

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

 Heimdalsgata 10 A, 0561 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 229, bnr. 16

Andelsnummer 86

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 31.05.2025

Oppdragsnr.: 15467-2829

Referansenummer: JL1938

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby



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 tømmer/tømrmester, 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

Boligblokken er oppført i 2007 etter gjeldende bygge forskrifter. Byggeforskrift 1997 med senere endringer. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Kommentarer vedrørende vedlikehold osv. er anført i den tekniske beskrivelsen i rapporten.

Leiligheten ligger i 7. etasje med stor og solrik terrasse og den ble pusset opp i 2017 med blant annet nytt laminatgulv. I 2025 ble vegg mellom kontor/bod og kjøkken revet og kjøkken ble utvidet. Ny kjøkkeninnredning montert. Originalt badrom. Det er gjennomgående registrert TG1 og et par TG 2 som er satt pga alder og bruksslitasje på terrassegulv og alder på membraner. De byggetekniske konstruksjoner virker godt utført i henhold til byggeskikken på tiden for oppførelse.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppførelse av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

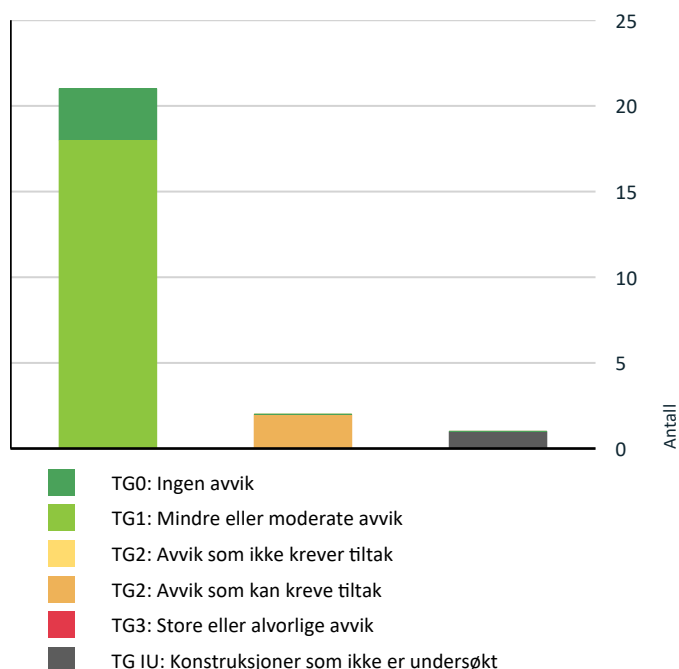
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Vegg mellom opprinnelig bod/kontor og kjøkken er revet og kjøkkenet har blitt større.

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.

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > 7. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår

2007

Kommentar

Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 7 etasjer, kjeller og garasjeplan under bebyggelse. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med teglstein, plater og trepanel. Flatt tak i betongkonstruksjon, tekket med folie og innvendig nedløp. Støpte trapper belagt med vinylbelegg i inntrinn og flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

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 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Balkongdør med treramme og 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst terrasse fra stue på totalt 74m² fra stue. Montert pergola over del av terrasse,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Originale og noe slitte terrassebord. I tillegg stedvis litt svikt. Pergola også noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Regelmessig behandling, eventuelt utskifting av bord.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, malte mur og platekledd vegg og nedsenket himling med malte plater i stue, entre og på kjøkken. Førøvrig malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Prefabrikkerte betongelementer i etasjeskillere.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karmer.

TG 1 Garderobe

Skyvedørgarderobe med speildører montert i entre. Garderobeskap uten dører montert på et soverom

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

Årstall: 2007

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegg og himling

Flislagte vegger og panel plater i himlinger.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

10/10 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Smøremembran på vegg som er over 15 år og banemembran over 20 år blir vurdert til TG2 i rapporten.

Dette badet er nå snart 20 år gammelt.

TG 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Angående klosett med vegghengt sistene er det beskrevet iht Teknisk Gogkjennelse NBI: Modulene skal plasseres slik at utvendig sistene for WC vender ut mot sjakt el. som gir mulighet for inspeksjon og reparasjon. Lekkasje i sjakt må synliggjøres.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra badet til felles ventilasjonsanlegg.

7. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/fryseskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp. I tillegg avtrekk via felles balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i himling på bad.

Årstall: 2007



TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i borettslaget. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue. Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert utekran på terrasse.

TG 1 Belysning

Tilstandsrapport

Downlights montert i tak på bad, kjøkken, i stue og entre.

! TG 1 Vannbåren varme

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

! 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 foreklede 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, 11x15 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Utført i 2023 og samsvarserklæring fremvist.
Sikringsskap oppgardert og flyttet, nye downlights med bad, ekstra spotter på kjøkken og alt elopplegg på kjøkken oppgradert.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



! 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 foreklede 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.

