på Heimdalsgata 10a.
2. Når avtale om salg er inngått mellom sameiet og Beboerne kan Beboerne starte søknadsprosessen mot Plan- og bygningsetaten.
3. Gjennomføringen av tilbudet er betinget av at Plan- og bygningsetaten godkjenner tiltakene. Dersom godkjenning fra Plan- og bygningsetaten ikke oppnås, bortfaller tilbudet.
4. Gjennomføringen av tilbudet er betinget av at det utredes og bekreftes at bygningskonstruksjonen tåler en endret bruk. Dersom bygningskonstruksjonen ikke tåler endre bruk bortfaller tilbudet.
5. Vedlikeholdsansvaret for taket overføres fra Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4 til Heimdalsgata 4 borettslag og andelseierne i 7. etasje.
6. Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4 reseksjoneres slik at arealet blir del av seksjonen til Heimdalsgata 4 borettslag og inngår i andelene til Boenhetene. Rettigheten kan tinglyses på borettslagets gnr/bnr/snr.

Kjøpesum:

En takst er gjennomført for å vurdere verdien av takarealet (se vedlagt takst fra OPAK av 24.03.2025). Taksten har vurdert verdien til 900.000 kr. Taksten forutsetter at det lages en tilbakekjøpsrett definert som over, men ikke at kjøperne tar på seg det fremtidige vedlikeholdsansvaret, dette må derfor håndteres utenom taksten på 900.000kr. Tilbakekjøpsklausulen ble forutsatt at det var snakk om en rettighet, og ikke et kjøp av taket, og det er derfor ikke sikkert det er like praktisk å ha en tilbakekjøpsklausul når beboerne nå tilbyr seg å påta seg alt fremtidig vedlikehold av taket. Dette må avklares i den videre prosessen mellom styret og Beboerne.

Den totale kjøpesummen som skal gjøres opp i kontanter vil bero på hvor store kostnader som er knyttet til å overta vedlikeholdsansvaret av taket. Det er å forstå som 900.000kr (j. takst) men med fratrekk for nåverdien av all fremtidig vedlikeholdskostnad for taket (estimert til ca 500.000kr). Oppgjøret for kjøpet av avtalen vil derfor bestå i to elementer. Kostanden for alt fremtidig vedlikehold av taket og et kontantoppgjør, der totalverdien blir 900.000kr. (Det forutsetter at den endelige totalverdien ikke kan bli negativ – slik at sameiet må betale for at taket skal overtas av Beboerne i 7. etasje).

Kjøpesummen bygger på en totalvurdering av Boenhetenes antagelser om hva det vil koste å etablere tiltakene på taket, risikoen Boenhetene påtar seg med å gjennomføre en full søknadsprosess med kommunen (kostbar prosess som ikke garanterer et positivt svar), og den antatte verdistigningen Boenhetene vil få av Rettigheten. Det antas at Beboernes samlet kostnad med etablering av takterrassen vil komme på opp imot 3 MNOK. Se eksempel på utregning nedenfor.

Vedtak:

Generalforsamlingen i Heimdalsgata 4 borettslag gir styret mandat til å selge taket som er eid av eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4 til Boenhetene 701, 702 og 703 innenfor rammene i dette tilbudet.

Et salg må gjennomføres på markedsmessige prinsipper med en kontrakt som ivaretar sameiet og borettslagets interesser.

Styret får fullmakt og instruks til å ta saken opp på en vanlig eller ekstraordinær generalforsamling i Eierseksjonssameiet Heimdalsgata 4, og fremforhandle og inngå avtale om salg av taket.

Eksempel på utregning av kostnad for opparbeidelse av arealet pr boenhet:

Bakgrunnen for størrelsen på tilbudet er antagelsen om hvilken verdiøkning arealet vil ha for Boenhetene i forhold til utgiftene med å etablere arealet. Utregningen er laget med grunnlag i en antagelse om at hver Boenhet får tilgang til 70 kvm takareal:

Gulv/dekke: 840.000kr (Ca. 4000kr/kvm x 210 kvm)

Gjerde: 360.000kr (Ca. 90 løpemeter (76+7+7 meter) kr i gelender til 4000kr/m)

Trapp: 300.000kr (Trapp fra privat område opp til taket).

