PRIVATMEGLEREN
PARK

HEIMDALSGATA 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Tegninger og ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Heimdalsgata 8

Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	5 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	2 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Heimdalsgata Linje 17	2 min 0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	38 min

BARNEHAGER

Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager (1-5... 87 barn	5 min 0.4 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år) 25 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Trondheimsveien	1 min
Rema 1000 Lakkegata	2 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Grønland Basar	9 min
Apotek 1 Legevakten	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Hersleb skole	2 min
Elgsletta Aktivitetspark	4 min
SATS Schous plass	3 min
EVO Grünerløkka	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

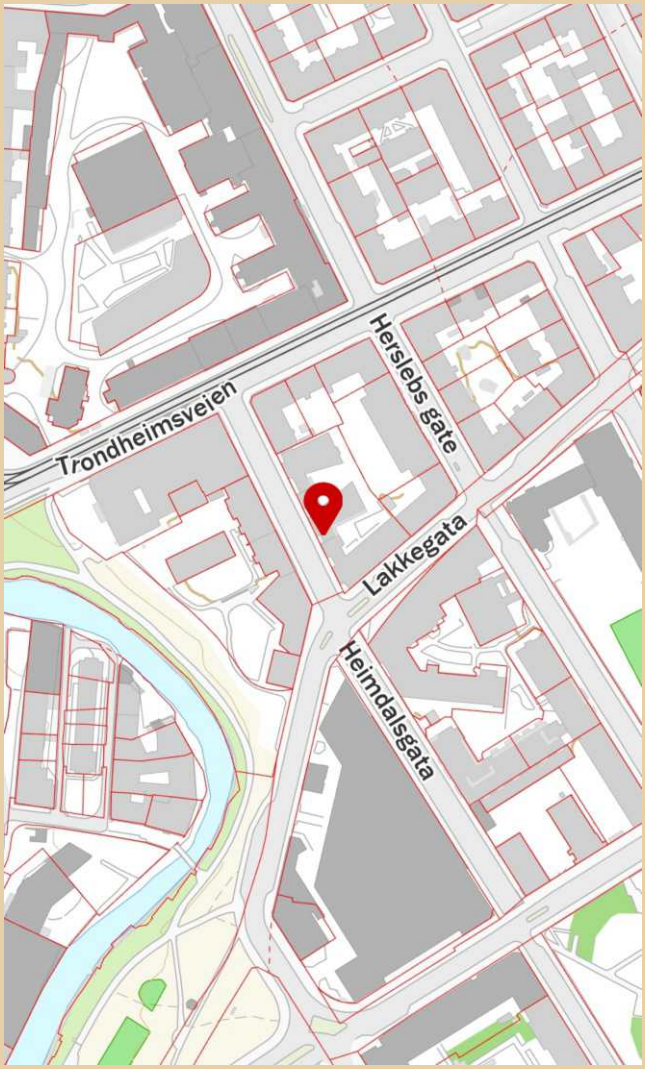
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

