

# Heimdalsgata 42, 0578 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Blokkleilighet

Byggeår: 1872

BRA: 49 m<sup>2</sup>

BRA-i: 46 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

### 3. Rapportsammendrag

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

#### Bygningsdeler med TG3

#### Bygningsdeler med TG2

#### 6.13 Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilerings, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter.

##### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.

#### 6.23 Bad

##### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er vannskader på baderomsinnredning

##### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
02.06.2025

Rapportdato  
02.06.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Andreas Flaaten

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

### Informasjon om boligen

Adresse: Heimdalsgata 42, 0578 OSLO

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 229

Bruksnr: 24

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1872 - Kilde Norges Eiendom Boligblokk

Boligtype:

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet beliggende i en murgård fra slutten av 1800-tallet.

Bygget er oppført med hultmur yttervegger, trebjelkelag mellom etasjer og et saltak i tre, tekket med plater/stein.

Eier opplyser om at fasaden ble pusset opp i 2018.

Leiligheten har malte tre-vinduer fra 2018 med 3-lags glass.

Malt entrédør/leilighets-dør med brannklassifisering B-30 og lyd-klassifisering dB35.

Bod i kjeller og på loft.

## 5. Arealinformasjon

### 2 etg.

Entre: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Formpressede innerdører.

Bad : Grå 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x50 fliser på vegger, gips-himling med downlight, innebygd wc, innfellbare dusjvegger, 50cm hvit innredning, speil med lys over. opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken: Grønne glatte kjøkkenfronter, 20mm lys laminat benkeplate, enkel rustfri oppvaskkum, integrerte hvitevarer, mekanisk avtrekk med kullfilter.

Soverom 1: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Panelovn.

Soverom 2: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Panelovn.

Stue: Mørk laminat på gulv, malt gips på vegger og malt gips i taket. Peisovn.

Bod på loft på ca. 1,5 kvm gulvareal og en i kjeller på ca. 1,8 kvm.

Kjellerboden er ikke egnet til lagring av organiske materialer grunnet fuktighet.

Begge bodene er merket med "bod 3".

Takhøyde målt i stue til 2,98m

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje        | 49        | 46                         | 3                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>49</b> | <b>46</b>                  | <b>3</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje           | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                      | Beskrivelse S-Rom |
|------------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje        | 46        | 46        | 0        | 2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad |                   |
| <b>Totalt m²</b> | <b>46</b> | <b>46</b> | <b>0</b> |                                        |                   |

## Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

Bod på loft på ca. 1,5 kvm gulvareal og en i kjeller på ca. 1,8 kvm.



## 6. Hovedrapport

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Ikke aktuelt

### 6.5 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Vinduer: 3-lags isolerglass vinduer i tre karmen fra 2018.  
Innendører: Formpressede hvite . Ytterdører: Isolert  
ytterdør i 2.etg. brannklassifisering B-30 og  
lydklassifisering dB35.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

### 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betong

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

Nei

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.  
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:  
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og  
ca 2mm over 2m.  
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 230cm(hele rommet)  
og 2mm over 2m.

## 6.13 Kjøkken



### Overflater og innredning

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?    | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                   | <b>TG-1</b> |

### Avtrekk

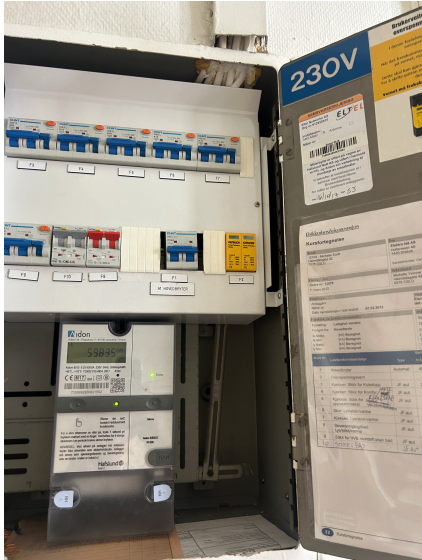
|                                                                                                                                                                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avtrekk                                                                                                                                                                                              | Kullfilter  |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                                                                                                                                            | <b>TG-2</b> |
| Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                             |             |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet om muligheten for dette.                                                                                        |             |

## 6.14 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei |
| Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Nei |

## 6.18 Elektrisk

|                                                                           |                  |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei              |
| Type sikringer                                                            | Automatsikringer |
| Type anlegg                                                               | skjult           |



|                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja  |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet?                                                                             | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                          | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                 | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                | Nei |

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

## 6.19 Avløpsrør



|                                                                              |       |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                               | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                       | Ja    |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                 | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                          | Nei   |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                               | Nei   |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei   |

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

## 6.20 Varmtvannsbereder



|                                              |                          |
|----------------------------------------------|--------------------------|
| Plassering bereder                           | plassert i loft over bad |
| Fundament                                    | Plassert på gulv         |
| Årstall                                      | 2012                     |
| Størrelse                                    | 120 liter                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei                      |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei                      |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei                      |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei                      |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>     |                          |
| <b>TG-1</b>                                  |                          |

## 6.21 Ventilasjon

|                                                                                                                           |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                                          | Naturlig ventilasjon |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                        |                      |
| <b>TG-1</b>                                                                                                               |                      |
| Mekanisk avtrekksvifte på bad , ellers naturlig avtrekk.                                                                  |                      |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.                                                                          |                      |
| Naturlig ventilasjon er vanlig i eldre bygg og tilfredsstiller byggeårets krav. Ventilasjonen oppfyller ikke dagens krav. |                      |

## 6.22 Vannledninger

|                                                                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                                     | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                               | Ja               |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                   | Ja               |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei              |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                      | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                               | Nei              |

|                                                                   |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?     | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                  | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                              | <b>TG-1</b> |
| Ingen merknader.                                                  |             |

## 6.23 Bad



Mørke 20x20 fliser på gulv med varme, hvite 20x50 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, gips-himling med downlight, hvit porselen - vask med møbel under, speil med lys over, innebygd wc, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Nei         |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei         |
| <b>Oppsummering av bad</b>                                | <b>TG-1</b> |
| mekanisk avtrekksvifte på bad .                           |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. 50cm bredt servant skap med glatte, hvite fronter. hvit servant i porselen med ett greps blande-batteri i rustfrittstål. Speil over servanten. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| Det er vannskader på baderomsinnredning                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                           |             |
| Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.                                                                                                                                                                                                                            |             |

### Ventilasjon

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventiler                                        | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.      |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                    | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                   | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt |                  |