Søknad PBL: 500.000kr/pr beboer. (Sakskostnader og søknadsprosess mot kommunen)

Rettighet til tak + kostnad for alt vedlikehold fremtidig vedlikehold: 900.000kr (f.eks. 400.000kr i kontantoppgjør + 500.000kr for at man påtar seg alle fremtidige vedlikeholdskostnader med taket).

Totalkostnad: 2.900.000kr

Det antas at verdiøkningen til hver av leilighetene ikke vil overstige 966.000kr, og at tilbudet derfor er å anse som akseptabelt for borrettslaget.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 25.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
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

Foretningsfører Tea Linge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ivar Nyhaug og Edvard Andersen 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 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Kjøp av fellesareal, tak.

Styret i borettslaget og sameiet gis mandat til å behandle søknad om kjøp av fellesareal, tak, i sameiet. Dette mandatet inkluderer fullmakt til å vurdere sakens forhold med tanke på blant annet verdivurdering, byggtekniske forhold, vedlikehold og reseksjonering i tråd med gjeldende lover og vedtekter. Styret gis fullmakt til å innhente ekstern bistand til gjennomgang av sakens forhold. Endelig resultat og eventuell kontrakt legges frem i en ekstraordinær generalforsamling.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Edvard Andersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Amund Neråas Krogsæter
- [ ] Anne Karine Bjerkholt Støttum
- [ ] Bente Frantzen
- [ ] Christopher Lockwood Haight

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Gamze Gursel Kavas
- [ ] Ivar Nyhaug
- [ ] Trygve Prestegard

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.

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.

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 2025 for HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988802778
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. april kl. 18:00 til 28. april kl. 18:00.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Foretningsfører Tea Linge er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
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: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4 000, samme sum som de tidligere år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Kjøp av fellesareal, tak.

Styret i borettslaget har mottatt en sak til generalforsamlingen om kjøp av fellesareal, tak, fra en av beboerne. Vedlagte kjøpsnotat og rapport fra OPAC er sendt inn av forslagsstiller.

Styret har avklart med forslagsstiller at styret fremmer saken for generalforsamlingen og at kjøpsnotatet/OPAC rapporten legges med i saksfremstillingen. Styret ønsker ikke å binde seg til kjøpskontrakten som var lagt ved i saken til forslagsstiller da saken ikke er tilstrekkelig opplyst.

Taket eies av sameiet og ikke borettslaget. Borettslaget har majoriteten av stemmene i sameiet og saken tas derfor opp til behandling i generalforsamlingen til borettslaget først. Eierseksjonsloven regulerer salg av fellesareal i sameier og krever at slike beslutninger må tas med tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Det er tilsvarende flertallskrav i borettslagsloven. Dette for å sikre at et betydelig flertall av beboerne er enige i salget før det kan gjennomføres.

Styret har ikke kompetanse til å vurdere kjøpstilbudet som er mottatt og vil måtte innhente bistand eksternt for å vurdere tilbudet som er mottatt dersom saken blir vedtatt i generalforsamlingen. Det vil da påløpe kostnader for borettslaget/sameiet rundt kartleggingen av tilbudet som forslagsstiller har fremlagt.

Borettslaget/sameiet har nylig gjennomført en energikartlegging og vurderer i den sammenheng å benytte dette taket til installasjon av solceller i fremtiden. Et salg av taket vil derfor kunne påvirke borettslagets/sameiets fremtidige planer om å øke bærekraften og redusere energikostnadene gjennom solcelleinstallasjon.

Et salg av taket vil kunne gi borettslaget/sameiet en engangsinntekt. Det er imidlertid viktig å vurdere om denne inntekten veier opp for de langsiktige økonomiske fordelene ved f.eks å installere solceller, som kan gi reduserte energikostnader og økt verdi for borettslaget.

Styret anbefaler at generalforsamlingen nøye vurderer alle aspekter ved søknaden før de fatter en beslutning. Det er viktig å balansere hensynet til enkeltbeboerens ønsker med borettslagets og sameiets behov for bærekraftige løsninger og fellesskapets interesser.

Forslag til vedtak:

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Initielt var det meldt om at hele det sittende styret skulle tre av, imidlertid har Ioana som har fungert som økonomiansvarlig bestemt seg for å bli sittende ut valgperioden, dvs 1 år til.

Innstilling
Styret innstiller følgende kandidater: Edvard Andersen som Styreleder, Amund Neråas Krogsæter som HMS-ansvarlig, Christopher Lookwood Haight som Teknisk-ansvarlig.