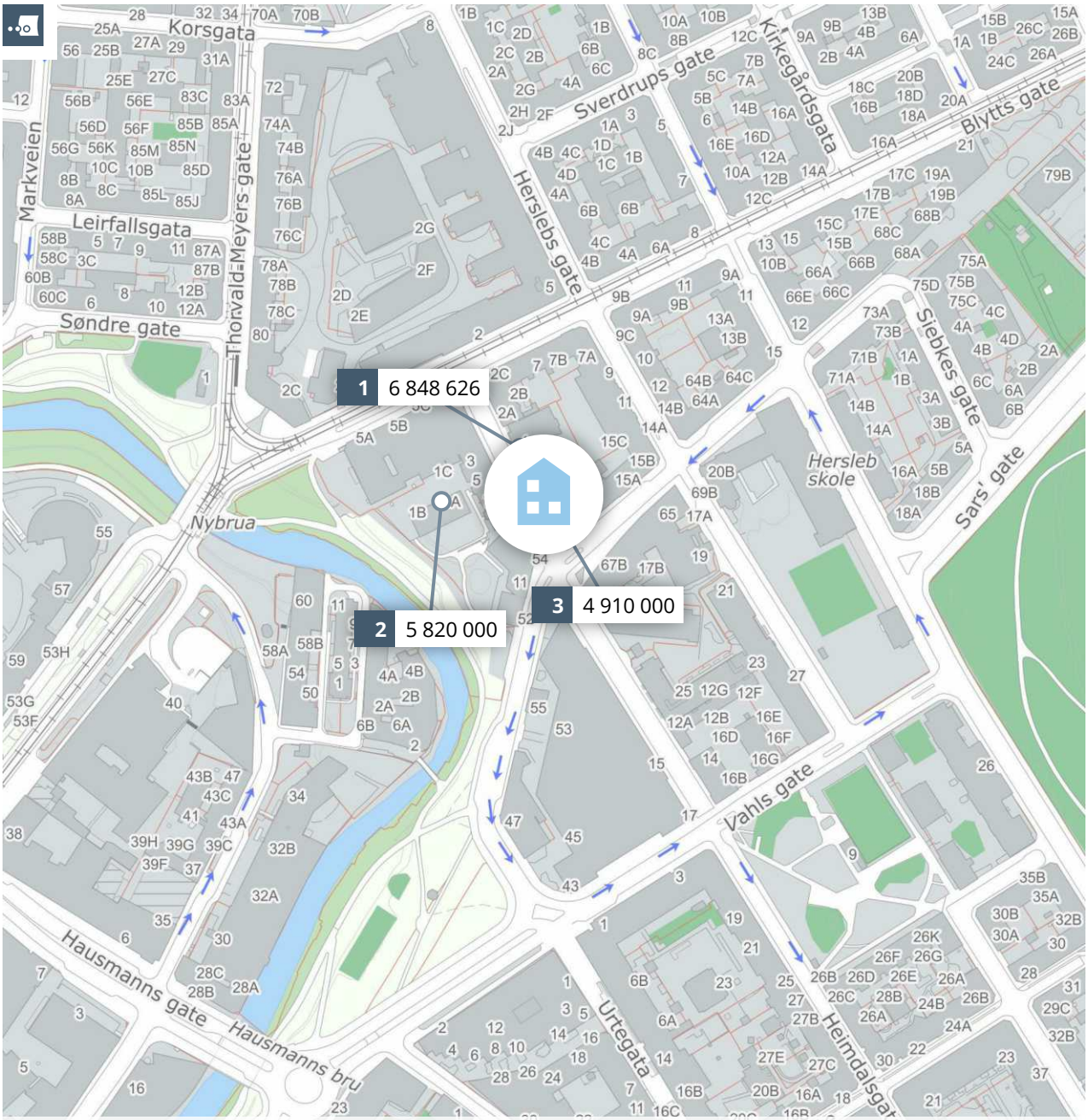
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Meglers verdivurdering

HEIMDALSGATA 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Heimdalsgata 8, 0561 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2006

GNR 229 BNR 16 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS TØYEN RODE 2

Verdivurdert til

4 540 000

113 781	4 653 781	105 682
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	3 845
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Heimdalsgata 4 63 m² 2006 5. etg 2 sov	25.03.2026	5 790 000	**5 775 000**	1 073 626	6 848 626	**108 708**
2 Heimdalsgata 1 A 49 m² 2007 5. etg 1 sov	16.03.2026	5 840 000	**5 820 000**	0	5 820 000	**118 776**
3 Heimdalsgata 8 45 m² 2007 3. etg 1 sov	02.06.2025	4 890 000	**4 910 000**	0	4 910 000	**109 111**

Boligen er en moderne og arealeffektiv 2-roms andelsleilighet beliggende i byggets 4. etasje med heisadkomst. Leiligheten er oppført i 2006 og fremstår med gjennomgående god standard fra byggeår.

Planløsningen er funksjonell med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og baderom. Stuen har god plass til både sitte- og spisegruppe, og har direkte utgang til balkong vendt mot rolig og pent opparbeidet gårdsrom. Balkongen har gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Kjøkkenet er utformet som et moderne vinkelkjøkken med integrerte/medfølgende hvitevarer og gode arbeidsflater. Soverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning i nisje med flere skap. Fra soverommet er det direkte adkomst til helfliset baderom med opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten holder en normal god standard fra byggeår, med blant annet radiatoroppvarming og automatsikringer i sikringsskap. Det er mulighet for leie av parkeringsplass etter gjeldende ordning.

