



Heimdalsgata 10A

Velkommen til  
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

|                 |                 |                            |
|-----------------|-----------------|----------------------------|
| PRISANTYDNING   | BOLIGTYPE       | TOMTEAREAL                 |
| Kr 9 500 000,-  | Andelsleilighet | 2191 m <sup>2</sup> (eiet) |
| OMKOSTNINGER    | EIEFORM         |                            |
| 9 990,-         | Borettslag      |                            |
| TOTALPRIS       | ANTALL SOVEROM  |                            |
| 9 509 990,-     | 2               |                            |
| FELLESKOSTNADER | ETASJE          |                            |
| 4 015,- pr. mnd | 7               |                            |
| FELLESFORMUE    | BYGGEÅR         |                            |
| 40 977,-        | 2007            |                            |
| BRA-I/BRA TOTAL | ENERGIMERKING   |                            |
| 61/66 kvm       | E - Grønn       |                            |

Din megler



Emir Resulbegovic  
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
  
emir.resulbegovic@emera.no  
+47 473 97 811

















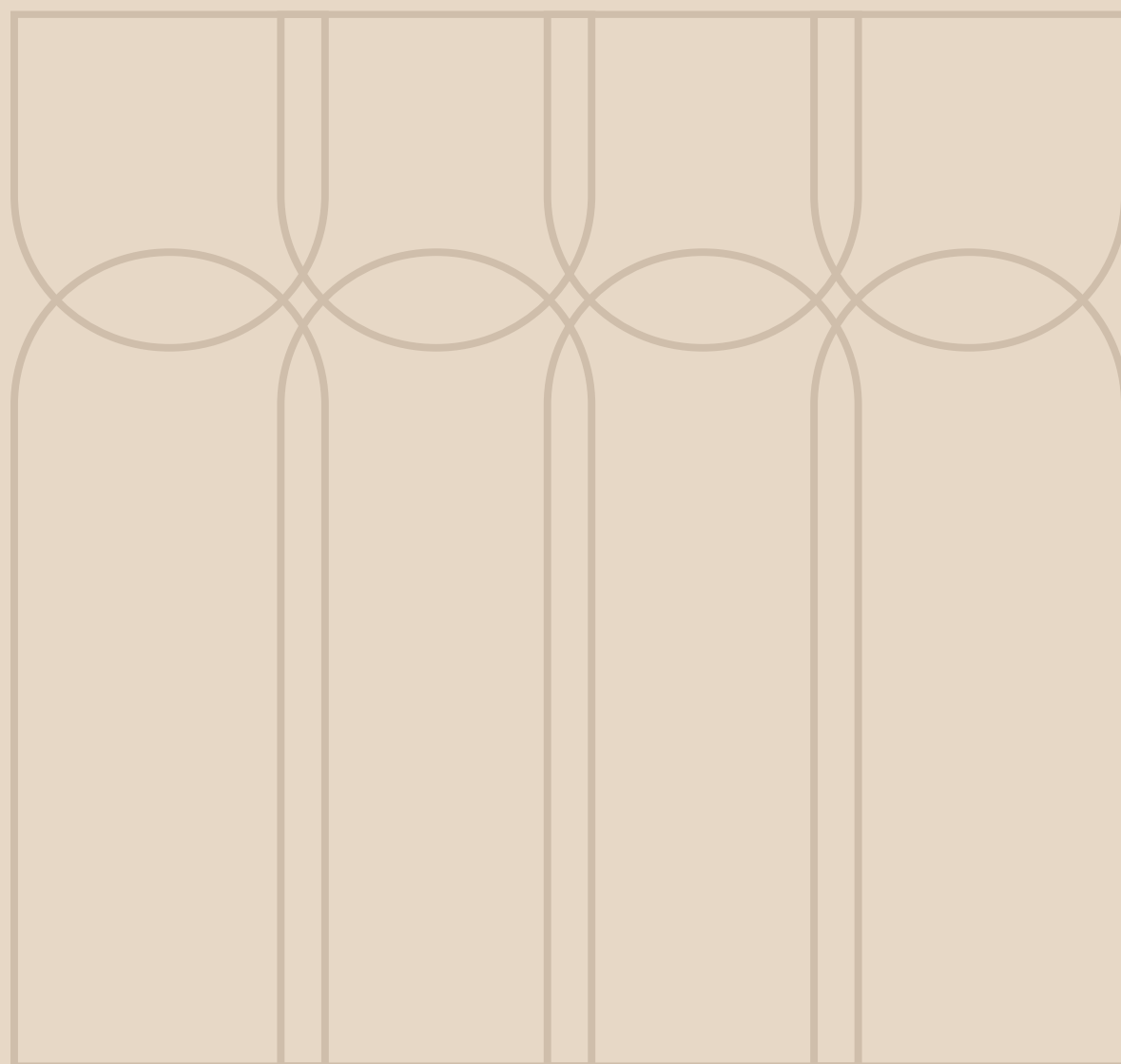








# Plantegning



Takstmann Jan Berby MNTF

Heimdalsgata 10 A, Inr 86



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

HEIMDALSGATA 10A

# OM EIENDOMMEN

## Økonomi

### Prisantydning

Kr 9 500 000

### Omkostninger kjøpers beløp

9 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

9 990,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

9 501 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

9 509 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

### Eierskiftegebyr

Kr 6570

### Estimert totalpris ink. omk

Kr 9 509 990

### Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 015,- pr. mnd

Inkluderer:

Internett, renter og avdrag på lån, festeavgift,

forretningsførsel, kommunale avgifter, felles

byggningsforsikring, vaktmester, renhold mm.

Akonto renter: kr. 0,-

Akonto avdrag: Kr. 0,-

Garasje: kr. 120,-

Vedlikeholdsfond: kr. 59,-

Felleskostnader: kr. 3 586,80,-

Internett: kr. 249,-.

I tillegg til felleskostnadene faktureres fjernvarme,

varmtvann og kaldtvann direkte til beboer av Lyse.

Kostnadene knyttet til dette avhenger av faktisk forbruk.

Fast administrasjonsgebyr på kr 126,- mnd. og

renovasjonsgebyr kr 454,- pr mnd.