Vår vurdering er at dette er en sammensetning av kandidater som gir utgangspunkt for god drift og bred kompetanse etter samtaler under forarbeidet til generalforsamlingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Edvard Andersen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Edvard Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Karine Bjerkholt Støttum (17 stemmer)
Amund Neråas Krogsæter (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Karine Bjerkholt Støttum
Bente Frantzen
Christopher Lockwood Haight
Amund Neråas Krogsæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gamze Gursel Kavas (29 stemmer)
Ivar Nyhaug (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gamze Gursel Kavas
Ivar Nyhaug
Trygve Prestegard

Protokollen signeres av:
Møteleder: Tea Linge/s/
Protokollvitne: Ivar Nyhaug /s/
Protokollvitne: Edvard Andersen /s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder Edvard Andersen	2025 - 2027
Styremedlem Anne Karine Bjerkholt Støttum	2025 - 2027
Styremedlem Amund Neråas Krogsæter	2025 - 2027
Styremedlem Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger	2024 - 2026
Varamedlem Gamze Gursel Kavas	2025 - 2026
Varamedlem Ivar Nyhaug	2025 - 2026

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200224
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	21.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HEIMDALSGATA 10A
Postadresse:	0561 OSLO
Matrikkel:	0301-229/16

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200224

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-4098

HEIMDALSGATA 4. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.229 bnr.16.Endres fra byggeområde for kontor og verksted til byggeområde for bolig og forretning.

Vedtaksdato: 09.06.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200203255
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200203255

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HEIMDALSGATA 4 – GNR./BNR. 229/16

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart nr. IIP 00 220 datert 03.07.2002, revidert 13.10.2003.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig og forretning

§ 3. Byggeområde for bolig og forretning
3.1 Leilighetsfordeling og lokalisering
Leilighetsfordelingen skal tilfredsstille følgende krav;
- 2-roms 40 %
- 3-roms eller større 60 %
- Innenfor andelen 3-roms leiligheter eller større, skal minst 20 % av disse være 4 roms eller større.
- Innenfor andelen 2-roms leiligheter kan opptil 16 % være 1-roms leiligheter.

Forretningen skal lokaliseres i sokkeletasje mot gate.

3.2 Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 6 800 m², hvorav forretning kan utgjøre 200 m².

3.3 Plassering og høyder
Prosjektets østre byggegrense mot kvartalets bakgård trekkes fem meter innover.

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser, byggelinjer og maks mønehøyde som vist på plankartet.

Mindre avvik fra mønehøyde kan tillates for tekniske installasjoner og trappeoppbygg.

3.4 Utforming
Bebyggelsen skal gis et lyst og lett preg i volum og fasadeutforming. Det skal benyttes kontrasterende flater og materialer, åpne hjørner og lette balkonger.

Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrensen og byggelinjen med inntil 1,5 meter. Svalganger tilhørende bygning B1 kan krage ut over grense for ulike høyder med inntil 1,8 meter og rømningstrapp kan i tillegg tillates ut til byggelinje/eiendomsgrense. Bebyggelsen mot Heimdalsgata kan trekkes noe tilbake fra angitt byggelinje for deler av fasadelengden (M1 og M2) og ved hjørnet Heimdalsgata/Lakkegata, dersom dette medfører en forbedret estetisk utforming av bebyggelsen.

§ 4. Avkjørsel
Utkjøring fra parkeringskjelleren legges til Heimdalsgata som vist på plankartet.

§ 5. Parkering
Parkeringsplasser opparbeides i underjordisk parkeringsanlegg. Antall parkeringsplasser utregnes i henhold til en faktor på 0,53 biler pr. leilighet med leilighetsfordeling som definert i § 3.1.

§ 6. Utomhusplan
Samtidig med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan som skal vise terreng med eksisterende og nye kotehøyder, avkjørsler, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, belysning og støttemurer.