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på nedre Grünerløkka, samtidig som leiligheten ligger skjermet og rolig til mot indre gårdsrom. Området er svært etterspurt med kort gangavstand til offentlig kommunikasjon, servicetilbud, treningssentre, samt et bredt utvalg av serveringssteder og kulturtilbud langs Akerselva og Vulkan-området.

Samlet vurderes boligen å ha en god intern beliggenhet i bygget, hensiktsmessig planløsning og normal god standard, noe som gjør den attraktiv for et bredt kjøpersegment.

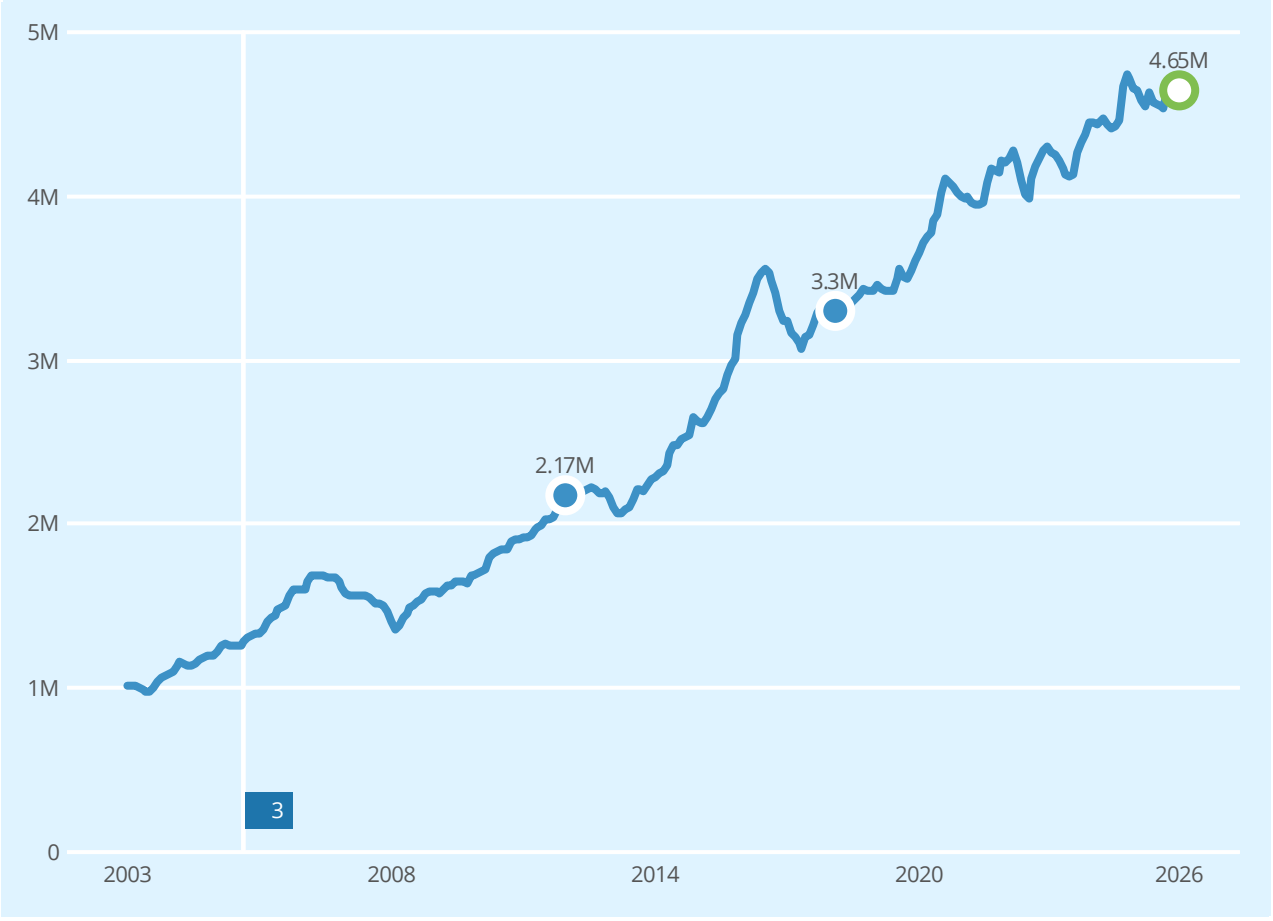
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.09.2018	24.09.2018	07.12.2018	2 990 000	3 130 000	171 000	3 301 000
10.08.2012	27.09.2012	29.10.2012	1 950 000	1 935 000	237 041	2 172 041