Sentralt røykvarslersystem. Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

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

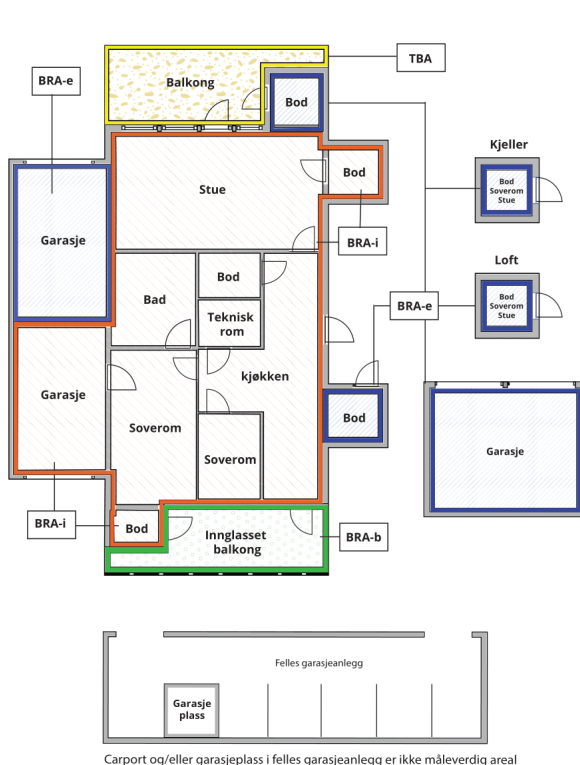
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk 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

Andelsleilighet 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)		
7. etasje	61			61	74
Kjeller		5		5	
SUM	61	5			74
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Arbeidsrom, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.50m, rom med nedsenket himling 2,40m.
Leiligheten er målt til 60,6m² og avrundet til 61m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegg mellom opprinnelig bod/kontor og kjøkken er revet og kjøkkenet har blitt større.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjøkken utvidet og ny kjøkkeninnredning montert i 2025.

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)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	61	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Trygve Haraldson Prestegard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	16		0	2191 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heimdalsgata 10 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
86/HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG	988802778	86	OBOS Eiendomsforvaltning Telefon: 22 86 59 99	Trygve Haraldson Prestegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
86	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms borettslagsleilighet med stor terrasse, beliggende på nedre del av Grünerløkka/Grønland i et etablert boligområde med nyere og eldre blokker i kvartalsbebyggelse. Meget sentralt med gangavstand til forretninger og offentlige kommunikasjonsmidler. Kort vei til skoler. Gangavstand til sentrum, friarealer og parker.

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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	9436731			
Kommentar Fellespolise for borettslaget.				

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		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.05.2025	

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 dampsperrer 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/>

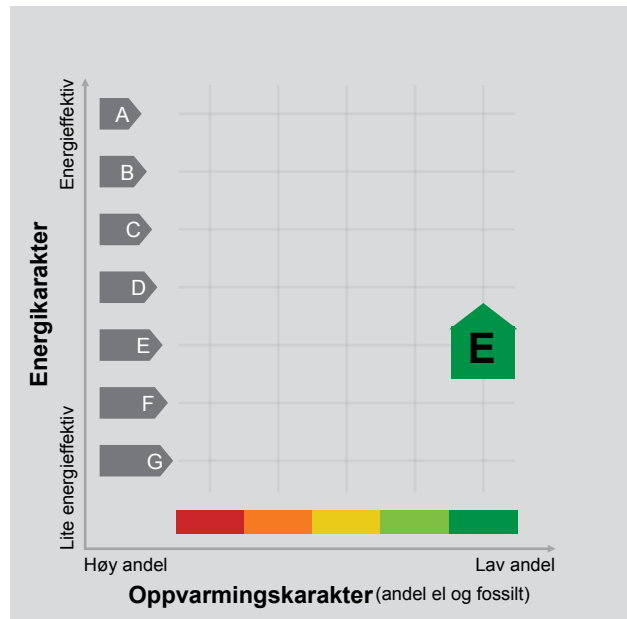
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JL1938>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heimdalsgata 10A
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81789681
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	106cf802-dfe9-47fc-aa06-9b5bdbc6bfc4
Dato	25.05.2023
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ANNE-KRISTIN HOLMES BERGERSEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heimdalsgata 10A
Postnummer: 0561
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bollnummer: H0701
Dato: 25.05.2023 8:32:08
Energimerkenummer: 106cf802-dfe9-47fc-aa06-9b5bdbc6bfc4

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 229
Bruksnummer: 16
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81789681

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	50 m ²
Areal tak	59 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m ²
Oppvarmet BRA	59 m ²
Totalt BRA	59 m ²
Oppvarmet luftvolum	142 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	210,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	10.1.2017
--------------------	-----------

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6,004
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	----------------------------

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Navn person	Flerbruker
-------------	------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	56,0
---------------	------

Ventilasjonsvarme	11,2
-------------------	------

Varmtvann	29,8
-----------	------

Vifter	10,3
--------	------

Pumper	1,6
--------	-----

Belysning	11,4
-----------	------

Teknisk utstyr	17,5
----------------	------

Romkjøling	0,0
------------	-----

Ventilasjonskjøling	0,0
---------------------	-----

TotaltNettoEnergibehov	137,8
------------------------	-------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 202 kWh/år
--	---------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,92 kWh/(m ² ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 790 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,92 kWh/(m ² ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 202 kWh/år
---	---------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 820 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	7 382 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	10 202 kWh/år
--------	---------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,6 %
--------------------------------------	--------





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: **31 OKT. 2007**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200411620-63
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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



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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



S-4098

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

Vedtaksdato: 09.06.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200203255](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200203255

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig og forretning

§ 3. Byggeområde for bolig og forretning

3.1 Leilighetsfordeling og lokalisering

Leilighetsfordelingen skal tilfredsstille følgende krav;

- 2-roms 40 %
- 3-roms eller større 60 %
- Innenfor andelen 3-roms leiligheter eller større, skal minst 20 % av disse være 4 roms eller større.
- Innenfor andelen 2-roms leiligheter kan opptil 16 % være 1-roms leiligheter.