### Fuktmåling

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?           | Nei         |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling? | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                               | <b>TG-0</b> |
| Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt       |             |

### Dokumentasjon

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Fremlagt dokumentasjon               | Ja |
| Bad nytt i 2012, kjøkken nytt i 2022 |    |

## 6.24 Overflater

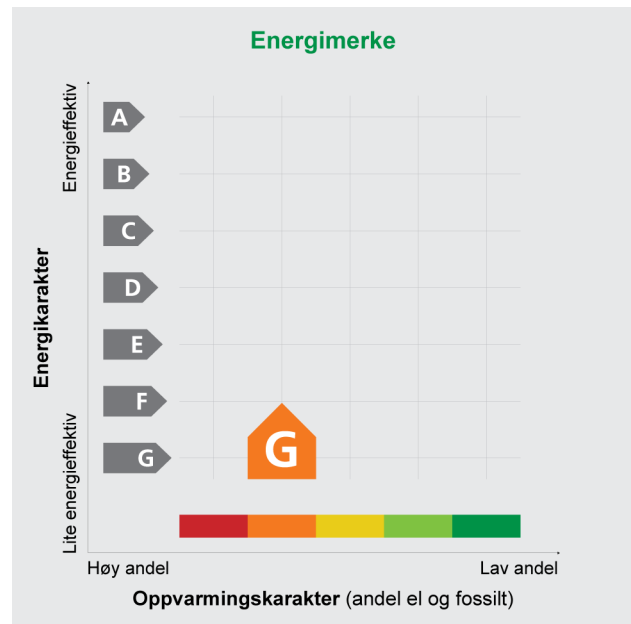
## 6.25 Ildsted/Skorstein

|                                                                                             |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                   | Element             |
| Er det montert ildsted?                                                                     | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                | Peis                |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                | Nei                 |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspirert fra:                                                        | Fra bakken          |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                      | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                          | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                    | <b>TG-1</b>         |

# ENERGIATTEST

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Adresse               | Heimdalsgata 42 |
| Postnr                | 0578            |
| Sted                  | OSLO            |
| Andels-/leilighetsnr. | 201 /           |
| Gnr.                  | 229             |
| Bnr.                  | 24              |
| Seksjonsnr.           |                 |
| Festenr.              |                 |
| Bygn. nr.             |                 |
| Bolignr.              | H0201           |
| Merkenr.              | A2022-1362868   |
| Dato                  | 24.02.2022      |

Innmeldt av Jørgen Heivang



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

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1875

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 46

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Ved

**Ventilasjon:** Vet ikke

**Detaljering varmesystem:** Elektriske ovner og/eller varmekabler  
Lukket peis eller ovn

## 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.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heimdalsgata 42

Postnr/Sted: 0578 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 24.02.2022 14:09:28

Energimerkenummer: A2022-1362868

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Jørgen Heivang

Gnr: 229

Bnr: 24

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

## **Tiltak 7:        Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1:        Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2:        Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3:        Redusér innetemperaturen**

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

### **Tips 4:        Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5:        Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6:        Vask med fulle maskiner**

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

### **Tips 7:        Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tips 10: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

## PROTOKOLL

**Ordinær generalforsamling i BL Steenstrupsgate 7 ble avholdt  
onsdag 02. april 2025 kl. 20.00 elektronisk via Teams**

---

Følgende andeler møtte: 02, 06, 08 og 09, Det ble levert fullmakt fra andel 04.  
Til sammen: 5 stemmeberettigede. I tillegg møtt styreleder Kevin F A van Balkom.

Fra forretningsfører deltok Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

### SAK 1

#### KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed

**Vedtak:** Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.

Som møtesekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble  
foreslått Bård Venås

**Vedtak:** Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede

**Vedtak:** Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

**Vedtak:** Godkjent

### SAK 2

#### ÅRSBERETNING

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning

### SAK 3

#### ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende  
disposisjoner: Kr. 227.652,- i overskudd overføres annen egenkapital.

**Vedtak:** godkjent

### SAK 4

#### GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 20.000,- + aga. for perioden

**Vedtak:** Vedtatt

### SAK 5

#### BUDSJETT FOR 2025

**Vedtak:** Vedtatt

### SAK 6

#### INNKOMNE FORSLAG/SAKER



## SAK 7

### VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år ble foreslått Kevin F A van Balkom.

**Vedtak:** Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år ble foreslått Grete Vargel

**Vedtak:** Valgt

B) Valg av varamedlem

Som varamedlem ble foreslått Geir Fjermestad Rolandsen

**Vedtak:** Valgt

Styret består av følgende personer i neste periode:

|              |                      |                     |
|--------------|----------------------|---------------------|
| Styreleder:  | Kevin F A van Balkom | valgt 2025 for 2 år |
| Styremedlem: | Sigyn Fossnes        | valgt 2024 for 2 år |
| Styremedlem: | Grete Vargel         | valgt 2025 for 2 år |
| Varamedlem:  | Geir F Rolandsen     | valgt 2025 for 1 år |

Årsmøte ble hevet kl. 20.22

Protokollen ble godkjent av undertegnede

Kate Gry Røed/s/  
Møteleder/sekretær

Bård Venås /s/  
protokollvitne

## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

**Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heimdalsgaten 42 Borettslag  
27. mars 2025 kl. 19.00 elektronisk via Teams**

---

### **SAKLISTE:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder.
  - B) Valg av sekretær og et protokollvitne.
  - C) Registrering av stemmeberettigede
  - D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2. ÅRSBERETNING**

Se vedlegg. Kun til orientering.
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**

Se vedlegg
- 4. BUDSJETT FOR 2025**

Se vedlegg. Inkl. økning av felleskostnader med 20% fra 1/7.
- 5. INNKOMNE FORSLAG/SAKER**
  - A) Øke felleskostnader med 20% for dekning av drift og avdrag lån
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder
  - B) Valg av 2 styremedlemmer
  - C) Valg av varamedlem (mer)

### **BEBOERMØTE**

**RUD, 17 MARS 2025**

**FOR STYRET I  
HEIMDALSGATE 42 BORETTSLAG**

*Kate Gry Røed*

På generalforsamlingen har andelseiere stemmerett med én stemme for hver leilighet de eier.  
Andelseierne har rett til å møte ved fullmektig.

## HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

### ÅRSBERETNING FOR 2024

#### 1. Boligselskapets virksomhet og hvor den drives

Borettslaget består drift av eiendommen Heimdalsgaten 42 Borettslag, gnr. 229, bnr. 24, org.nr.: 988 172 936 i Oslo kommune.