Leiligheter til salgs i TØYEN RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
4 604 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i TØYEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

5 100 000 Salgspris i snitt
5 039 000 Prisantydning i snitt
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 582 TØYEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 826 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

105 682 Heimdalsgata 8 Totalpris 4 650 000

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Heimdalsgata 8, 0561 OSLO
OSLO kommune
gnr. 229, bnr. 16
Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 25.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13438-1704 **Eiendomsverdi ref nr:** YM2000

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tron Bentestuen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 2007 med mur- og trekonstruksjoner.

Leiligheten har en normal standard.

Det bemerkes eldre bad og regulerings bryter til ventilator (kjøkken) funger ikke, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Andelsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2006.

Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv rekkverk m/glass. Størrelse ca 5,5 m².
Rekkverket er målt til ca 110 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Normale bruksslitasjer iht Alder.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedører til soverom.

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Sintef teknisk godkjenning baderomskabin(Parma prefabrikkerte baderomsmoduler).
Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, husbrannslange, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i baderoms himling.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad styrt fra kjøkkenventilator.
Ventiler på yttervegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

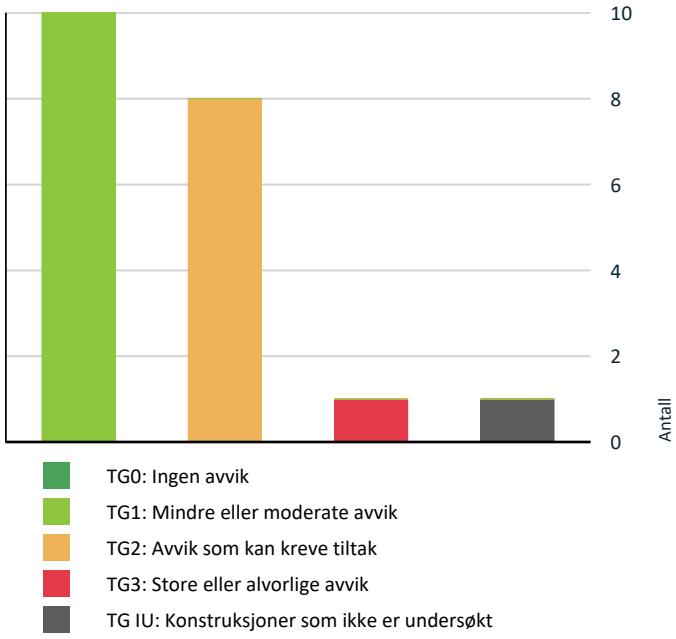
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

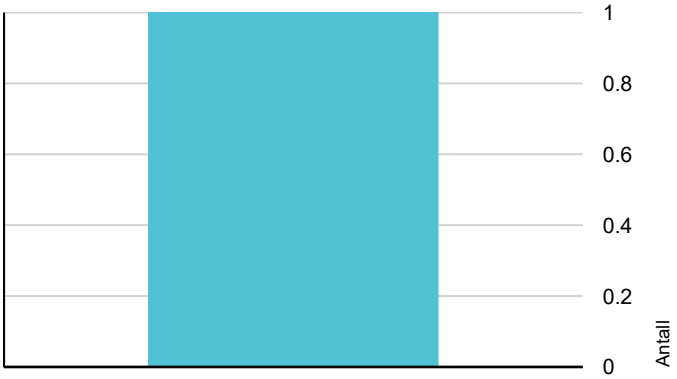
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 4 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2007

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet i soverom har skader og er hard å åpne/lukke.
Eier har kontaktet borettslaget da dette er borettslagets vedlikeholdsplikt.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmer. Datert 2006.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv rekkverk m/glass.
Størrelse ca 5,5 m².
Rekkverket er målt til ca 110 cm.