Forretningen skal lokaliseres i sokkeletasje mot gate.

3.2 Utnyttelse

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

3.3 Plassering og høyder

Prosjektets østre byggegrense mot kvartalets bakgård trekkes fem meter innover.

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

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

3.4 Utforming

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

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

§ 4. Avkjørsel

Utkjøring fra parkeringskjelleren legges til Heimdalsgata som vist på plankartet.

§ 5. Parkering

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

§ 6. Utomhusplan

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

Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før det gis ferdigattest.

Utomhusarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Utearealet for boligene skal utgjøre min. 25 % av tillatt bruksareal (T-BRA).

§ 8. Forurensning

Utendørs oppholdsarealer

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

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

Støy

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

§ 9. Fjernvarme

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Marthe Hansen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: marthe.hansen@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251060 . Vår ref.: 5625-1-86

Dato: 28.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Heimdalsgata 4 Borettslag
Organisasjonsnr: 988802778
Andelseier: Prestegard, Trygve Haraldson
Medeier:
Leilighetsnummer: 86
Adresse: Heimdalsgata 10 A, 0561 OSLO
Andelsnummer: 86
Gnr. 229
Bnr. 16
Borettsinnskudd: Kr. 806 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As - polisenummer 9436731.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Biloppstillingsplass i eget garasjeanlegg medfølger noen av leilighetene. Mnd garasjeleie kr. 120,- vises som egen kategori på felleskostnader. Se under avsnitt om "Opplysninger om leiligheten" om det medfølger plass eller ikke. Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie, hvor sameiet fester en tomt av Jens Frang og Ragnhild Brokjøb med uavgrenset festetid. Majoriteten av festekontrakten belastes borettslaget. Festekontrakt innhentes hos kartverket.

Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres direkte til beboer av Smartly.

Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie. Nøkler bestilles hos OEF, oef@obos.no. Selv om andelseieren kan ha innfridd sin egen fellesgjeld, så har de fortsatt andel av gjelden knyttet til festet tomt. Vedtak om bruksoverlating opp til fem år på generalforsamling 06.05.2024. Felleskostnader øker med 20 % fra 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	90537026110
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,04%
Restsaldo	22 925 997,47
Innfrielsesdato:	30.05.2037

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 014,80,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9053702611; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9053702611; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	120,00	
Vedlikeholdsfond	59,00	
Felleskostnader	3 586,80	
Internett	249,00	

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:	736,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	40 977,-
Gjeld:	14 965,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

HUSORDENSREGLER FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret ordinær generalforsamling 24. april 2017.

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

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Erstatningsansvar

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

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

§13 Lufting av husdyr

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

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

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15.09.2006.

Sist endret på ordinær generalforsamling 23.4.2018

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020

Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) **Brannvegger**
Bruker av boenheten skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt og ikke forringes. Andelseier må sørge for at leilighetens brannvegger er intakte og ikke svekket av hull. Dette er særlig aktuelt hvor kanaler, rør og lignende krysser eller vil krysse slike bygningsdeler i forbindelse med bygningsarbeid. På bakgrunn av dette er det ikke adgang til å bore igjennom eller på annen måte påvirke brannveggene i bygningene uten at det på forhånd er foretatt en brannmessig konsekvensutredning. Andelseier må på forhånd søke styret om å bore i brannveggene og i etterkant dokumentere at gjennomføringene er forskriftsmessig tettet. Kostnadene forbundet med arbeidet må dekkes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører (ikke lås) til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Beboere som påviker uaktsomt eller med overlegg borettslagets brannvarslingsanlegg, deriblant kopler ut de deler av anlegget som befinner seg i hver leilighet, står ansvarlig for de kostnader som påføres borettslaget ved nødvendig gjentilkopling og reparasjon.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Styret representerer borettslaget i Heimdalsgata 4 Sameie.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering

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

Ladning av el-kjøretøy skal kun foregå via godkjent ladepunkt/boks som kan bestilles av den enkelte beboer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5625

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5625>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kjøp av fellesareal, tak.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Foretningsfører Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ivar Nyhaug og Edvard Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5625 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5625 Heimdalsgata 4 borettslag.pdf
3. 5626 Årsregnskap 2024.pdf
4. 5626 Heimdalsgata 4 Sameie.pdf
5. Årsrapport PDF med energianalyserapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner

Sak 6

Kjøp av fellesareal, tak.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

7. Kjøpsnotat.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Edvard Andersen

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

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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Amund Nerås Krogsæter**

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

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

Mvh.