Forbruk av fjernvarme og vann samt andel av sameiets

felles forbruk varierer, men ligger på ca. 1 000kr i mnd. for

selgers husholdning. Kostnaden vil variere fra husstand

til husstand og faktisk forbruk. På grunn av prisstigning

og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene

økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

### Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: 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

## 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.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett: kr. 249,- i

felleskostnader.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 40 977 pr. 31.12.2024

## Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 449 506( 2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 798 024(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Beliggenhet

Meget sentral, rolig og attraktiv beliggenhet på Grünerløkka. I nærområdet finnes alt av fasiliteter og servicetilbud som forretninger, dagligvare, kaféer, restauranter, treningssentre og offentlig kommunikasjon.

Kun få minutters gange til Markveien, hvor det blant annet finnes et utvalg av nisjeforretninger, fortauskafeer

og restauranter, samt vinmonopol. Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i sentrale Oslo. Området er i dag mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gatekafeer, markeder og små, spennende forretninger. Flere dagligvarebutikker finnes rett i nærheten.

Av populære steder på Grünerløkka nevnes blant annet Oslos beste brødbakeri, Ille brød, har produksjon/utsalg 2 kvartaler bort (Lakkegata). Txotx er en av de bedre Tapas/Pintxos stedene med hyggelig uteservering rett ved SATS inne i Schouskvartalet, Delicatessen, Trancher, Bon, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe og Parkteatret, i tillegg til populære Skaal matbar ved Olaf Ryes Plass. Fra Grünerløkka er det kort gange til Vulkan, med Smelteverket (Nordens lengste bar), Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen. Langs Akerselva finnes fine turstier - følg den ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet.

Kort vei til flere trivelige grøntområder som Sofienbergparken, Kubaparken, Olaf Ryes Plass, Birkelunden, Tøyenparken og Botanisk hage. Treningsmuligheter på Sats Schous Plass, Sats Ringnes Park, Evo Grünerløkka, Fitness 24/7 i Markveien, Fagerheimen Tennisklubb og idrettsanlegget på Dælenenga, samt Klatreverket på Vulkan.