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og drive virksomheten som står i sammenheng med dette

Heimdalsgaten 42 Borettslag består av 8 andelsleiligheter.

Borettslaget adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har Borettslagets styre bestått av disse personene:

|              |                            |                     |
|--------------|----------------------------|---------------------|
| Styreleder:  | Per Daniel Turner          | valgt 2024 for 1 år |
| Styremedlem: | Adrian Storm Bårdsen Aasen | valgt 2024 for 1 år |
| Styremedlem: | Krzysztof Wolinski         | valgt 2024 for 1 år |
| Varamedlem:  | Olav Løvereide             | valgt 2024 for 1 år |

#### Likestilling

Borettslaget praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

#### Regnskap/Revisjon

Regnskapet føres av forretningsfører OAE Forretningsførsel AS

Revisjon utføres av Revisjonsfirma: Monge Revisjon

Forsikring: Codan Forsikring, avtale nr. 440012459

#### 2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme Borettslaget økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme Borettslaget økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se balansen som medfølger årsregnskapet.

### **3. Arbeidsmiljø**

Borettslaget har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Borettslaget tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

### **4. Ytre miljø**

Borettslaget har ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

### **5. Styrets arbeid**

### **6. Overdragelse av leiligheter/andeler**

Borettslaget har i perioden hatt 3 eierskifter. Andel 06 med overtagelse 01.03.2024, andel 02 med overtagelse 01.07.2024 og andel 04 med overtagelse 01.10.2024.

**OSLO, 14 MARS 2025**

**FOR STYRET I  
HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG**

Per Daniel Turner /s/    Adrian Storm Bårdsen Aasen/s/

Krzysztof Wolinski/s/

# HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

## ORG.NR. 988 172 936

| RESULTATREGNSKAP                    | NOTE | 2024<br>REGNSKAP | 2024<br>BUDSJETT | 2023<br>REGNSKAP |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|
| Fellesutgifter                      |      | 481 482          | 481 446          | 428 598          |
| Fellesanlegg TV/nett                |      | 20 640           |                  |                  |
| Andre inntekter, avskrevet gml post |      | 0                | 0                | -3 000           |
| Innkalling ekstra felleskostnad     |      | 38 207           | 38 210           | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>          |      | <b>540 329</b>   | <b>519 656</b>   | <b>425 598</b>   |
| Avskrivninger                       | 2    | 13 161           | 11 698           | 11 698           |
| Strøm                               |      | 8 394            | 15 000           | 7 378            |
| Drift/Vedlikehold                   | 3    | 46 534           | 20 000           | 8 325            |
| Fellesanlegg TV/nett                |      | 34 320           | 0                | 0                |
| Forretningsførsel                   |      | 21 217           | 20 598           | 19 950           |
| Revisjon                            | 4    | 8 750            | 11 000           | 8 750            |
| Vaktmester                          |      | 40 305           | 38 988           | 38 410           |
| Serviceavtale                       |      | 42 987           | 50 000           | 40 992           |
| Andre driftskostander               | 5    | 8 774            | 10 000           | 6 702            |
| Forsikring                          |      | 49 737           | 49 737           | 38 310           |
| Kommunale avgifter                  |      | 76 532           | 77 420           | 64 517           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>350 711</b>   | <b>304 441</b>   | <b>245 032</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>189 618</b>   | <b>215 215</b>   | <b>180 566</b>   |
| Finansinntekter                     |      | 190              | 0                | 209              |
| Finanskostnader                     | 6    | -136 094         | -136 020         | -119 374         |
| <b>SUM FINANSPOSTER</b>             |      | <b>-135 904</b>  | <b>-136 020</b>  | <b>-119 165</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>               | 13   | <b>53 714</b>    | <b>79 195</b>    | <b>61 401</b>    |
| <b>AVDRAG</b>                       |      | <b>67 885</b>    | <b>67 885</b>    | <b>71 536</b>    |

OAE



# HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

| BALANSE                      | NOTE | 2024                     | 2023                     |
|------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Bygningen                    | 7    | 8 193 482                | 8 193 482                |
| Tomt                         | 7    | 3 905 576                | 3 905 576                |
| Andre varige driftsmidler    | 2    | <u>0</u>                 | <u>13 161</u>            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>     |      | <b><u>12 099 058</u></b> | <b><u>12 112 219</u></b> |
| Restanse fellesutgifter      |      | 0                        | 0                        |
| Ikke reskontrofert fordring  |      | 0                        | 0                        |
| Forskuddsbetalte kostnader   |      | 99 191                   | 56 699                   |
| Bankinnskudd                 |      | <u>95 821</u>            | <u>92 257</u>            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>      | 12   | <b><u>195 012</u></b>    | <b><u>148 956</u></b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>         |      | <b><u>12 294 071</u></b> | <b><u>12 261 175</u></b> |
| Andelskapital                | 8    | 800                      | 800                      |
| Annen egenkapital            | 8    | <u>6 332 366</u>         | <u>6 278 652</u>         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>       | 8    | <b><u>6 333 166</u></b>  | <b><u>6 279 452</u></b>  |
| Pantelån                     | 9    | 2 173 370                | 2 241 255                |
| Borettsinnskudd              | 10   | <u>3 674 200</u>         | <u>3 674 200</u>         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>  | 11   | <b><u>5 847 570</u></b>  | <b><u>5 915 455</u></b>  |
| Forskudd fellesutgifter      |      | 20 850                   | 7 765                    |
| Leverandørgjeld              |      | 91 755                   | 57 767                   |
| Påløpte Renter               |      | <u>729</u>               | <u>736</u>               |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>  | 12   | <b><u>113 334</u></b>    | <b><u>66 268</u></b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL/GJELD</b> |      | <b><u>12 294 071</u></b> | <b><u>12 261 175</u></b> |

Sted:

Dato:

\_\_\_\_\_  
Per Daniel Turner  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Krzysztof Wolinski  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Adrian Storm Bårdsen Aasen  
Styremedlem

OAE



# HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

#### ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

#### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

#### 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 inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital.

Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver umiddelbart etter innbetalingen og skal ikke påvirke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

#### 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.

### NOTE 2 ANDRE VARIGE DRIFTSMIDLER

#### Boder

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Anskaffet 2018                       | 81 887   |
| Avskrevet tidligere                  | -68 726  |
| Avskrivning 2023                     | -13 161  |
| <b>Sum andre varige driftsmidler</b> | <b>0</b> |

### NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

|                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Oslo kommune BRE - Utløst alarm                                   | 2 828         |
| Gamle Oslo Servicesentral AS - Rep av smijernsport etter innbrudd | 25 641        |
| Gamle Oslo Servicesentral AS - Montering dørlukker i port         | 5 291         |
| Gamle Oslo Servicesentral AS - Montering el-sluttstykke i dør     | 11 799        |
| Gamle Oslo Servicesentral AS - 1 stk systemnøkkel                 | 975           |
|                                                                   | <b>46 534</b> |

|               |                  |  |              |
|---------------|------------------|--|--------------|
| <b>NOTE 4</b> | <b>REVISJON</b>  |  |              |
|               | Ordinær revisjon |  | <u>8 750</u> |

|               |                                               |  |               |
|---------------|-----------------------------------------------|--|---------------|
| <b>NOTE 5</b> | <b>SERVICEAVTALER - BRANN/SKADEDYR</b>        |  |               |
|               | Addsecure Branncare serviceavtale             |  | 6 916         |
|               | Oslo veggdyrkontroll serviceavtale            |  | 9 251         |
|               | Schneider Service brannalarm, årsavtale brann |  | 8 079         |
|               | Oslo kommune BRE, årsavtale brann             |  | 18 740        |
|               |                                               |  | <u>42 987</u> |

|               |                                   |       |              |
|---------------|-----------------------------------|-------|--------------|
| <b>NOTE 6</b> | <b>ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>      |       |              |
|               | Kontingent                        | 2 130 |              |
|               | Bankgebyrer, purre og inkassogebr | 6 644 | <u>8 774</u> |

|               |                            |          |                 |
|---------------|----------------------------|----------|-----------------|
| <b>NOTE 7</b> | <b>FINANSKOSTNADER</b>     |          |                 |
|               | Renter og gebyr OBOS 01416 | -136 094 | <u>-136 094</u> |

|               |                  |                   |                   |
|---------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>NOTE 8</b> | <b>BYGNINGEN</b> | <b>2023</b>       | <b>2024</b>       |
|               | Bygninger        | 8 193 482         | 8 193 482         |
|               | Tomt             | 3 905 576         | 3 905 576         |
|               | <b>SUM</b>       | <u>12 099 058</u> | <u>12 099 058</u> |

Eiendommen balanseføres til historisk kostpris. Eiendommen avskrives ikke da løpende vedlikehold ansees tilstrekkelig til å unngå verdireduksjon.

|               |                              |                         |
|---------------|------------------------------|-------------------------|
| <b>NOTE 9</b> | <b>EGENKAPITAL</b>           |                         |
|               | 01.01.                       | 6 278 652               |
|               | Innfrielse IN lån            | -                       |
|               | Årets resultat               | 53 714                  |
|               | <b>Sum annen egenkapital</b> | <u><u>6 332 366</u></u> |

Borettslaget består av 8 andeler.

|                |                        |                         |
|----------------|------------------------|-------------------------|
|                | <b>OBOS</b>            |                         |
|                | <b>Banken</b>          |                         |
| <b>NOTE 10</b> | <b>PANTELÅN</b>        | <u>1416</u>             |
|                | Saldo 01.01            | 2 241 255               |
|                | Betalt ordinære avdrag | -67 885                 |
|                | <b>Saldo 31.12</b>     | <u><u>2 173 370</u></u> |

#### Lån OBOS Banken nr. 01416

Oppr. kr. 2.713.663 i 2018, løpetid 24 år, p.t. 6,14 % rente  
 Annuitetslån med flytende rente  
 Kr 2 003 405,- forfaller etter 5 år  
 Lånene er sikret med pant i eiendommen

|                |                         |  |                  |
|----------------|-------------------------|--|------------------|
| <b>NOTE 11</b> | <b>BORETT SINNSKUDD</b> |  |                  |
|                | Opprinnelig 2005        |  | <u>3 674 200</u> |



**NOTE 12 PANTSTILLELSER**

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Borettsinnskudd | 3 674 200 |
| Pantelån        | 2 173 370 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2022 følgende bokført verdi:

|               | 2023              | 2024              |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Bygninger     | 8 193 482         | 8 193 482         |
| Tomt          | 3 905 576         | 3 905 576         |
| <b>TOTALT</b> | <b>12 099 058</b> | <b>12 099 058</b> |

**NOTE 13 DISPONIBLE MIDLER**

|                                           | 2023          | 2024          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Disponible midler pr. 01.01               | 81 128        | 0             |
| Årets resultat                            | 61 401        | 53 714        |
| Avskrivning anleggsmidler                 | 11 698        | 13 161        |
| Avdrag lån                                | -71 536       | -67 885       |
| <b>Disponible midler pr. 31.12</b>        | <b>82 691</b> | <b>-1 010</b> |
| <u>Spesifikasjon av disponible midler</u> |               |               |
| Omløpsmidler                              | 148 956       | 195 012       |
| Kortsiktig gjeld                          | -66 268       | -113 334      |

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557541262430

## Dokument

**554\_Regnskap 2024\_1**  
Hoveddokument  
4 sider  
*Initiert på 2025-03-11 14:22:09 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)*  
*Ferdigstilt den 2025-03-14 10:36:45 CET (+0100)*

## Underskriverne

|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OAE Forretningsførsel AS (OFA)</b><br>OAE Forretningsførsel AS<br>Organisasjonsnr. 921568355<br><i>post@oae.no</i><br><i>Signert 2025-03-11 14:22:09 CET (+0100)</i>   | <b>Per Daniel Turner (PDT)</b><br>Heimdalsgaten 42 Borettslag<br><i>danielturnernorge@outlook.com</i><br>+4795363992<br><i>Signert 2025-03-11 14:36:25 CET (+0100)</i> |
| <b>Adrian Storm Bårdsen Aasen (ASBA)</b><br>Heimdalsgaten 42 Borettslag<br><i>adrian.storm@gmail.com</i><br>+4792421985<br><i>Signert 2025-03-14 10:23:05 CET (+0100)</i> | <b>Fredrik Nordvik (FN)</b><br>Heimdalsgaten 42 Borettslag<br><i>fredrik.nordvik@nordvik.no</i><br>+4797744962<br><i>Signert 2025-03-14 10:36:45 CET (+0100)</i>       |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



*Til generalforsamlingen i Heimdalsgaten 42 Borettslag*

### **Uavhengig revisors beretning**

#### **Konklusjon**

Jeg har revidert Heimdalsgaten 42 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.53 714. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

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

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

#### **Andre forhold**

Budsjettallene er ikke revidert av meg.