Amund Krogsæter

- **Anne Karine Bjerkholt Støttum**

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

- **Bente Frantzen**

Kjære naboer,

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

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

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

Jeg håper på deres støtte og stemme!

Vennlig hilsen,

Bente Frantzen (H10A)

- **Christopher Lockwood Haight**

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

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

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Gamze Gursel Kavas**

Gamze har bodd i borettslaget (H10) siden 2021 og har tidligere erfaring som styremedlem og varamedlem i vårt borettslag.

Hun er utdannet pedagogisk-psykologisk rådgiver og jobber ved OsloMet. I tillegg har hun hatt styreverv i Møllehjulet borettslag.

Som varamedlem ønsker hun å bidra med sin erfaring til å støtte styret i arbeidet med å sikre et godt bomiljø, og bidra til drift av borettslaget.

- **Ivar Nyhaug**

Pensjonert ingeniør, reguleringsteknikk / elektro.

Har tidligere vært både styremedlem og vara i H4B.

Ser gjerne at yngre krefter overtar, men kan godt bidra med mitt lange kjennskap til systemene i borettslaget.

Styrets innstilling:

- **Trygve Prestegard**

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 10.04.2025
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

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

Liv Amalie Ødegaard/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	36
Nøkler	6 950
SUM ANDRE INNTEKTER	6 987

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	-564

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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 4 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 206, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 237.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 575

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13

BYGNINGER

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

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

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE: 15
PANTELÅN

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)	
Renter 31.12.2024: 6,04%, løpetid 30 år	
Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 518 106
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 424 104
Nedbetalt tidligere, IN	98 231 340
Nedbetalt i år, IN	3 946 266
SUM PANTELÅN	-23 450 884

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

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	178 325 000
TOTALT	178 325 000

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4961/5108 av Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i eierseksjonssameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i eierseksjonssameiet og utgjør kr 149 135.

Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises i balansen som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

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

Resultatanalyse 2024

Heimdalsgata 4 Borettslag

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-11 10:54:12 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 07.04.2025

Styret i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

Odd Gullik Ravneberget/s/

Liv Amalie Ødegaard/s/

Ioana Silvia Sofia Benjamin/s/

Mathias Myklebust Engeset/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	1 635 168
Festavgift	868 212
Garasje	66 240
Avregning fjernvarme	-744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 568 876

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 385, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-338
SUM FINANSKOSTNADER	-338

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 13**ENERGIIVREGNING****INNTEKTER**

Totalt til gode	119 638
SUM INNTEKTER	119 638

KOSTNADER

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

SUM ENERGIIVREGNING	-34 320
----------------------------	----------------

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

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

Resultatanalyse 2024

Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 10:04:12 UTC



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

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

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Styrets arbeid 2024/2025

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

Økonomisk Oversikt

Årsregnskapet

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntekter

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

Driftskostnader

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

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

Finanskostnader

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

Resultat

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

Disponible midler

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

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

Budsjett 2025

Det er budsjettert med ordinær drift og nødvendig vedlikehold for 2025.

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fremtidsplaner

Lyse Energi

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

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

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

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

Energianalyse (rapport vedlagt)

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

- Varmepumpetiltak
- Solcelletiltak
- Ventilasjonstiltak

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

Vedtektsrevisjon

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

ENERGIANALYSE

Heimdalsgata 4, 8 & 10
Heimdalsgata 4 Borettslag



INNHold

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

INNLEDNING

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

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

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

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

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

OM BORETTSLAGET

Byggeår: 2006

Bygningsinformasjon: Borettslaget består av 3 koblede blokker.

Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)

Antall boenheter: 86

Areal: 5 679m²

Byggestandard: TEK97

Energibærer: Elektrisitet og fjernvarme

Rehabiliteringsår: Ingen

Rehabiliteringsinformasjon: Vi er ikke informert om rehabilitering i borettslaget siden byggeår.



En oversikt over borettslaget og tomtearealet

HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

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

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

Nettselskapet i området er Elvia AS.