Det bemerkes riss/sprekk i vegg mot balkong i etasje over.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Normale bruksslitasjer iht Alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i spisestue.
Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.
Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedører til soverom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Personheis i oppgang med direkte adkomst til garasje.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Sintef teknisk godkjenning baderomskabin(Parma prefabrikkerte baderomsmoduler).

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har metallplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 15 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 35 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 22/18 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant).
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ingen synlig membran. Dokumentasjon: Sintef teknisk godkjenning baderomskabin(Parma prefabrikkerte baderomsmoduler)

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukrist er usentrert over sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Prefabrikkerte våtroms moduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert. Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.
Metall i konstruksjonen vanskeliggjør fuktsjekk da dette forstyrrer fuktindikatoren.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, husbrannslange, ventilator og opplegg til oppvaskmaskin.

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Regulerings bryter til ventilator funger ikke.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i baderoms himling.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad styrt fra kjøkkenventilator. Ventiler på yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.

Avsluttet tilsynssak, 20.03.2026.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dettet feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

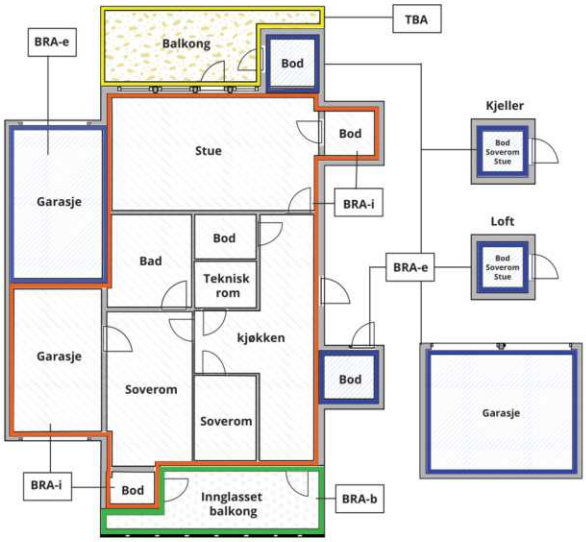
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 Etasje	44			44	5
Kjeller		5		5	
SUM	**44**	**5**			**5**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré(felles), kjøkken, stue, spisestue, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Leiligheten har/disponerer en kjellerbod(merket 401) i Heimdalsgata 10 felles avlåst rom, størrelse ca. 5,2 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelser.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Øystein Rokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	16		0	2191 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Heimdalsgata 8

Hjemmelshaver

Kommentar
Arealet er for hele eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG	988802778			Rokke Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Kommentar
Det foreligger ingen opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Det er muligheter for å leie ellerkjøpe garasjeplass i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold:

Opplysninger gitt av eier:
2019:
Dusjhjørne installert (erstattet tidligere dusjforheng fra tak).
Overflatebehandlet vegg- og himlingsflater.
Lamellgardiner.
Termostat på bad byttet ut.
Bryterpanel på bad byttet ut.
Overspenningsvern installert.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	25.03.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.03.2026	Montert nytt brytepanel på bad med: Plejd termostat, plejd dimmer og SG lysbryter. Montert Overspenningsvern i sikringsskapet	Gjennomgått		Nei
Elvia/El sikkerhet	20.03.2023	Avsluttet tilsynssak	Gjennomgått		Nei
Parma prefabrikkerte baderomsmoduler		FDV Baderomskabin.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	
2	25.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YM2000

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260143
Addresse	Heimdalsgata 8		
Postnr.	0561	Sted	OSLO
Selgers navn	Øystein Rokke		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/18