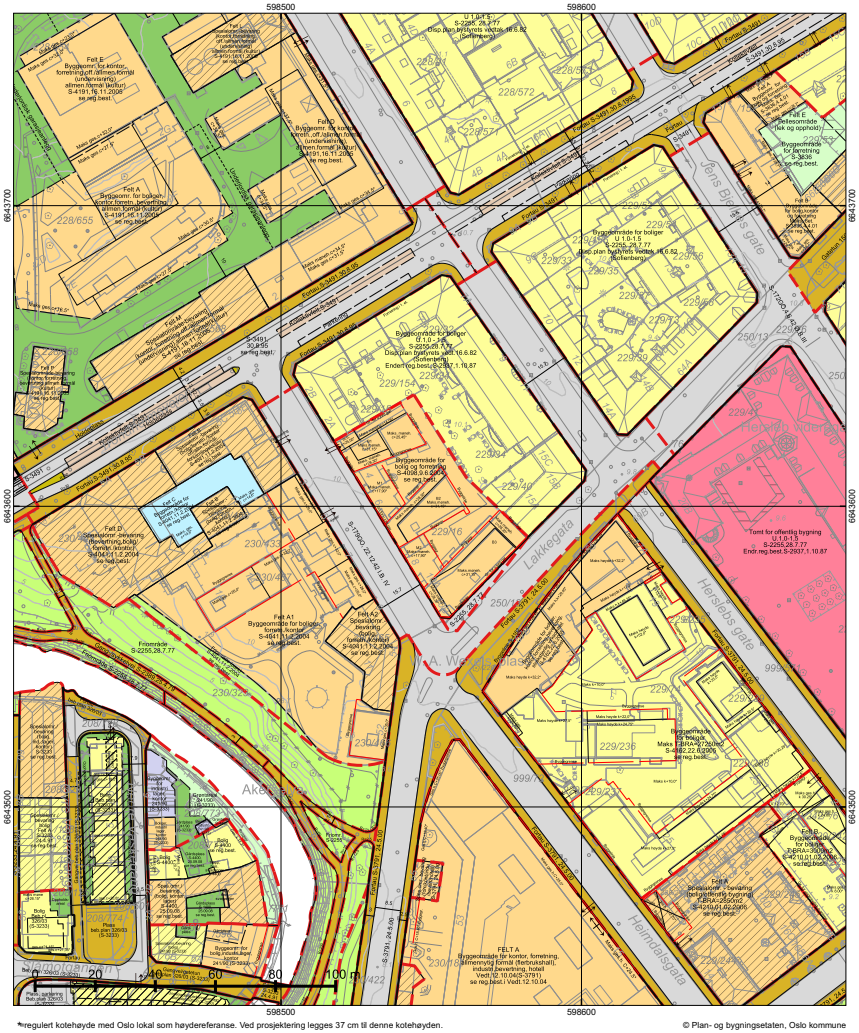
Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før det gis ferdigattest.
Utomhusarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.
Utearealet for boligene skal utgjøre min. 25 % av tillatt bruksareal (T-BRA).

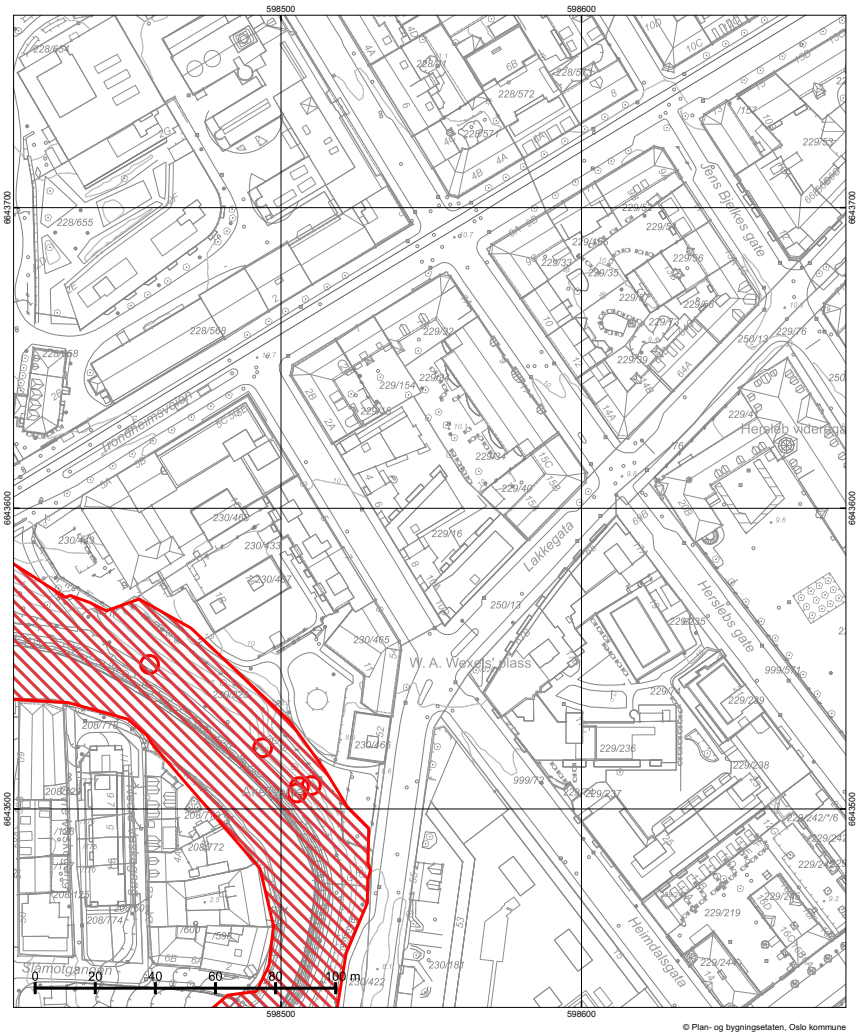
§ 8. Forurensning
Utendørs oppholdsarealer
De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv, skal gjelde for støy fra veitrafikk og