Godt offentlig transporttilbud med både trikker (nr. 11, 12, 17 og 18) og busser (nr. 30, 21 og 33) rett i nærheten. Grunerløkka ligger dessuten ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Oslo Sentrum, Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

## Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass. Plassen er en av de angitte HC-plassene.

Det er kun lov å selge/leie ut internt i borettslaget.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

# Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 2191 m<sup>2</sup>

Tomten er eiet og måler 2191,00 kvm.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 31.10.2007. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 31.10.2007.

# Innhold

7. etasje: Entré, Bad/vaskerom, Arbeidsrom, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken  
Kjeller: Bod

## Areal

74 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:  
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.  
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.  
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:  
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.  
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.  
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Standard

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 60,6m<sup>2</sup> og avrundet til 61m<sup>2</sup>.

Standard

Velkommen til en innbydende og romslig leilighet med moderne standard og en stor, privat terrasse på hele 74 m<sup>2</sup> – perfekt for deg som ønsker god plass både inne og ute. Boligen byr på en praktisk planløsning med gode oppbevaringsmuligheter, oppgradert kjøkken fra 2025, og et stort og lyst oppholdsrom med utgang til uteplassen. Her ligger alt til rette for et komfortabelt og funksjonelt hverdagsliv.

En gjennomført bolig med moderne kvaliteter og unikt uteområde.

Entré | Inngangspartiet har en romslig utforming med god plass til oppbevaring og organisering. Gulvflaten gir mulighet til å sette inn skoskap eller kommode for ekstra lagring. Overflatene er enkle og tidløse, noe som bidrar til et ryddig uttrykk. Det er vindu i nærheten som gir naturlig lysinnslipp, og rommet har en funksjonell takhøyde på 2,50 meter. Dette gir en luftig følelse og gjør det enkelt å utnytte plassen effektivt.

Stue | Stuen har et praktisk oppsett med god plass til både sittegruppe og spisebord. Gulvet er belagt med slitesterkt laminat, mens veggene er malt i lyse farger som gir et nøytralt utgangspunkt for innredning. Himlingen består av malte plater, noe som gir en jevn og ryddig overflate. Rommet har godt med naturlig lysinnslipp, noe som gjør det enkelt å skape en lys og åpen atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på 74 m<sup>2</sup>, som gir mulighet for utvidet oppholdsplass og enkel tilgang til uterommet.

Balkong/terrasse | Terrassen er på hele 74 m<sup>2</sup> og gir deg et romslig uteområde med mange muligheter. Den har adkomst direkte fra stuen, noe som gjør det enkelt å kombinere inne- og uteliv. En del av terrassen er utstyrt med pergola, som gir en lun og skjermet sone. Det er også montert utekran, noe som gjør det praktisk for vanning av planter eller andre behov. Dette uteområdet kan gi deg gode solforhold og plass til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Kjøkken | Kjøkkeninnredningen er ny og utvidet fra mai 2025, og er ubrukt. Det har glatte skapfronter og keramikk benkeplater, som gir praktiske arbeidsflater. Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp, vinskap og kjøleskap med frysedel. Det er lagt vekt på støysvake hvitevarer med lavt desibelnivå – perfekt for åpen stue- og kjøkkenløsning og rolige kvelder hjemme. Oppvaskkummen er underlimt, og det er kullfilterventilator i koketoppen for avtrekk. I tillegg er det balansert ventilasjonsanlegg som sikrer god luftflyt. Layouten utnytter plassen effektivt med godt med skaplass og funksjonelle løsninger.

Baderom | Badet er et prefabrikkert våtrom fra 2007 med flislagte gulv og vegger. Gulvet har fall mot sluk i dusjonen. Himlingen er kledd med panelplater. Rommet har en vegghengt klosettskål, servant med skuffer og dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, noe som gir fleksibilitet i organiseringen. Belysningen består av downlights som gir jevnt lys. Ventilasjon er tilknyttet et felles anlegg. Badet har et funksjonelt areal og en tidløs estetikk, men lagringsmulighetene er begrenset til servantskuffene. Det finnes ingen vinduer, men belysning og overflatematerialer bidrar til et lyst og praktisk miljø.