#### **Ledelsens 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

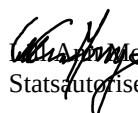
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon  
Ski., 19.03.2025

  
Statsautorisert revisor

**HEIMDALSGATEN 42 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 988 172 936**

| <b>BUDSJETT</b>                          | <b>2025</b>            |
|------------------------------------------|------------------------|
| Fellesutgifter                           | 554 888 **             |
| Fellesanlegg TV/nett                     | 41 280                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>               | <b><u>596 168</u></b>  |
| Strøm                                    | 15 000                 |
| Drift/Vedlikehold                        | 50 000                 |
| Fellesanlegg TV/nett                     | 41 184                 |
| Forretningsførsel                        | 22 273                 |
| Revisjon                                 | 11 000                 |
| Vaktmester                               | 40 744                 |
| Årskontroller brann (BRE + Schneider EI) | 28 000                 |
| Serviceavtale Ad secure brannalarm       | 7 500                  |
| Serviceavtale skadedyr                   | 9 500                  |
| Andre driftskostander                    | 9 000                  |
| Forsikring                               | 78 137                 |
| Kommunale avgifter                       | 91 838 *               |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>               | <b><u>404 176</u></b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                    | <b><u>191 992</u></b>  |
| Finansinntekter                          | 0                      |
| Finanskostnader, renter lån              | -132 071               |
| <b>SUM FINANSPOSTER</b>                  | <b><u>-132 071</u></b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                    | <b><u>59 921</u></b>   |
| AVDRAG                                   | 72 072                 |

\*\* Økt felleskostnader med 20% fra 1/7

\* Økt med 20%

## FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på generalforsamlingen i Heimdalsgaten 42 BL

Dato, den .....

.....  
Underskrift (andelseier)

.....  
Gjentas med blokkbokstaver

.....  
Leil nr.

# HUSORDENSREGLER

for eiendommen Heimdalsgt. 42, Oslo, per 26.06.12.

1. Boligen må benyttes slik at bruken ikke er til plage eller ulempe for andre beboere. Brudd er vesentlig mislighold.
2. I tiden fra kl. 22:00 til kl. 08:00 på hverdager, og kl. 24:00 til kl. 08:00 i helger, skal det være stille i leiligheten. Vaskemaskin skal heller ikke benyttes innenfor dette tidsrommet. Musikk utenfor denne tid må avdempes så det ikke virker forstyrrende. Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 21.00 og ikke på søn- og helligdager. Det er ikke tillatt å drive musikkundervisning i boligen uten styrets skriftlige samtykke.
3. Ved fest skal andre andelseiere varsles gjennom nabovarsel som henges i oppgang, og man skal være tilgjengelig via telefon slik at andre får sagt ifra dersom man opplever støy.
4. All søppel skal legges i knytt pose før det legges i søppelkasse. Papir legges i papirkasse. Annet avfall som settes ved siden av søppelkassene skal stables slik at det opptar minst mulig plass.
5. Husdyr må ikke holdes, men styret kan gi dispensasjon i særlige tilfelle. Dispensasjon gis med forbehold om at husdyret ikke er til ulempe for øvrige andelseiere og borettslagets fellesarealer, og samt en prøveperiode på seks måneder. Dersom husdyr er ønsket skal andelseier søke skriftlig til styret, og oppfordres til å legge ved innhentede underskrifter fra øvrige andelseiere for å bekrefte deres godkjenning.
6. Motorkjøretøyer må ikke plasseres på eiendommen uten styrets skriftlige samtykke.
7. Port og ytterdør skal alltid holdes låst.
8. Oppganger, kjeller eller loft må ikke benyttes som oppholdssted eller lekeplass for barn. Barnevogn, sykler, redskap, esker leker etc. skal ikke henges i fellesarealer, men i egne boder. Barnevogn/sykler settes i sykkelrom.

## Øvrig informasjon

- Vaktmester er Gamle Oslo ServiceSentral i Heimdalsgt. 36, tlf. 23 30 11 50. Leietaker plikter å bestille og bekoste navneskilt til callinganlegg (2 stk) fra vaktmestersentralen.
- Gården har moderne brannvarslingsanlegg med varsling til alarmsentral. Videre ringer brannklokkene. Det er røykdetektor i hver leilighet som kontrolleres en gang pr. år. Videre er det montert rømningsstige utvendig fra hver leilighet. Trekk ut stiften så folder stigen seg ut. Det er 5 kg pulverapparat i hver leilighet og i trappegang oppe og nede, samt i sykkelbod. Andelseiere anbefales å anskaffe brannteppe.



# **VEDTEKTER**

for

**Heimdalsgaten 42 borettslag**

**org nr 988 172 936**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 10. mars 2005, med endringer den 22. mai 2006, 28.03.2012.

## **1 INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1-1 Formål**

Heimdalsgaten 42 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2 ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. I forbindelse med erverv av eiendommen kan også andre juridiske personer tegne og eie andel, men andelen kan ikke overdras videre til andre juridiske personer med unntak av det som fremgår av (3) nedenfor.

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

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

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

## **3 FORKJØPSRETT**

Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

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

(2) 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) 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.

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

### **4-2 Bruksoverlating**

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

## **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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

# **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

## **6-1 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.

## **6-2 Pålegg om salg**

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

## **6-3 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.

# **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

## **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales 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.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **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.

(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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **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, 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 krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

### **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 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.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

## **11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) 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.

Heimdalsgaten 42 Borettslag  
Epost:  
post@oae.no

**NEDBETALINGSPLAN**

Lån nr. 9820.77.01416

**LÅNEVILKÅR**

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Lånebeløp                | kr 2.155.310,00               |
| Låneform                 | Annuitet                      |
| Nominell rente f.t.      | 6,140 %                       |
| Ny rente fra 22.04.2025  | 5,990 %                       |
| Ny eff. rente 22.04.2025 | 6,200 %                       |
| Renteberegning           | Etterskudd                    |
| Kapitalisering           | Ved innbetaling               |
| Løpetid                  | 17 år og 2 mnd                |
| Innfrielsesdato          | 30.05.2042                    |
| Første forfall           | 30.04.2025                    |
| Terminlengde             | 1 mnd                         |
| Terminbeløp              | kr 16.958 frem til 22.04.2025 |
| Terminomkostninger       | kr 50                         |
| Utbetalingsdato          | 08.06.2018                    |