MÅL

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

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

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

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

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

GRUNNLAGSDATA

FORBRUK

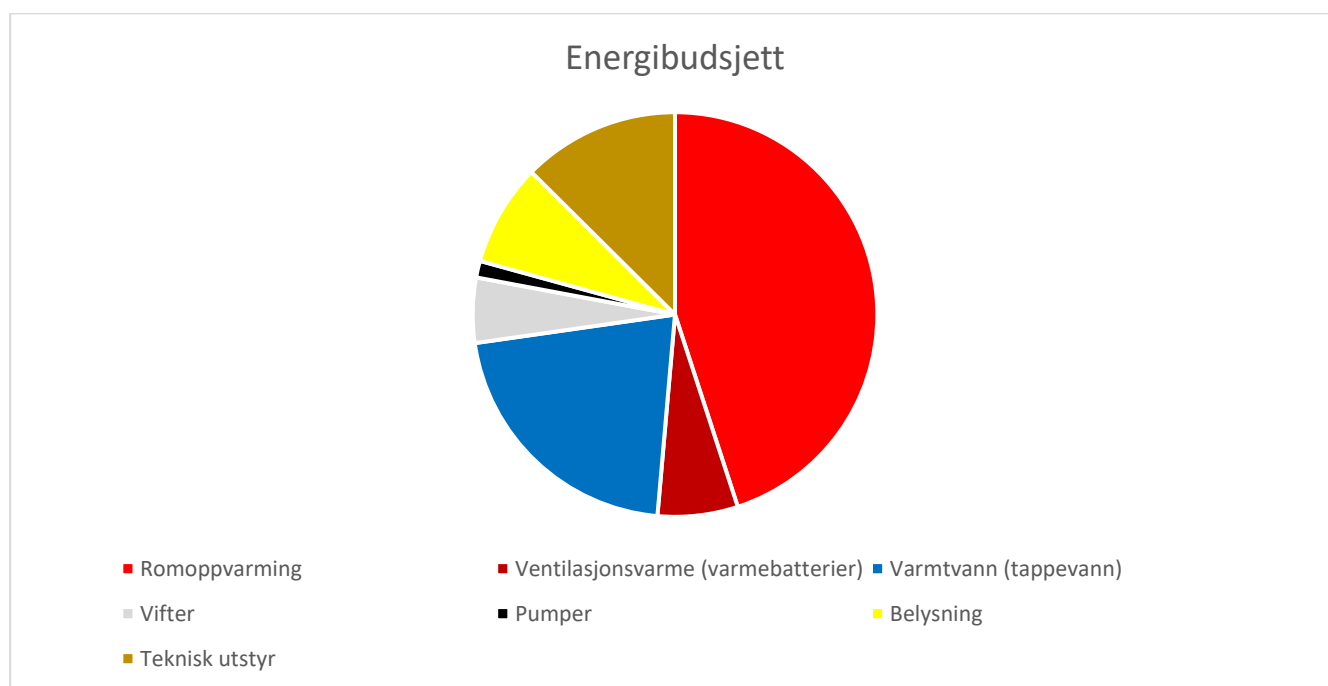
Energiberegninger er gjennomført etter standard NS3031:2014 ved bruk av beregningsverktøyet Simien 6. Disse energiberegningene estimerer at det kreves en årlig leveranse av elektrisitet tilsvarende **263 375 kWh**, samt en årlig leveranse av fjernvarme tilsvarende **665 040 kWh**. Dette gir et totalt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

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

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi ved lokalklima

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



OBSERVASJONER OG RESULTAT

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

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:

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

Ventilasjon

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

Vann og sanitær

- Tappevann produseres via fjernvarme i felles varmesentral.

Annet-/generelt:

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

ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT

ENERGIOPPFØLGING OG ENERGILEDELSE

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

ANBEFALINGER FOR DRIFT

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

Fordelaktige rutiner vil være:

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

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

Eksempler på dette er:

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

LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK

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

TILTAK 2: SOLCELLETILTAK

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

TILTAK 3: VENTILASJONSTILTAK

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

TILTAK 1

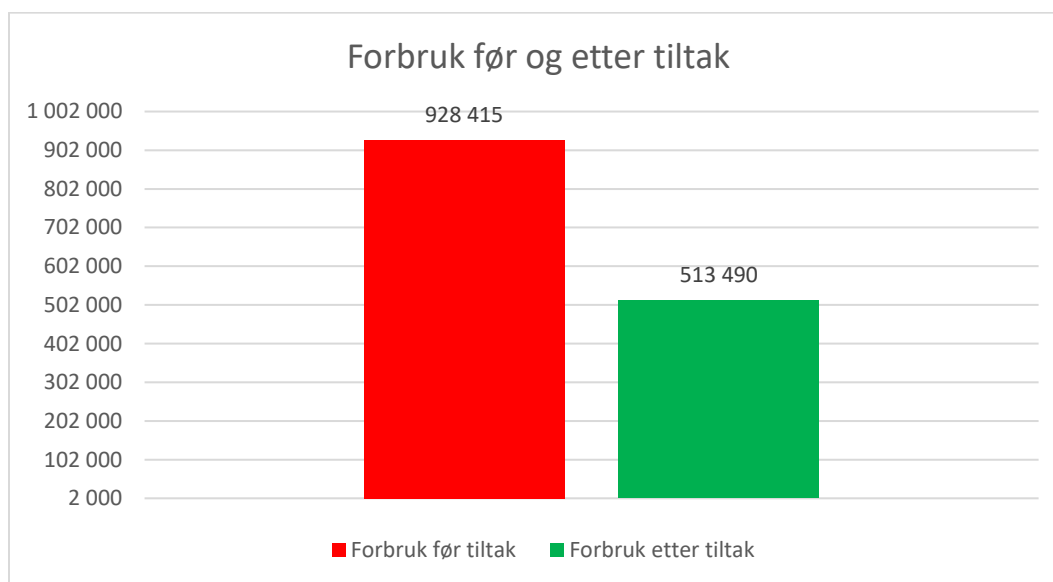
VARMEPUMPETILTAK

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

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

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

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



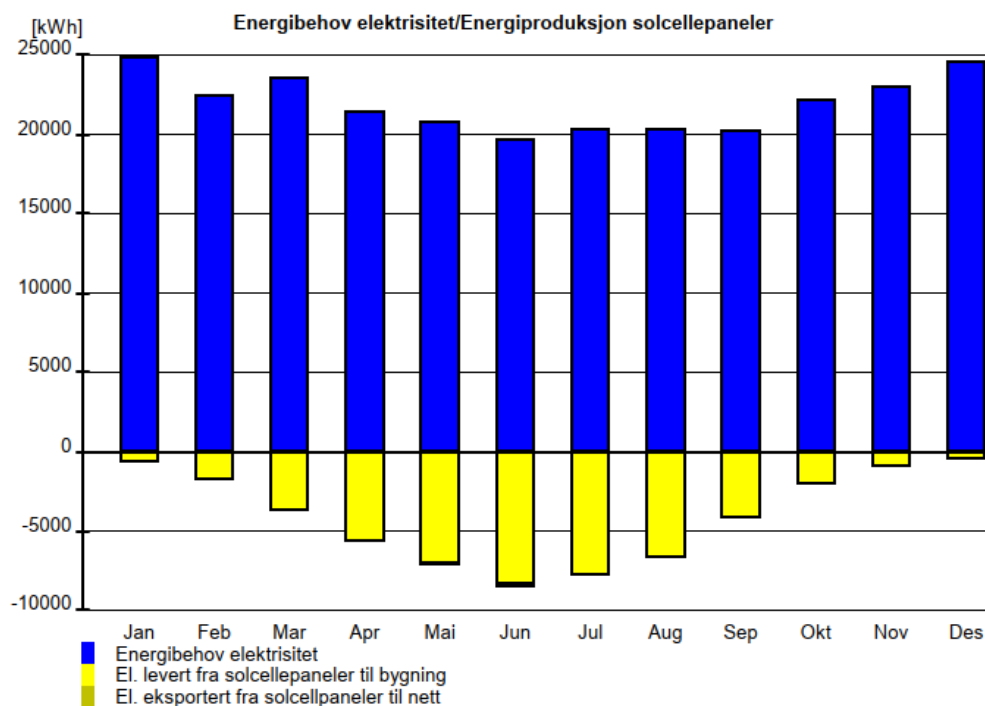
Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **414 925 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **73 kWh/m²** for hele borettslaget.