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av dusjhjørne mars 2019.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Tegning og faktura for installasjon av dusjhjørne.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet ut bryterpanel og sensor for varmekabler.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter fra elektriker etter utført jobb.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vindu på soverom er tregt å åpne. Ettersom at dette skal vedlikeholdes av borettslaget er de kontaktet, snekker har vært på inspeksjon og bestil nytt vindu som blir, etter planen, installert i slutten av juni 2026.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av overspenningsvern mars 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter fra elektriker etter installasjon av overspenningsvern.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Bryter på vifte over komfyr fungerer ikke. Selve sentralviften fungerer fint.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Akershus Ren Ventilasjon

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Utført 14.12.17.Målested: Garasje under blokkene, garasjeSporfilm: 3774007Måleperiode: 07.11.17 - 22.11.17Målt verdi: 50 +/- 22 Bq/m³Målested: 10 A, leilighet, 1. et.Sporfilm: 3782133Måleperiode: 07.11.17 - 22.11.17Målt verdi: 40 +/- 22 Bq/m³

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Øystein Rokke*

Initialer selger:
Ø R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Therese Kobbeltvedt
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260143 . Vår ref.: 5625-1-35 Dato: 12.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Heimdalsgata 4 Borettslag
Organisasjonsnr:	988802778
Andelseier:	Rokke, Øystein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	35
Adresse:	Heimdalsgata 8, 0561 OSLO
Andelsnummer:	35
Gnr.	229
Bnr.	16
Borettsinnskudd:	Kr. 209 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Biloppstillingsplass i eget garasjeanlegg medfølger noen av leilighetene. Mnd garasjeleie kr. 120,- vises som egen kategori på felleskostnader. Se under avsnitt om ""Opplysninger om leiligheten"" om det medfølger plass eller ikke.
Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie, hvor sameiet fester en tomt av Jens Frang og Ragnhild Brokjøb med uavgrenset festetid. Majoriteten av festekontrakten belastes borettslaget. Festekontrakt innhentes hos kartverket.
Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres direkte til beboer av Lyse.
Selskapet inngår som en av tre seksjoner i Heimdalsgata 4 sameie. Nøkler bestilles hos OEF, oef@obos.no. Selv om andelseieren kan ha innfridd sin egen fellesgjeld, så har de fortsatt andel av gjelden knyttet til festet tomt. Vedtak om bruksoverlating opp til fem år på generalforsamling 06.05.2024. Felleskostnader øker med 2,9 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208708619
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	19 859 800,62
Innfrielsesdato:	30.05.2037

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 845,59,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820870861; IN lån 1 - Akonto renter	482,74	
Lån nr: 9820870861; IN lån 1 - Akonto avdrag	638,68	
Vedlikeholdsfond	44,00	
Felleskostnader	2 423,17	
Internett	257,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	266,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 300,-
Annen formue:	26 253,-
Gjeld:	194 416,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208708619
Restsaldo:	113 134,66
Kapitalkostnader:	974,39
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 134,66,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Edvard Andersen, e-post:heimdalsgt4@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988802778
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 21:00 til 2. mai kl. 21:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Tea Linge, er møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Håkon Aleksander Røssum og Håkon Nilssen Stenmark er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 4000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring i vedlikeholdsfond ordningen

Bakgrunn

Beboerne faktureres i dag en egen post kalt «vedlikeholdsfond» på faktura for felleskostnader. Denne posten settes på en egen konto hos OBOS. Denne ordningen er ikke i samsvar med borettslagets vedtekter. OBOS løftet saken for styret og har anbefalt å følge vedtektene som medfører å fjerne den ordningen og den separate posten på faktura.

Formål

Å forenkle innkrevingen og gjøre økonomistyringen mer oversiktlig ved å fakturere beboerne for vedlikehold som en del av budsjeterte felleskostnader.

Dersom endringen ikke går igjennom, er styret anbefalt å skrive egne vedtekter for denne ordningen, for at vi skal følge god forretningsdrift av borettslaget.

kr 495 000 i vedlikeholdsfond i dag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret

Styret foreslår å legge inn en kort bestemmelse i vedtektene som klargjør hvordan styrehonoraret skal fastsettes.