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

**Fortsetter på neste side**

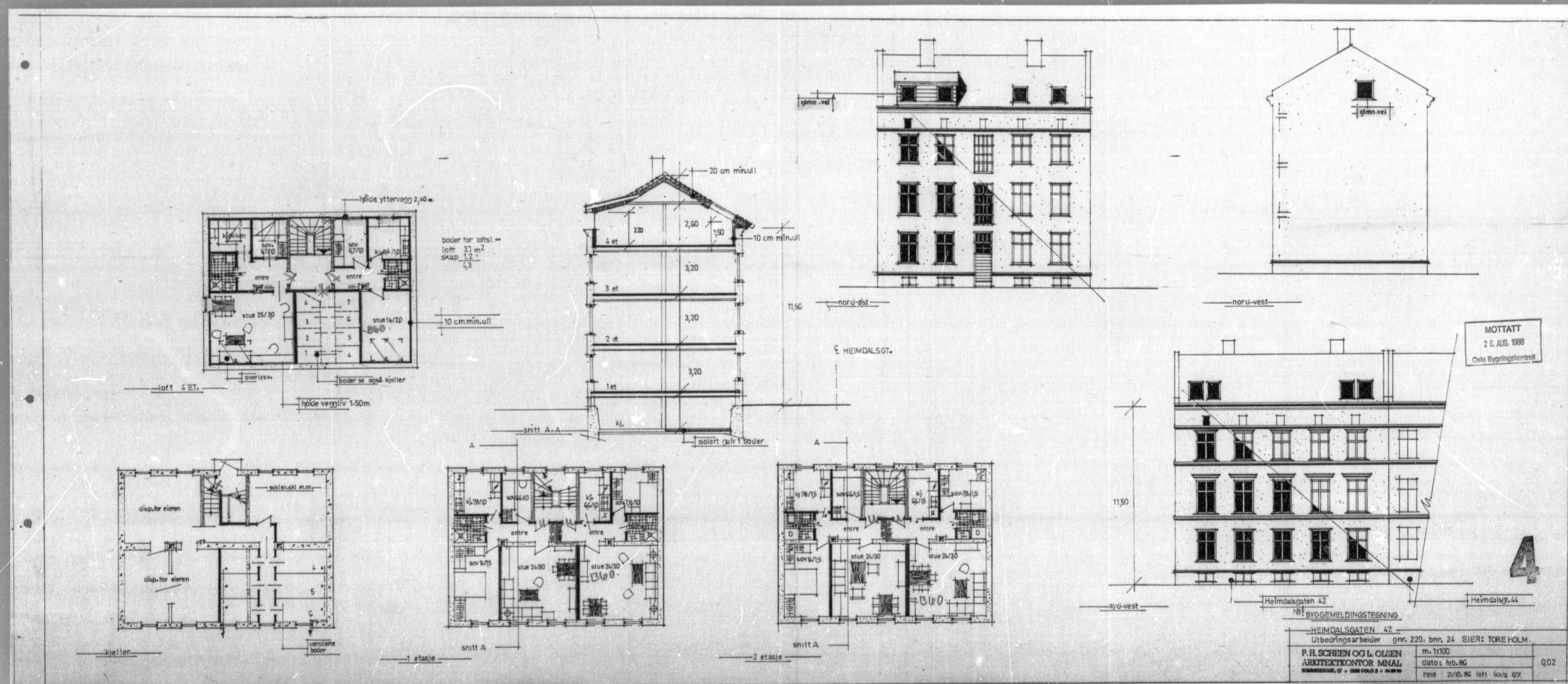


## LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.  
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,  
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