Soverom | Soverommene har en romslig utforming som gir god plass til møblering og oppbevaring. På det ene soverommet er det montert et garderobeskap uten dører, som gir fleksible muligheter for organisering av klær og andre eiendeler. Veggene er malt, og gulvet har laminat, noe som gir en nøytral base for innredning. Et vindu slipper inn naturlig lys, noe som bidrar til et lyst og luftig inntrykk. På det andre soverommet har man god plass til seng og tilhørende møbleement, samt et skrivebord om ønskelig. Soverommet er lyst og koselig med praktisk oppbevaring og minimalistisk stil.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs

standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
- Ja, kun av faglært  
- Skiftet spotter i tak  
- Proff elektriker AS

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
- Det har vært noe vanninntrengning i garasjelegget i forbindelse med styrtregn før jeg overtok leiligheten. Mens jeg har bodd der har det ikke vært sånne problem, og det er gjort tiltak for at det ikke skal skje i fremtiden.

- Ja, kun av faglært
- I forbindelse med nytt kjøkken i 2025 ble alt elektrisk på kjøkken samt deler av sikringsskapet oppgradert.
- Proff elektrikker AS

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Jeg pusset ned terrassebordene på takterrassen våren 2025

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

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.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst terrasse fra stue på totalt 74m<sup>2</sup> 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.

7. ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Vurdering av avvik:

- 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.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

7. ETASJE &gt; BAD/VASKEROM

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).

## Øvrig informasjon

### Adresse

Heimdalsgata 10A, 0561 OSLO

Gnr. 229, bnr. 16, ideell andel 1/1  
i Oslo kommune.Andelsnr. 86 i HEIMDALSGATA 4  
BORETTSLAG med orgnr. 988 802 778

### Selger

Trygve Haraldson Prestegard

### Borettslag

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988 802 778

Andelsnummer: 86

Borettslagets navn er Heimdalsgata 4 og er et privat borettslag som holder til i Heimdalsgata 4, 8 og 10. Det er 86 andelsleiligheter.

Borettslaget er registrert i Brønnøysund med org.nr.: 988802778. Gårds- og bruksnummer: 229 / 16

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

består av 1 roms, 2 roms, 3 roms og 4 roms.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Styreleder er Odd Gullik Ravneberget.

§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.

Noen av det styret har arbeid med mai 2023-mai 2024:

- Rørleggearbeid med fullføring av montering av vannmålere, og vedlikehold radiatorproblematikk i bygget.
- Skifter fortløpende intern belysning i fellesområdene med sensorstyrt led belysning.
- Reparert låselepper på boder etter innbrudd og skadeverk.
- Det er inngått ny avtale om årlig ettersyn av ventilasjons systemet i H10
- Garasjeport og garasjemotor er byttet, det er også satt i gang Parqio-systemet.
- Bistand med lufting av radiatorer og utlån av radiatornøkkel
- Behandling av søknader for overlating og oppfølging av utleide leiligheter
- Kommunikasjon og svar på henvendelser fra beboere (Vibbo, e-post og telefon)
- Oppfølging arbeid knyttet til fordeling av oppvarmingskostnader, Oppstart og gjennomføring av vannmålere i regi av Smartly

Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier boret til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige

fellesutgifter (husleie).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m.

Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

Borettslagets forsikringsselskapStorebrand Forsikring As

Polisenummer fellesforsikring: 9436731

Husdyr: Søkes styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 4 983 530. Det er budsjettert med et voerskudd på 1 616 000,- i 2025.

## Vedtekter/husordensregler

Følger vedlagt salgsoppgaven.

## Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Grønn

## Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

- Fjernvarme

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 2 244kWh / 2171kr (April 2024 - april 2025) . Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

## Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og forretning iht. reguleringsplan med ID S-4098 datert 09.06.2004.

Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:

Heimdalsgata 2 A - Bruksendring fra forretning til tannklinikk. Se saksnr: 202461147.

Trondheimsveien 7 - Etablering av interntrapper. Se saksnr: 201617307.

Herslebs gate 19 - Bruksendring i første etasje - H0102 - Seksjon 2. Se saksnr: 202311556.

Lakkegata 64 - Tilbakeføring og bruksendring fra kontor til bolig, og fasadeendring. Se saksnr: 202459155.

Lakkegata 52 - Bruksendring til tannlegeklinikk. Se saksnr. 202552384.

Lakkegata 55 med flere - Riving av bygg - Sundtkvartalet. Se saksnr. 201303094.

For mer informasjon, konferer megler eller se vedlagt reguleringskart og reguleringsplan.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/229/16:  
22.02.1898 - Dokumentnr: 900071 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TRONDHEIMSVEIEN 9 - UTGÅTT

20.01.1941 - Dokumentnr: 300410 - Målebrev  
Heimdalsgt.6. er tillagt d.e.

07.08.2006 - Dokumentnr: 369719 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:

Snr: 1  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 46/5108  
Snr: 2  
Formål: Næring  
Sameiebrøk: 101/5108  
Snr: 3  
Formål: Samleseksjon bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 4961/5108  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.1989 - Dokumentnr: 61691 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:1 til  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:229 Bnr:40 Snr:23  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for

betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

## Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget  
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk  
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig  
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering  
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:  
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:  
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp sel



Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
 SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

## Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic  
 Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
 emir.resulbegovic@emera.no  
 Tlf: 473 97 811

## Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic  
 Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner  
 emir.resulbegovic@emera.no  
 Tlf: 473 97 811

## Meglerforetaket

Emera No2 AS  
 Organisasjonsnummer 934963407  
 Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO  
 Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

07.08.2025

## Samarbeidspartnere og

## tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring  
 Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester  
 SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HEIMDALSGATA 10A

# VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250085

Selger 1 navn

Trygve Haraldson Prestegard

Gateadresse

Heimdalsgata 10A

Poststed

OSLO

Postnr

0561

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

Ar2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år2

Antall måneder0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

ForsikringsselskapStorebrand forsinking

Polise/avtalenr.6590807

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: THP

1

Document reference: 02250085

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseSkiftet spotter i tak

Arbeid utført avProff elektrikker AS
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

SvarNei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

BeskrivelseDet har vært noe vanninntrengning i garasjeanlegget i forbindelse med styrtregn før jeg overtok leiligheten. Mens jeg har bodd der har det ikke vært sånne problem, og det er gjort tiltak for at det ikke skal skje i fremtiden.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

SvarJa, kun av faglært

BeskrivelseI forbindelse med nytt kjøkken i 2025 ble alt elektrisk på kjøkken samt deler av sikringsskapet oppgradert.

Arbeid utført avProff elektrikker AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: THP

2

Document reference: 02250085

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg pusset ned terrassebordene på takterrassen våren 2025

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER              | IDENTIFIER                               | TIME                    | ELECTRONIC ID                         |
|-----------------------------|------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Trygve Haraldson Prestegard | 169219b4d9e8804bd651e0613568849eb22f9d84 | 05.08.2025 12:29:03 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 02250085

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Heimdalsgata 10A - vurdert av 154 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                                                                                                          |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Heimdalsgata Linje 17                                | 2 min <br>0.2 km  |
|  Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30                     | 3 min <br>0.2 km  |
|  Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5                         | 9 min <br>0.8 km  |
|  Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk | 11 min <br>0.9 km |
|  Oslo S Totalt 24 ulike linjer                        | 14 min <br>1.1 km |