TILTAK 2

SOLCELLETILTAK

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

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



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

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

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

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

TILTAK 3

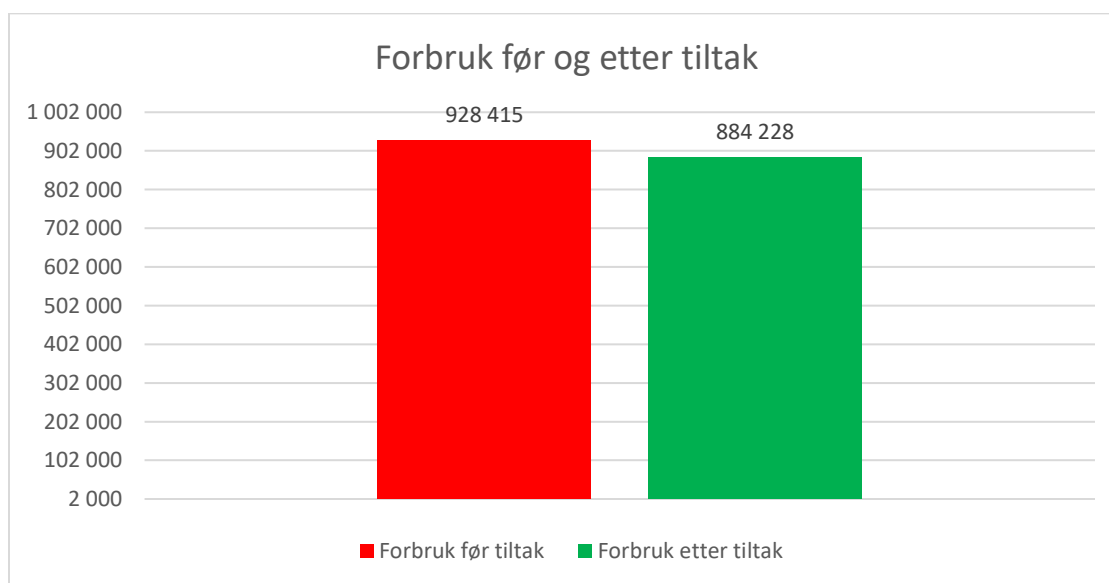
VENTILASJONSTILTAK

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

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

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

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



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

KONKLUSJON

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

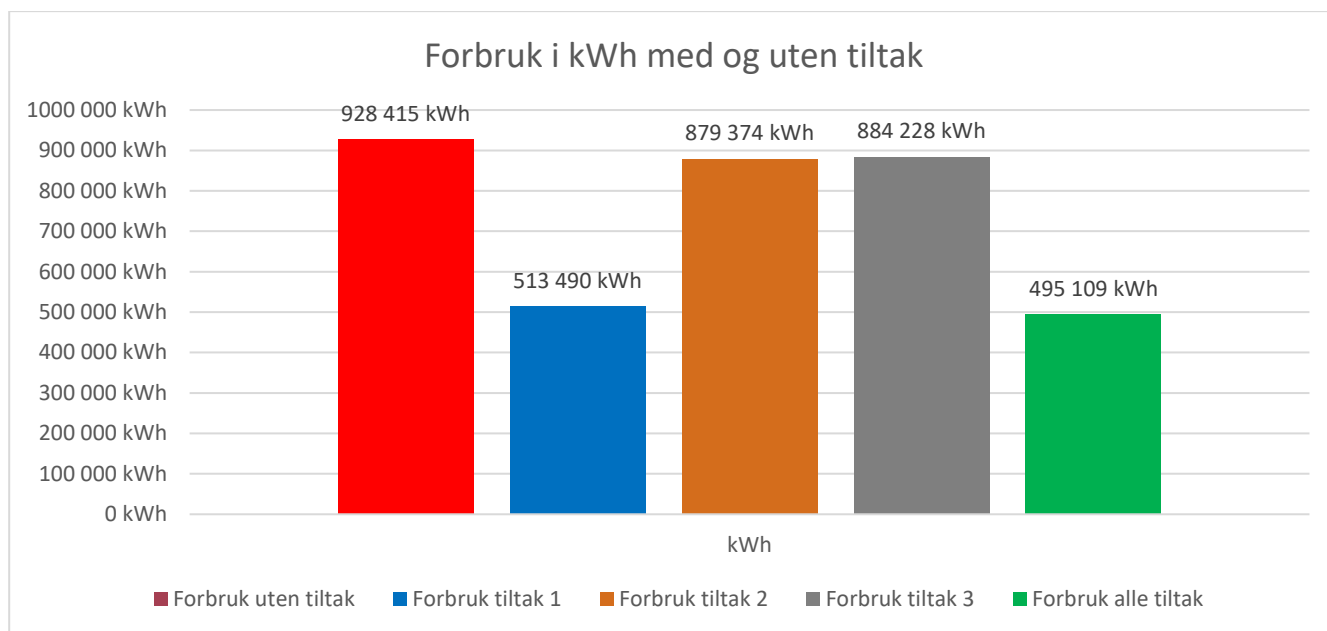
Det mest lønnsomme tiltaket borettslaget kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at man installerer luft til vann varmepumper for å erstatte fjernvarme. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i borettslaget med **414 925 kWh** (44,7%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent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

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

Tiltak 2 – Solcelletiltak

Tiltak 3 – Ventilasjonstiltak

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



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

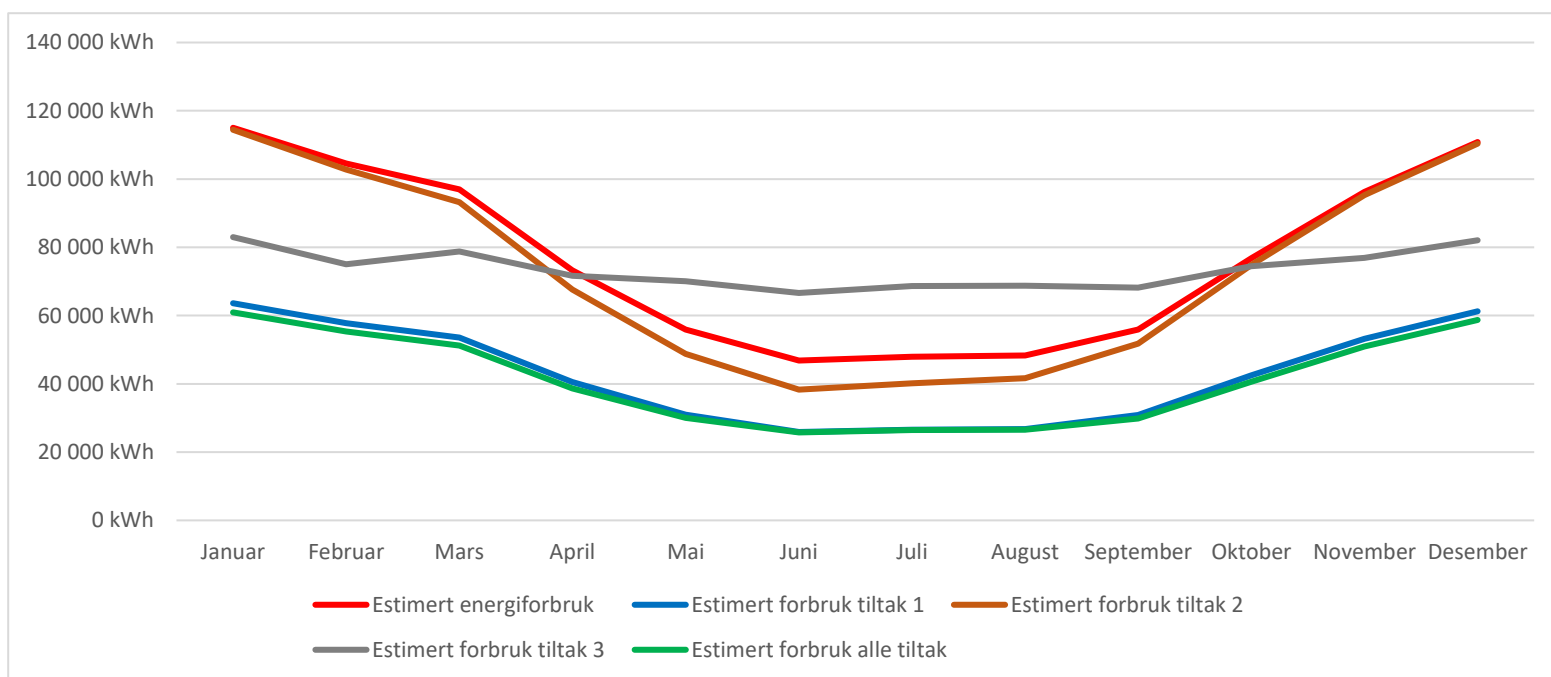
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

