

Tilstandsrapport

 Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Ringgata 5 A, 0577 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 108

 Aksjenummer 77

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 13.09.2025

Oppdragsnr.: 15467-2881

Referansenummer: IL1930

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02250127
Ringgata 5A



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt vedlikeholdt aksjeselskap med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Normale oppgraderinger er utført og selskapet har lagt opp en langtidsplan for vedlikehold og flere oppgraderinger er utført. Blant ble alle baderommene modernisert i felles regi i 2023/24. For flere opplysninger henvises til styrets årsmelding med utfyllende opplysninger om hav og når ting er utført. Eldre eiendommer har likevel større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

Leiligheten ligger i 5. etasje og ble oppusset i 2024 ved at kjøkken ble flyttet til soverom ved siden av stue, vegg mellom stue og dette rommet ble revet og opprinnelig kjøkken innredet som soverom. Nytt kjøkken ble montert og alle overflater i oppholdsrom ble oppgradert med malte vegg og takflater og ny parkett på gulvene.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen særlige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på vinduer og radiatorer samt ventilasjon av bad/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

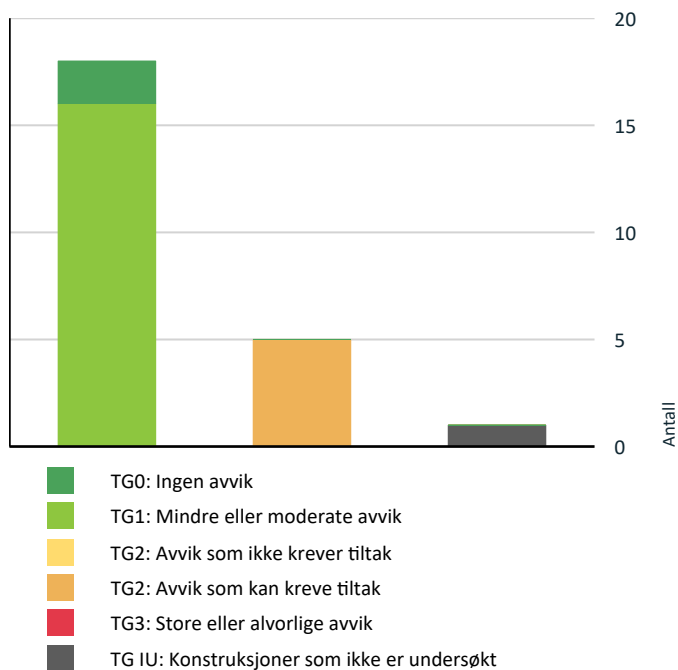
[Gå til side](#)

Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

! Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1955

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 5 etasjer, kjeller og delvis loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gårdsplass.
Grunnmur i støpt betong og støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere med oppført tregulv.
Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig etterisolert, pusset og malt.
Støpte trapper belagt med terrazzo og malte murvegger mellom etasjer.
Saltak med tresperrekonstruksjoner tekket med plater.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

! TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er nå ca. 40 år gamle og mer enn halvparten av anbefalt brukstid er overskredet.

! TG 1 Vinduer - Bad

Vindu med trerammer og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass produsert i 2024.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vestvendt balkong på 4,4m² fra stue.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledd vegg og nedsenket himling med malte plater i entre.
Førøvrig malte betonghimlinger.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører og karmer.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

! TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert på et soverom

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.
Baderom ble modernisert i borettslagets regi i 2023.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

20/20 fliser på gulv, nedsenket i dusjsone og lokalt fall mot sluk.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinneordning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, stein benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp, vinskap og kjølfrysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert. Avløpspumpe montert.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

5. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun spalteventil i vindu som tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selvskapet har vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

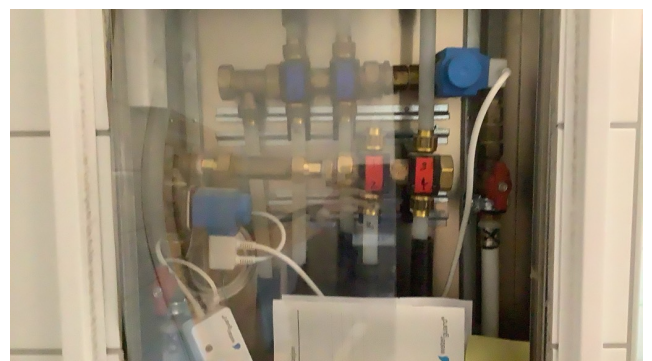
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2023 samtidig med våtromsrehabilitering.

Vannrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vannrør i leiligheten lagt som rør i rør system (PEX rør) og fordelingsskap med stoppekran plassert på bad. Synlige forkrommede kobberør på bad.

Årstall: 2023



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra kjeller til alle leiligheter ble skiftet i 2004-06 samtidig med våtromsrehabilitering.

Avløpsrør/soilrør i støpejern.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kjøkken. I tillegg montert integrert kullfilterventilator i koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler gis automatisk TG2 selv om vifter monteres for å forsere inneluft.

! TG 1 Belysning

Downlights montert i tak i entre.

! TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer via sentral fjernvarme. I tillegg varmekabler på bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer, 6x15, 1x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Skiftet hele det elektriske anlegget i 2024.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		6		6	
5. etasje	71			71	4
Loft		7		7	
SUM	71	13			4
SUM BRA	84				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2,60m, entre med nedsenket tak 2.45m
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 6,4m² og en loftsbod med skråhimling med ca 9m² gulvflate og 7m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele leiligheten pusset opp i 2023/2024

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Aksjeleilighet i boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Ola Berg Falch	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	108		0	3312.2 m ²	I følge Norges Eiendommer. Selskapet består av flere bruksnummer og areal er for hele selskapet.	Festet

Adresse

Ringgata 5 A

Hjemmelshaver

Staten V/universitet,
Heibergløkka Boliglag AS

Kommentar

Festeavgift er inklusive i fellesutgifter. Bortfester Staten V/Universitetet.
festekontrakt inngått i 1953 og festetiden utløper 2043.

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
77/Heibergløkka Boligbyggelag AS	821476992	77	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Ola Berg Falch

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
77	10 000	5 900

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tre roms aksjeleilighet beliggende meget sentralt ved Tøyen. Korte avstander til skoler, forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler. Gangavstand til Tøyen senter med et variert servicetilbud. Tøyenbadet, Ola Narr, Sofienbergparken, Botanisk hage og Tøyen parken med grønt- og friarealer i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende husleie, aksje nummer, aksjonær og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IL1930>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Ringgt. 5-7

7. Mr. 1928/
1953

Väningshus

1923

BYGGMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet.)

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 8 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

x) innsendes senere

gate, nr. Ringgaten 1 og parsell av Monrads

gate nr. 9

gnr.

bnr.

parsell

av bnr.

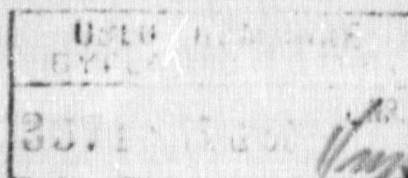
Melding om ansvarshavende vedlegges.
innsendes senere.

Arbeidets art: Våningshus(fortsettelse se
baksiden)

Det søkes
dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens
(vedtektenes) §

byggeforskriftenes
kapitel §



Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3:
Børlligaten 60, hr. fabrikkier Winther

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo, den 17. febr. 1953.

Eier:

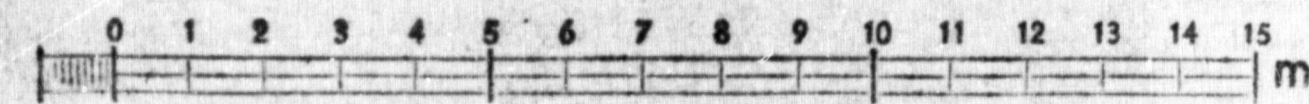
Anmelder:

Adr.: HEIBERGLOKKA BORETTSLAG

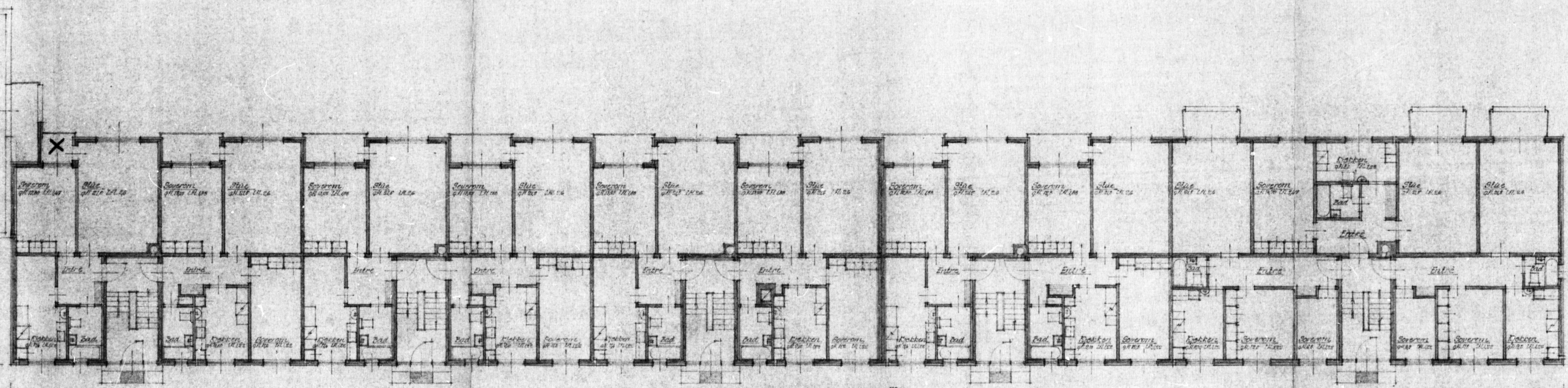
Adr.: Torvet 5, Oslo

Tlf.: 331441

Shr. G. H. K. J. T. B. K.
K. H. K.



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
21 AUG 1953
J.S. Platon



Betong
 Tegverk
 Gips

Plan av 1ste etasje

Heibergslektas Borettslag II,
Tøyen.

Arkitekt	Byggherre	Blad
CHRISTIAN ASTRUP		2
Karl Johans gt. 16 - TB. 42 23 97		M 1:100



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, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen 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.

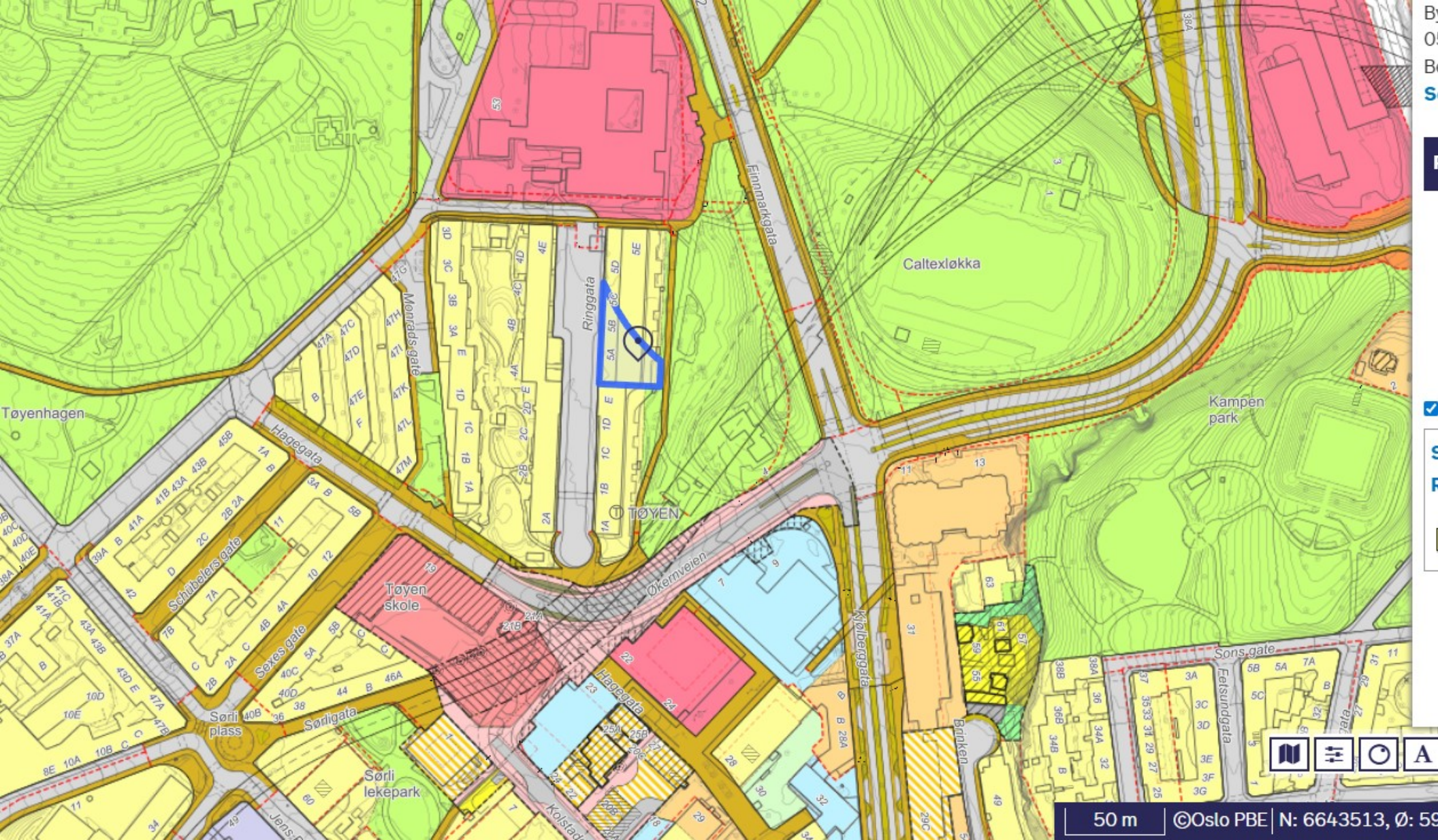
S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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.



EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02250127 . Vår ref.: 1277-1-5502

Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: As Heibergløkka Boliglag
Organisasjonsnr: 821476992
Aksjonær: Falch, Ola Berg
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 5502
Aksjeboenhetsnummer: 00069
Adresse: Ringgata 5 A, 0577 OSLO
Aksjenummer: 77
Gnr. 229
Bnr. 108

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6588886.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Husbanken
Lånenr.:	11455363
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,45%
Restsaldo:	650 281,00
Innfrielsesdato:	01.05.2026
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207697028
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo:	5 751 751,00
Innfrielsesdato:	30.06.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208165925
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo:	34 015 086,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 098,23,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	93,00	
Oppvarming	1 124,88	
Tv-internett	412,00	
Felleskostnader	5 468,34	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	763,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 997,-
Annen formue:	11 076,-
Gjeld:	423 480,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Husbanken
Lånenummer:	11455363
Restsaldo:	6 487,31
Kapitalkostnader:	

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207697028
Restsaldo:	57 386,85
Kapitalkostnader:	370,79

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208165925
Restsaldo:	339 312,71
Kapitalkostnader:	1 995,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 403 186,87,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no. Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører. Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Cato Tveten Nielsen, e-post: styret@heiberglokka.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Aksjekapitalen skal være kr. 1.130.000,- - kronerenmillionetthundreogtredvetusen - fordelt på 113 aksjer a kr. 10.000 - fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksje og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

Utskifting av radiator belastes fyringsregnskapet.

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere.
- (2) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantessikkerhet

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

6-3 Vedlikeholdsfond

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

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

7-2 Styrets oppgaver

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

- Bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- Øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- Selge eller kjøpe fast eiendom.
- Pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

Tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) En beslutning av generalforsamlingen krever flertall av de avgitt stemmer om ikke noe annet er bestemt i loven. Står stemmetallet likt, gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett, aksjel. § 5-17.

Står stemmetallet likt ved valg avgjøres dette ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

11-1 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1277

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Velkommen til årsmøte i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Tøyen skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 000

Sak 7

Utvidelse av styret fra tre til fire personer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret utvides fra tre til fire personer. Vedtekter endres.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling er to nye styremedlemmer på valg.

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

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

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

Varamedlemmer velges for et år.