skinnegående trafikk i planområdet. Dersom rundskrivets veiledende grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og oppholdsarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes.

Støy
Plan for støybeskyttelsestiltak skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis.

§ 9. Fjernvarme
Planområdet ligger innenfor område hvor Oslo Energi har konsesjon for fjernvarme. I forbindelse med søknad om rammetillatelse vurderer bygningsmyndigheten om tilknytningsplikt skal gjelde.


598500
598600
6643700
6643600
6643500
Lakkegata
Heimdalsgata
Heimdals gate
Akersgata
Kirkeveien
Kirkeveien
Kirkeveien



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

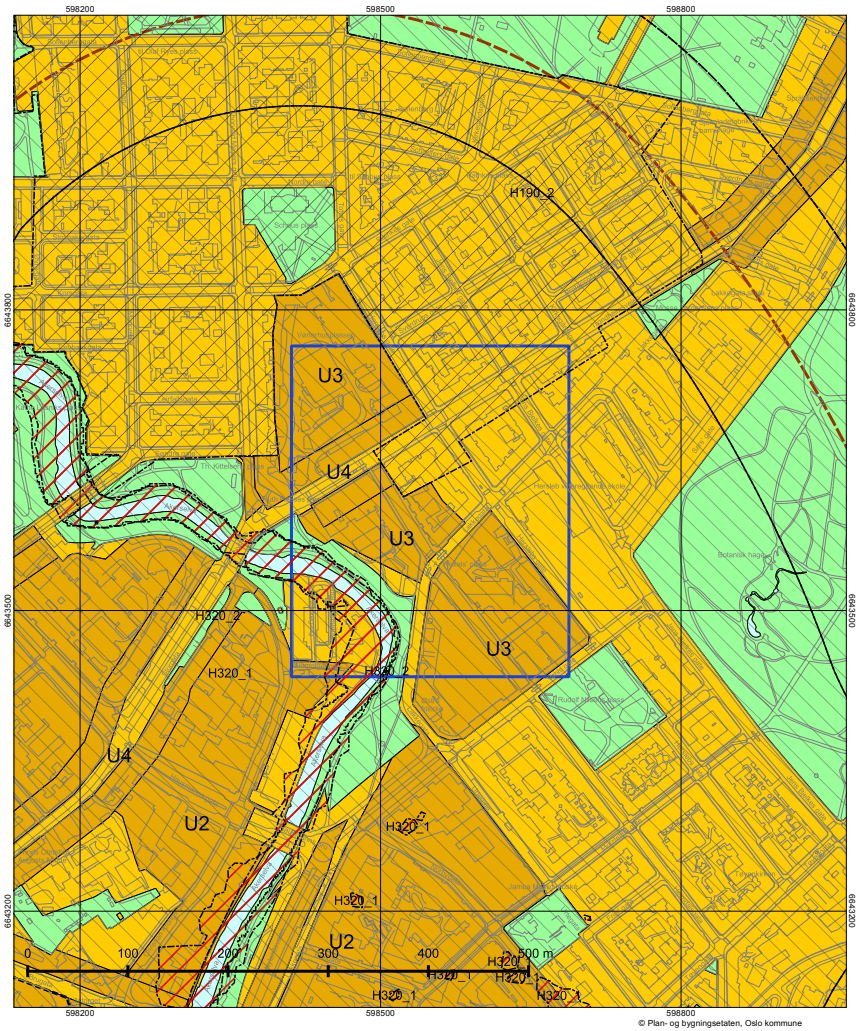
Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 143278/ 86512502
Deres ref.: 200224
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: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143278/86512502
Deres ref.: 200224

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.