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

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

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

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



TILTAK – VEIEN VIDERE

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

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Varmepumpetiltak
2. Solcelletiltak
3. Ventilasjonstiltak

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

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

Besparelse og estimert kostnadsramme:

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

Bespareelsesgrad på tiltak blir sett i hva hvert enkelt tiltak vil redusere på egenhånd. Ved gjennomføring av flere tiltak så vil bespareelsesgradene variere basert på utførte tiltak.

Kostnad for hvert tiltak er estimert ut fra gjennomført befaring, datagrunnlag og dagens markedspris. Vi tar forbehold om at pris kan variere og avvik må beregnes. Ved valg av tiltak vil en detaljert prosjektering gi et enda mer konkret kostnadsnivå.

*Bespareelsesgrad ved sol og vindproduksjon vil kunne variere i henhold til værforhold og varierer dermed og gjennom året, ref. tabell under avsnittet om simulering. Det er brukt prognoseberegninger, men det kan være avvik.

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

ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FINANSIERINGSLTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

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

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

FORBEHOLD:

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

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

Rapport vedrørende verdi av bruksrett knyttet til tak

Oppdragsinformasjon

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

Mandat

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

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

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

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

Bakgrunn

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

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

Verdifaktorer

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

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

Muligheter og begrensninger i bruksrettens ordlyd

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



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

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

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

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

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

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

Varighet og oppsigelsesmulighet

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

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

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

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

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

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

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

Praktiske og økonomiske forhold

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

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

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

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

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

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

Stedlige forhold

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

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

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

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

Verdivurdering av bruksrett

Taket er estimert til å være ca. 250 m², og det må medregnes at noe areal må settes av til annet formål enn selve terrassen, som tilsvarer individuelle andeler på ca. 70 m² ved full utnyttelse. OPAK anslår med utgangspunkt i dette og drøftelsen i delkapitlene over, at verdien av en bruksrett ligger i et spenn på 300 000 kr til 500 000 kr.

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

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

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

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

for **OPAK AS**

Herman Ruud
Seniorrådgiver

Distribusjon:

☐ Egenkontroll

24.03.2025 HR

☐ Sidemannskontroll

24.03.2025 ØD

☐ Overordnet kontroll

24.03.2025 ØD

Kjøp av eksklusiv rettighet til tak i Heimdalsgata 10a

Oppsummert

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

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Positive konsekvenser for sameiet (og borettslaget):

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

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

Negative konsekvenser for sameiet (og borettslaget):

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

Tilbud:

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

Vilkår og betingelser for kjøp av eksklusiv rettighet til taket:

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

Kjøpesum:

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

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

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

Vedtak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalkostnad: 2.900.000kr

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

Selskapsnummer: 5625 Selskapsnavn: HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Foretningsfører Tea Linge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ivar Nyhaug og Edvard Andersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kjøp av fellesareal, tak.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Edvard Andersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Amund Nerås Krogsæter

☐ Anne Karine Bjerkholt Støttum

☐ Bente Frantzen

☐ Christopher Lockwood Haight

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gamze Gursel Kavas

☐ Ivar Nyhaug

☐ Trygve Prestegard



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988802778

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Foretningsfører Tea Linge er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ivar Nyhaug og Edvard Andersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Kjøp av fellesareal, tak.

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 6

Antall stemmer mot vedtaket: 32

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Edvard Andersen (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Edvard Andersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Karine Bjerkholt Støttum (17 stemmer)

Amund Nerås Krogsæter (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne Karine Bjerkholt Støttum

Bente Frantzen

Christopher Lockwood Haight

Amund Nerås Krogsæter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gamze Gursel Kavas (29 stemmer)

Ivar Nyhaug (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gamze Gursel Kavas

Ivar Nyhaug

Trygve Prestegard

Protokollen signeres av:

Møteleder: Tea Linge/s/

Protokollvitne: Ivar Nyhaug /s/

Protokollvitne: Edvard Andersen /s/

Styrets medlemmer etter valget:

Styreleder Edvard Andersen	2025 - 2027
----------------------------	-------------

Styremedlem Anne Karine Bjerkholt Støttum	2025 - 2027
---	-------------

Styremedlem Amund Nerås Krogsæter	2025 - 2027
-----------------------------------	-------------

Styremedlem Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger	2024 - 2026
---	-------------

Varamedlem Gamze Gursel Kavas	2025 - 2026
-------------------------------	-------------

Varamedlem Ivar Nyhaug	2025 - 2026
------------------------	-------------