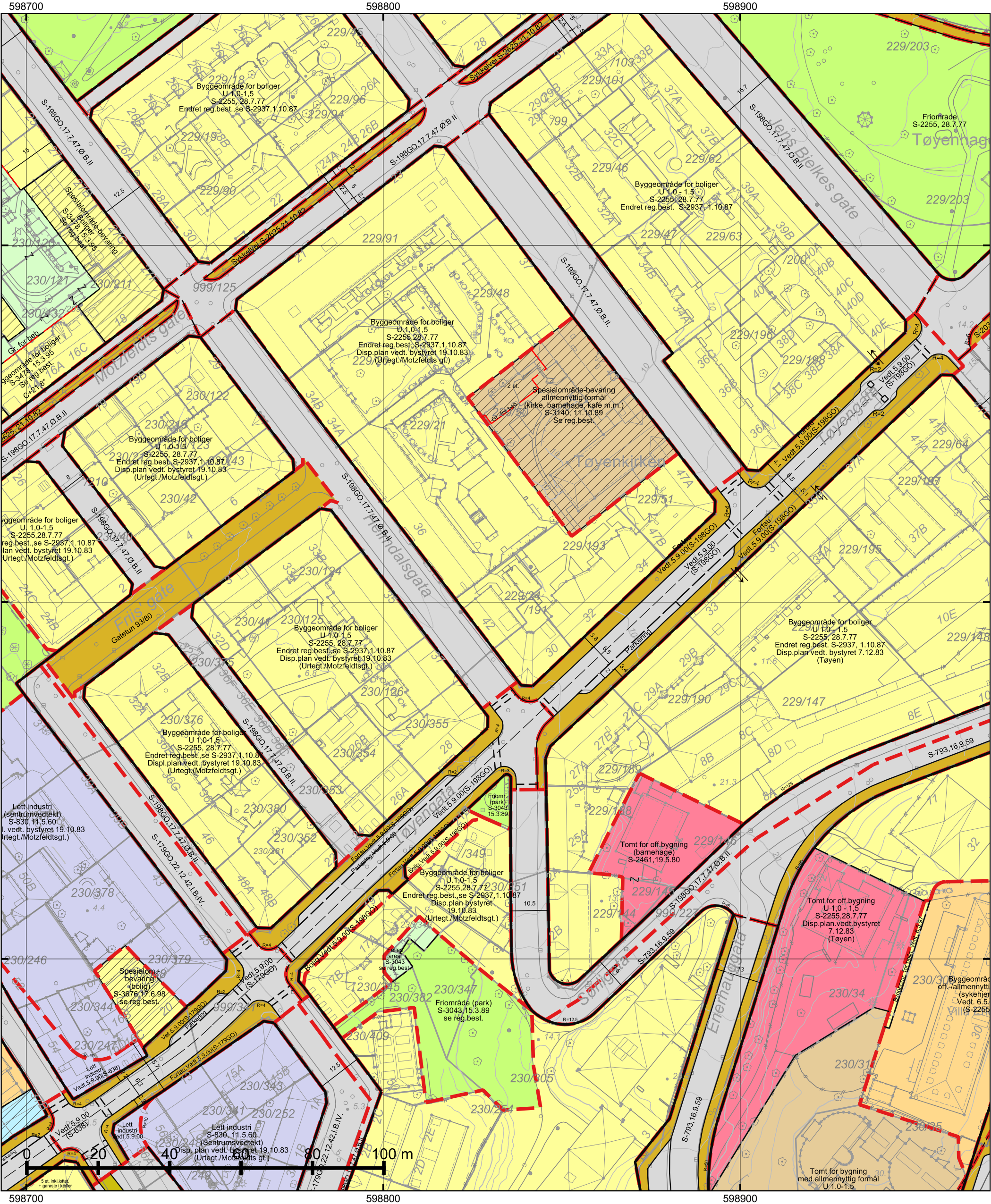
| Dato       | Innbetaling                     | Renter    | Omkostn. | Fors.     | Avdrag             | Saldo     |
|------------|---------------------------------|-----------|----------|-----------|--------------------|-----------|
| 22.04.2025 | NY ORDINÆR RENTESATS            |           |          | : 5,990 % |                    |           |
| 22.04.2025 | ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR |           |          | 16.774    | (RENTER OG AVDRAG) |           |
| 30.04.2025 | 16.824                          | 11.169    | 50       |           | 5.605              | 2.149.705 |
| 30.05.2025 | 16.824                          | 10.583    | 50       |           | 6.191              | 2.143.514 |
| 30.06.2025 | 16.824                          | 10.905    | 50       |           | 5.869              | 2.137.645 |
| 30.07.2025 | 16.824                          | 10.524    | 50       |           | 6.250              | 2.131.395 |
| 30.08.2025 | 16.824                          | 10.844    | 50       |           | 5.930              | 2.125.465 |
| 30.09.2025 | 16.824                          | 10.813    | 50       |           | 5.961              | 2.119.504 |
| 30.10.2025 | 16.824                          | 10.435    | 50       |           | 6.339              | 2.113.165 |
| 30.11.2025 | 16.824                          | 10.750    | 50       |           | 6.024              | 2.107.141 |
| 30.12.2025 | 16.824                          | 10.374    | 50       |           | 6.400              | 2.100.741 |
| SUM 2025   | 151.416                         | 96.397    | 450      |           | 54.569             | 2.100.741 |
| 30.01.2026 | 16.824                          | 10.687    | 50       |           | 6.087              | 2.094.654 |
| 28.02.2026 | 16.824                          | 9.969     | 50       |           | 6.805              | 2.087.849 |
| 30.03.2026 | 16.824                          | 10.279    | 50       |           | 6.495              | 2.081.354 |
| 30.04.2026 | 16.824                          | 10.589    | 50       |           | 6.185              | 2.075.169 |
| 30.05.2026 | 16.824                          | 10.217    | 50       |           | 6.557              | 2.068.612 |
| 30.06.2026 | 16.824                          | 10.524    | 50       |           | 6.250              | 2.062.362 |
| 30.07.2026 | 16.824                          | 10.153    | 50       |           | 6.621              | 2.055.741 |
| 30.08.2026 | 16.824                          | 10.458    | 50       |           | 6.316              | 2.049.425 |
| 30.09.2026 | 16.824                          | 10.427    | 50       |           | 6.347              | 2.043.078 |
| 30.10.2026 | 16.824                          | 10.058    | 50       |           | 6.716              | 2.036.362 |
| 30.11.2026 | 16.824                          | 10.360    | 50       |           | 6.414              | 2.029.948 |
| 30.12.2026 | 16.824                          | 9.994     | 50       |           | 6.780              | 2.023.168 |
| SUM 2026   | 201.888                         | 123.715   | 600      |           | 77.573             | 2.023.168 |
| SUM 2027   | 201.888                         | 118.939   | 600      |           | 82.349             | 1.940.819 |
| SUM 2028   | 201.888                         | 113.883   | 600      |           | 87.405             | 1.853.414 |
| SUM 2029   | 201.888                         | 108.485   | 600      |           | 92.803             | 1.760.611 |
| SUM 2030   | 201.888                         | 102.772   | 600      |           | 98.516             | 1.662.095 |
| SUM 2031   | 201.888                         | 96.707    | 600      |           | 104.581            | 1.557.514 |
| SUM 2032   | 201.888                         | 90.282    | 600      |           | 111.006            | 1.446.508 |
| SUM 2033   | 201.888                         | 83.431    | 600      |           | 117.857            | 1.328.651 |
| SUM 2034   | 201.888                         | 76.176    | 600      |           | 125.112            | 1.203.539 |
| SUM 2035   | 201.888                         | 68.472    | 600      |           | 132.816            | 1.070.723 |
| SUM 2036   | 201.888                         | 60.309    | 600      |           | 140.979            | 929.744   |
| SUM 2037   | 201.888                         | 51.613    | 600      |           | 149.675            | 780.069   |
| SUM 2038   | 201.888                         | 42.399    | 600      |           | 158.889            | 621.180   |
| SUM 2039   | 201.888                         | 32.615    | 600      |           | 168.673            | 452.507   |
| SUM 2040   | 201.888                         | 22.243    | 600      |           | 179.045            | 273.462   |
| SUM 2041   | 201.888                         | 11.205    | 600      |           | 190.083            | 83.379    |
| SUM 2042   | 84.881                          | 1.252     | 250      |           | 83.379             | 0         |
| TOTAL      | 3.466.505                       | 1.300.895 | 10.300   |           | 2.155.310          | 0         |





TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT- 30 X





598700

598800

598900

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.06.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144183/ 86513640

Adresse: HEIMDALSGATA 42

Gnr/Bnr: 229/24

Deres ref.: 63976/  
ANMO@MSEMERA

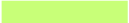
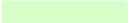
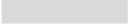
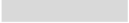
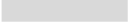
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                  |                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                       |
|  | 72 - Felles lekeareal                     |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                |
|  | 144 - Forr./bolig                         |
|  | 149 - Offentlig/allmennyttig              |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg              |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg     |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg             |
|  | 170 - Privat institusjon                  |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn        |
|  | 311 - Annet veiareal                      |
|  | 312 - Fortau                              |
|  | 316 - Gatetun/gågate                      |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei           |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering          |
|  | 936 - Regulert fotgjengerovergang         |
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig        |
|  | 661 - Spesialområde bevaring forretning   |
|  | 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig |

 RbBevaringGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

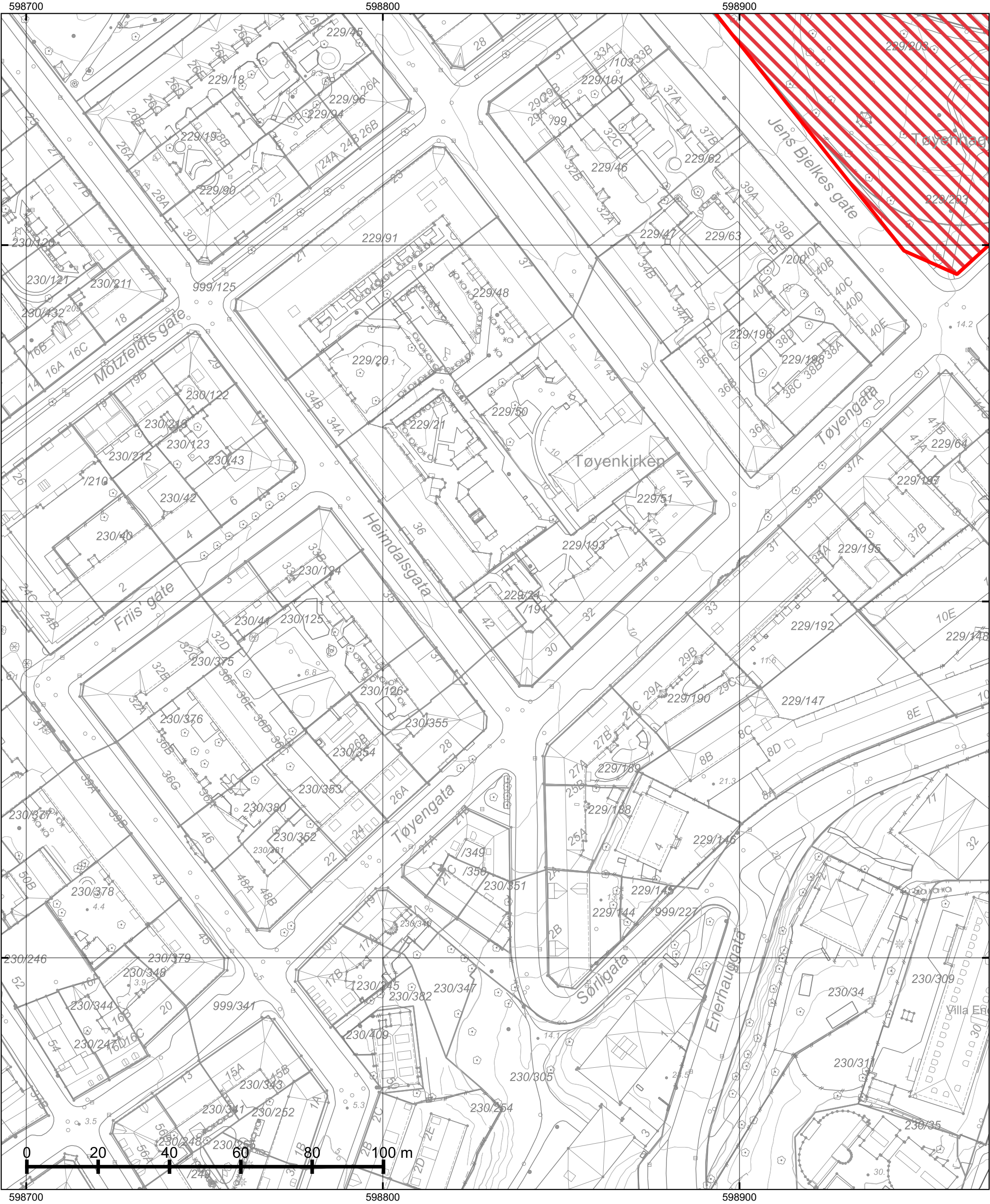
 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

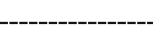
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Oslo</div></div> <div>Dato: 05.06.2025<br/>Bruker: FME<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/><br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</div> <div></div> | <div>Naturmangfold</div> <div><div>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> | <div>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PlottID/Best.nr: 144183/ 86513640                                                                                                                                                                                                                                 | Deres ref.: 63976/ ANMO@MSEMER                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Adresse: HEIMDALSGATA 42                                                                                                                                                                                                                                          | Kommentar:                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Gnr/Bnr: 229/24                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

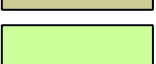
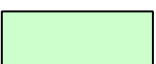
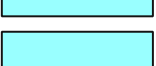
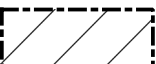
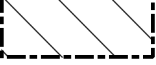
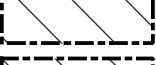
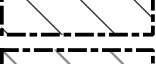
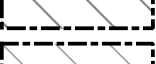






Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                     |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|    | Farled                                     |
|    | Fjernveg (tunnel)                          |
|    | Fjernveg                                   |
|    | Markagrense                                |
|    | Plangrense                                 |
|    | Sporveg (tunnel), fremtig                  |
|    | Sporveg (tunnel), eksisterende             |
|    | Sporveg, eksisterende                      |
|    | Sporveg, fremtidig                         |
|    | Jernbane (tunnel), fremtidig               |
|   | Jernbane (tunnel), eksisterende            |
|  | Jernbane, eksisterende                     |
|  | Turvei                                     |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk)              |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |
|  | Banetrase (ikke juridisk)                  |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk)                 |
|  | Samferdsel (ikke juridisk)                 |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt           |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt              |
|  | Spredt boligbebyggelse                     |
|  | Bestemmelsesgrense                         |
|  | Aktivitetssone marka                       |

|                                                                                      |                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|    | Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|    | Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|    | Bane, eksisterende                                        |
|    | Havn, eksisterende                                        |
|    | Havn, fremtidig                                           |
|    | Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|    | Grønnstruktur, eksisterende                               |
|    | Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|    | Forsvaret                                                 |
|    | LNF-areal, eksisterende                                   |
|   | LNF-areal, fremtidig                                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Farled                                                    |
|  | Småbåthavn, eksisterende                                  |
|  | Småbåthavn, fremtidig                                     |
|  | Naturområde                                               |
|  | Friluftsområde                                            |
|  | Ytre by (utviklingsområder)                               |
|  | Indre by (utviklingsområder)                              |
|  | H570 - Bevaring kulturmiljø                               |
|  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.              |
|  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)    |
|  | H810_2 - Krav om felles planlegging                       |
|  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)         |
|  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                       |
|  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann                             |
|  | H190 - Andre sikringssoner                                |
|  | H310_1 - Kvikkleire                                       |
|  | H310_2 - Steinsprang                                      |
|  | H320_1 - Stormflo                                         |
|  | H320_2 - Elveflom                                         |
|  | H390 - Deponi                                             |



Oslo

## S-2255

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

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.  
  
Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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