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

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).

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

Ferdigattest DA

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512502
200224

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 16

Vi viser til bestilling av 20250520 for HEIMDALSGATA 10A.

GNR. 229 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22-FEB-98.

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

2192 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

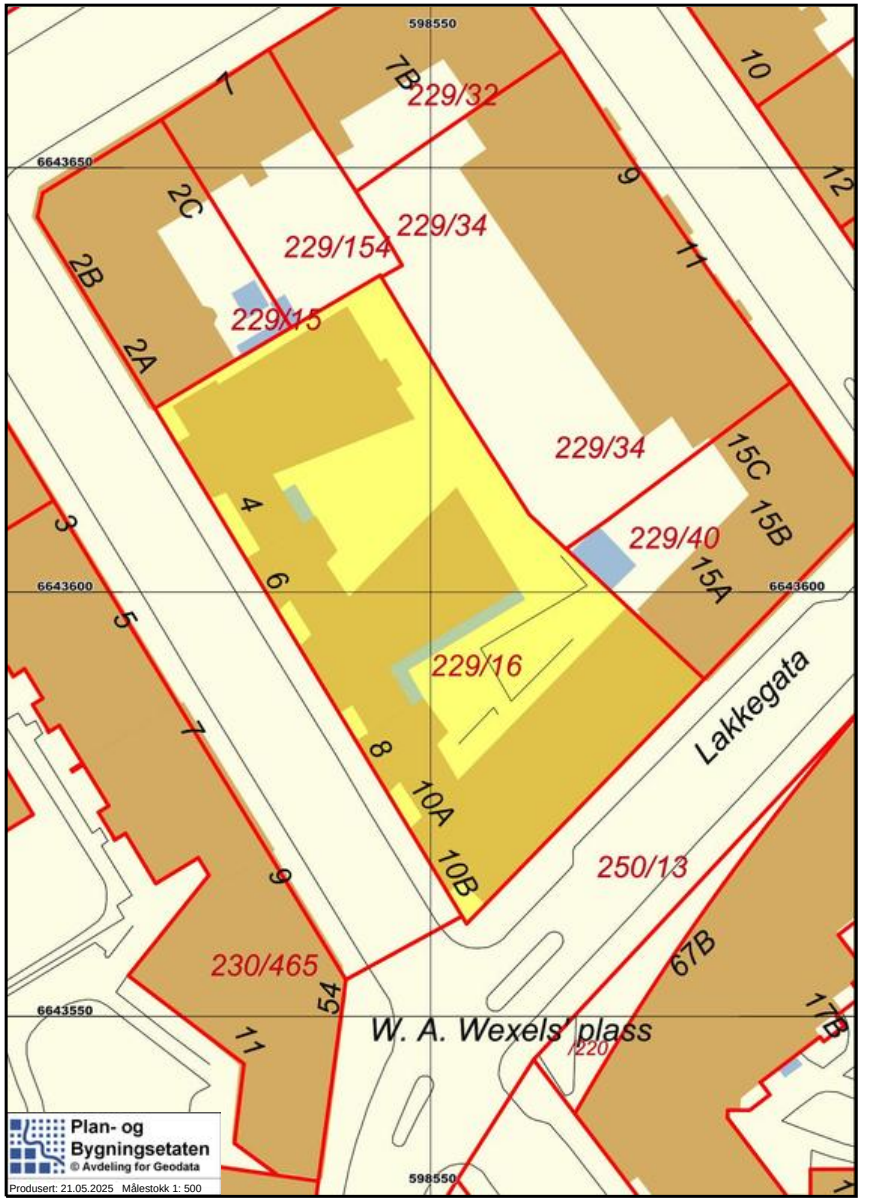
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





23

A 110 030 A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

PEAB

ARCASA arkitekter AS

Plan Typisk etasje
5-8

904 11.10.04 TR/TSM 1:200

A 110 030 A

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200224
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	21.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HEIMDALSGATA 10A
Postadresse:	0561 OSLO
Matrikkel:	0301-229/16

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200224

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

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: 8-0297/25

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