Innstilling

Valgkomiteens kandidater velges

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jone Hjorteland

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

- Fred Buljo

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

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

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

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.docx

Sak 9

Vara

To varamedlemmer må velges

Innstilling

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

Roller og kandidater

Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Aksel Høymo

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

- Assad Ansar

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

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

Styrets årsrapport

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

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

Nye postkasser

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

Maling av oppgangene

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

Styret er i hovedsak fornøyd med utførelsen og resultatet. Enkelte tilbakemeldinger om noe malingssøl har vært nødvendig å gi underveis.

Nytt varmeanlegg i Ringgata 5

Etter innhenting av tilbud våren og sommeren 2024 landet styret på å engasjere Dråpe Entreprenør AS. Sammenlignet med Vatek, som vi hadde tidligere, kunne Dråpe tilby bedre service- og vedlikeholdsavtaler. Prisen lå noen lunde på samme nivå. Å bemerke klarte vi å jobbe med tilbudene sånn at det ble lavere enn estimatet på 1.5 millioner kroner som vi opplyste om på fjorårets generalforsamling. Sluttsummen ble på 1 425 000

Erfaringene har stort sett vært gode, men med noen oppstartsproblemer som vi har hatt kontakt med både beboerne og Dråpe om. Det tok to til tre uker å justere anlegget til å fordele jevn varme til alle boenhetene. I tillegg forsvant varmen etter et strømbrydd og sikringen i varmepumpen slo ut. Styret har diskutert rutinene for overvåking og feilretting med Dråpe. Vi har fått på plass det vi mener er gode rutiner nå.

Vaskekjellerne

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

Vaktmestertjenester

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

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

Styret er fornøyd med arbeidet til VBR Norge AS.

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

Fukt i kjeller i 1 B-C

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

Heisen i 1E

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

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

Omfanget av e-poster og av styrearbeidet

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

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

Antall utstedelse av parkeringsbevis, ringeklokke- og postkasseskilt

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

Velferdskomiteen

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

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

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

Rørprosjektet

Rørprosjektet ble ferdigstilt i 2024.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

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

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

Gjerde og port ved trapp

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

Oppgaver nytt styre kan jobbe med

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

- Referer til kapitlet over om heisen i 1E.

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

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

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

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

- Vurdere skifte av internett- og TV-leverandør

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

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



Til generalforsamlingen i Heibergløkka Boliglag AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.02.2025

Styret i Heibergløkka Boliglag AS

Cato Tveten Nielsen/s/

Mari Wiken Moltubakk/s/

Marianne Jacobsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 454
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 454

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

Ekstraordinære styrehonoraret kr 42 900.

Styregodtgjørelse for rørprosjektet er godkjent av styret på årsmøtet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	644 224
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	644 224

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

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

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

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

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

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

Tomten er festet av Oslo kommune.

Gnr.229/bnr.104 M. flere

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

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 130 000.-.

fordelt på 113 aksjer à kr 10 000.

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Flytende rente

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

Opprinnelig 2001 -15 220 000

Nedbetalt tidligere 13 221 955

Nedbetalt i år 719 274

-1 278 771

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2018 -6 747 650

Nedbetalt tidligere 824 854

Nedbetalt i år 112 410

-5 810 386

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2024 -18 250 000

Nedbetalt tidligere 53 642

Nedbetalt i år 447 240

	-34 249 118
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-41 338 275

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

1277 - AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG

VEDLEGG TIL REGNSKAP 2023

Tillegg til NOTE: 10

Brenselsregnskap 2013-2024

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

INNETEKTER 2023

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

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

KOSTNADER 2023

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 1277 Selskapsnavn: HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDEN

FOR

AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG

Endret på generalforsamling 2. mai 2012

Endret på generalforsamling 5. mai 2015

Endret på generalforsamling 1. juni 2021

1. Alle felles innretninger som vaskeri, vaskemaskiner, tørkerom, ruller og tørkeplass benyttes av leieboerne etter tur i samsvar med "vaskedagstavle".
Før kl. 07.00 og etter kl. 22.00 må ikke vaskeri, tørkerom eller ruller brukes, heller ikke på søn- og helligdager. Lørdag, søndag og helligdager kan vaskeriet brukes fra kl. 08.00 til 16.00.
Maskinene må brukes etter forskriftene. Gulvene i vaske-, tørke- og rullerom skal rengjøres etter bruken, slik at det ikke samler seg støv og lo langs vegger, under bord og ruller.
Det er forbudt å la tøy henge ute på søn- og helligdager.
2. På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er forbudt. Det sjenerer naboileilighetene og underliggende leiligheter. Lufting av leiligheter (kjøkken) skal skje gjennom vindu og ikke gjennom entrédør mot oppgang.
3. Det må ikke søles ved søppelskapene. Pakk avfall godt inn. Dette er viktig av miljøhensyn.
Større gjenstander som ikke kan plasseres i søppelskapene må ikke settes på utsiden, da dette ikke blir tatt med av renholdsverkets folk. Slike ting må besørges av leieboeren selv.
4. Trappe- og kjellernedganger må ikke belemres med gjenstander av noen art.
Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. må ikke plasseres innenfor inngangsdørene, men anbringes i egne boder, sykkelbod eller kjellerhals.
5. Ytre innretninger som skilter, innkledning av balkonger, markiser, antenner, flaggstenger o.l. samt maling av disse må ikke utføres uten styrets samtykke og anvisning.
6. Leieren er ansvarlig for enhver skade foranlediget av såvel leieren selv som av andre personer som er i leiligheten, kommer til den eller forlater den.
Blir ruter knust i leiligheten, påligger det leieren straks å besørge dem innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.
7. Etter tapping av vann må alle kraner skrues godt igjen så de ikke står og drypper.
Leieboerne må sørge for at avløpsrør fra vasker og wc ikke tilstoppes. Leieren plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og leieren må betale utgiftene selv. (Vaktmesteren

vil kunne utføre slike arbeider mot en mindre godtgjørelse). Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må styret straks varsles. Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene blir i sin helhet å erstatte av leieren. Sikkerhetsventil skal være montert på alle vaskemaskiner og oppvaskmaskiner.

Vaskemaskin og oppvaskmaskin må ikke tilkobles felles varmtvannsanlegg.

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

8. Oppdager leieren skade, feil eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han straks å melde fra til styret.
9. Hunder tillates ikke holdt i A/S Heibergløkka Boliglag. Styret kan gi tillatelse til å holde lederhund for blinde.
10. Oppdages veggdyr eller annet utøy i en leilighet plikter leieboeren øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av disse.
11. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noe tilfelle brukes i kjeller, kott eller på loft. Dette er straffbart etter brannloven. Røyking er forbudt på disse steder. Av sikkerhetshensyn er det heller ikke tillatt å benytte fakkelbokser ute i gården.
12. Kjeller- og loftsboder må holdes rene og i orden. Det er forbudt å plassere avfall, møbler og annet i kjeller- eller loftgang. Hvis det søles i kjeller- eller trappeganger må vedkommende feie opp eller gjøre rent etter seg.
13. Barn må ikke leke eller oppholde seg i oppganger eller trapper. Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke foregå i nærheten av husene.

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Organisasjonsnummer: 821476992

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 36

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes,

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 226 000

✓ Vedtatt.

7. Utvidelse av styret fra tre til fire personer

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styret utvides fra tre til fire personer. Vedtekter endres.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling er to nye styremedlemmer på valg.

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

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

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

Varamedlemmer velges for et år.

Innstilling

Valgkomiteens kandidater velges

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Fred Buljo

Jone Hjorteland

Følgende stilte til valg:

Fred Buljo

Jone Hjorteland

Valgkomite (1 år)

Ingen ble valgt

Det var ingen som meldte seg i generalforsamlingen.

Følgende stilte til valg:

Kan være 1 til 3 medlemmer

som melder seg i generalforsamlingen

9. Vara

To varamedlemmer må velges

Innstilling

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Assad Ansar

Aksel Høymo

Følgende stilte til valg:

Assad Ansar

Aksel Høymo



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1277

HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Velkommen til årsmøte i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Tøyen skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 000

Sak 7

Utvidelse av styret fra tre til fire personer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret utvides fra tre til fire personer. Vedtekter endres.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Ved årets generalforsamling er to nye styremedlemmer på valg.