## Skoler

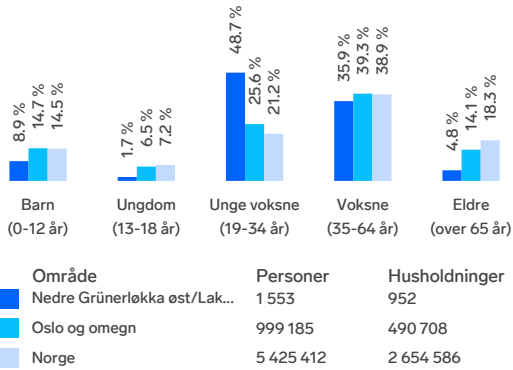
|                                                       |                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|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

 **Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 71/100

 **Kvalitet på skolene**  
Bra 62/100

 **Naboskapet**  
Høflige 61/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                    |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lakkegården barnehage (1-5 år)<br>54 barn          | 4 min <br>0.3 km |
| Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år)<br>63 barn   | 5 min <br>0.4 km |
| Grønland Urtehagen barnehager (0-5 å...<br>85 barn | 5 min <br>0.4 km |

## Dagligvare

|                                                                     |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rema 1000 Lakkegata                                                 | 2 min            |
| Coop Extra Trondheimsveien<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 2 min <br>0.1 km |







## 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 baderom. 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 oppføring.

### 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 oppføring 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](#)

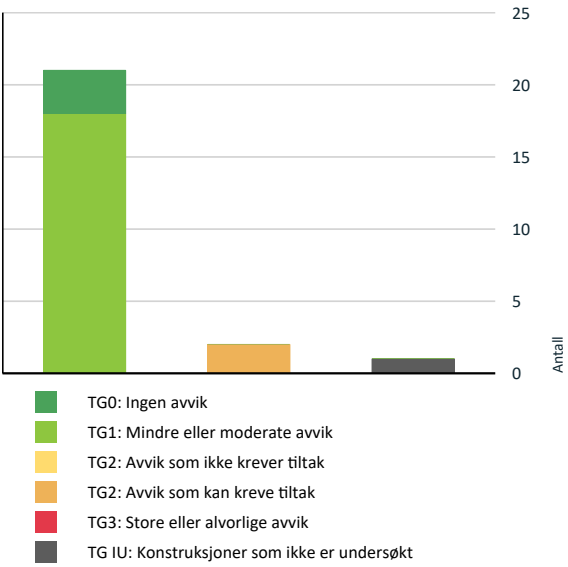
#### Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK** [Gå til side](#)  
**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

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



# Tilstandsrapport

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

## Vannbåren varme

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

## Elektrisk anlegg

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

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

- Sikringsskap med automatsikringer, 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 downligts 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, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør 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



## Branntekniske forhold

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

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

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



# 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 m²                     | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                             |           |                                                     |                |                             |                         |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Heimdalsgata 10 A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |           |                                                     |                |                             |                         |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Hjemmelshaver                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |           |                                                     |                |                             |                         |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Andelsobjekt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                             |           |                                                     |                |                             |                         |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Boligselskap                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Org.nr.                     | Leil. nr. | Forretningsfører                                    |                | Eier av adkomstdokumenter   |                         |               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 86/HEIMDALSGATA 4 BORETTLAG                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 988802778                   | 86        | OBOS<br>Eiendomsforvaltning<br>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 | </        |





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.

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| 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

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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







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 tilfredsstillende følgende krav;

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

Forretningen skal lokaliseres i sokkeletasje mot gate.

3.2 Utnyttelse

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

3.3 Plassering og høyder

Prosjektets østre byggegrense mot kvartalets bakgård trekkes fem meter innover.

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

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

3.4 Utforming

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

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

§ 4. Avkjørsel

Utkjøring fra parkeringskjelleren legges til Heimdalsgata som vist på plankartet.

§ 5. Parkering

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

§ 6. Utomhusplan

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

Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før det gis ferdigattest.

Utomhusarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

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

§ 8. Forurensning

Utendørs oppholdsarealer

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

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

Støy

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

§ 9. Fjernvarme

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

















# 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



















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        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 556</b> |

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          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-256 833</b> |

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -20 785         |
| Renovasjonsavgift             | -463 470        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-484 255</b> |

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter bank                                   | 49 332        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 427           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>49 759</b> |

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld  | -338        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-338</b> |





















