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

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

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

Varamedlemmer velges for et år.

Innstilling

Valgkomiteens kandidateter velges

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jone Hjorteland

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

- Fred Buljo

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

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

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

Vedlegg

1. Valkomiteens innstilling.docx

Sak 9

Vara

To varamedlemmer må velges

Innstilling

Innstillingen fra valgkomiteen vedtas

Roller og kandidater

Valg av 2 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Aksel Høymo

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

- Assad Ansar

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

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

Styrets årsrapport

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

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

Nye postkasser

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

Maling av oppgangene

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

Styret er i hovedsak fornøyd med utførelsen og resultatet. Enkelte tilbakemeldinger om noe malingssøl har vært nødvendig å gi underveis.

Nytt varmeanlegg i Ringgata 5

Etter innhenting av tilbud våren og sommeren 2024 landet styret på å engasjere Dråpe Entreprenør AS. Sammenlignet med Vatek, som vi hadde tidligere, kunne Dråpe tilby bedre service- og vedlikeholdsavtaler. Prisen lå noen lunde på samme nivå. Å bemerke klarte vi å jobbe med tilbudene sånn at det ble lavere enn estimatet på 1.5 millioner kroner som vi opplyste om på fjorårets generalforsamling. Sluttsummen ble på 1 425 000

Erfaringene har stort sett vært gode, men med noen oppstartsproblemer som vi har hatt kontakt med både beboerne og Dråpe om. Det tok to til tre uker å justere anlegget til å fordele jevn varme til alle boenhetene. I tillegg forsvant varmen etter et strømbrydd og sikringen i varmepumpen slo ut. Styret har diskutert rutinene for overvåking og feilretting med Dråpe. Vi har fått på plass det vi mener er gode rutiner nå.

Vaskekjellerne

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

Vaktmestertjenester

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

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

Styret er fornøyd med arbeidet til VBR Norge AS.

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

Fukt i kjeller i 1 B-C

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

Heisen i 1E

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

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

Omfanget av e-poster og av styrearbeidet

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

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

Antall utstedelse av parkeringsbevis, ringeklokke- og postkasseskilt

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

Velferdskomiteen

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

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

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

Rørprosjektet

Rørprosjektet ble ferdigstilt i 2024.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

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

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

Gjerde og port ved trapp

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

Oppgaver nytt styre kan jobbe med

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

- Referer til kapitlet over om heisen i 1E.

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

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

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

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

- Vurdere skifte av internett- og TV-leverandør

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

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



Til generalforsamlingen i Heibergløkka Boliglag AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.



Oslo, 15. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.02.2025

Styret i Heibergløkka Boliglag AS

Cato Tveten Nielsen/s/

Mari Wiken Moltubakk/s/

Marianne Jacobsen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-40 454
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 454

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

Ekstraordinære styrehonoraret kr 42 900.

Styregodtgjørelse for rørprosjektet er godkjent av styret på årsmøtet.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

INNTEKTER ANDRE ANLEGG

Leieinntekter	644 224
SUM INNTEKTER ANDRE ANLEGG	644 224

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

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

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

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

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

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

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

Tomten er festet av Oslo kommune.

Gnr.229/bnr.104 M. flere

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

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 1 130 000.-.

fordelt på 113 aksjer à kr 10 000.

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

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

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

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Flytende rente

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

Opprinnelig 2001 -15 220 000

Nedbetalt tidligere 13 221 955

Nedbetalt i år 719 274

-1 278 771

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2018 -6 747 650

Nedbetalt tidligere 824 854

Nedbetalt i år 112 410

-5 810 386

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

Opprinnelig 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2023 -8 250 000

Ekstra utbetaling 2024 -18 250 000

Nedbetalt tidligere 53 642

Nedbetalt i år 447 240

	-34 249 118
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-41 338 275

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

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

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

1277 - AS HEIBERGLØKKA BOLIGLAG

VEDLEGG TIL REGNSKAP 2023

Tillegg til NOTE: 10

Brenselsregnskap 2013-2024

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

INNETEKTER 2023

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

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

KOSTNADER 2023

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 1277 Selskapsnavn: HEIBERGLØKKA BOLIGLAG AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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