Bakgrunn
Generalforsamlingen fastsetter hvert år godtgjørelse til styret i henhold til borettslagsloven. De siste årene har honoraret ofte stått uendret over lengre perioder, selv om både prisnivået og arbeidsmengden har økt. Styret ønsker å etablere en forventning om at honoraret normalt skal følge den generelle prisutviklingen, slik at det blir mer forutsigbart og rettferdig over tid.

Forslag til endring
Styret foreslår å endre punkt:
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
ved å legge til følgende tekst:

«Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).»

Den fullstendige listen i 9-4 vil da lyde slik:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- **Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).**
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Begrunnelse
Forslaget endrer ikke at det er generalforsamlingen som hvert år bestemmer det faktiske honoraret. Det innfører kun en klar forventning om inflasjonsjustering, slik at honoraret holdes oppdatert uten at det må diskuteres fra grunnen av hvert år. Dette bidrar til forutsigbarhet og rettferdighet for både styret og andelseierne.

Tiltaket er preventivt for å gjøre styrearbeidet like attraktivt over tid, og for å hindre at honoraret blir liggende flatt i flere år og plutselig må økes kraftig. En jevn og forutsigbar justering sikrer stabilitet både for honoraret og for borettslagets kostnader.

Styret har ved tidligere anledninger hentet inn priser på å leie inn styre som en tjeneste. Dette vil for våre 2 juridiske enheter, Sameiet og Borettslaget, som er majoritetsparten i sameiet, bety en høy årlig kostnad og et styre som ikke har eierskap til eget borettslag.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Flere av inngangsdørene i borettslaget er i dag tunge å åpne og krever manuell håndtering. Dette kan oppleves som krevende i hverdagen, særlig ved bæring av handleposer, flytting av gjenstander eller lignende.

I tillegg utgjør dette en barriere i forhold til universell utforming. Personer med redusert bevegelighet, rullestolbrukere, eldre og andre med behov for tilrettelegging kan ha betydelige utfordringer med dagens løsning.

Ved å installere automatiske døråpnere som aktiveres via eksisterende brikkesystem, vil man oppnå en langt mer tilgjengelig og brukervennlig løsning for alle beboere. Moderne systemer kan settes opp slik at dørene åpnes raskt ved godkjent adgang, samtidig som de lukkes kontrollert og opprettholder sikkerheten, slik at uautorisert adgang begrenses.

Det finnes i dag kostnadseffektive og fleksible løsninger som kan ettermonteres på eksisterende dører uten omfattende inngrep. Tiltaket trenger derfor ikke innebære store investeringer sett opp mot nytten for beboerne og byggets standard.

Tiltaket vil bidra til økt tilgjengelighet, bedre bomiljø og en mer fremtidsrettet standard for borettslaget.

Styrets innstilling
Oppsummert: Styret ser det ikke som en fornuftig prioritering å legge frem et forslag om automatiske døråpnere i tilknytning til det eksisterende adgangssystemet.

Bakgrunn:

Styret ønsker denne saken velkommen da det handler om viktige prinsipper for noen i vanskelige situasjoner, som skal veies opp mot en kost/nytte-vurdering av «hverdagsluksus». Styret ønsker derfor å belyse denne saken så godt som mulig, og her er vår vurdering.

Man passerer et minimum av 5 dører fra gaten til sin egen leilighet i det normale tilfellet: porten, inngangsdøren til blokken, døren til trappegangen, døren på vei ut til svagangen, før man til slutt går inn til egen leilighet (som allerede har dørpumpe). Dersom man skal komme seg fra gaten til egen dør med bæreposene, gir dette følgende kostnadsestimat:

Borettslaget har 3 blokker med til sammen 2 felles porter, 6 dører i 1. etasje, 6 dører i kjelleren og 18 ekstra dører ut til svalganger. Dette utgjør totalt ca. **32 fellesdører** som potensielt kan være aktuelle for automatisk åpning integrert med eksisterende brikkesystem.

Grovt kostnadsestimat (basert på markedspriser for profesjonell, værbestandig slagdørsautomatikk med integrasjon, installasjon og brannsikkerhet – 2026-priser inkl. mva.):

- Investering for ca. 32 fellesdører: 1 000 000 – 1 450 000 kr (realistisk snitt ca. 1 200 000 kr).
- Årlig vedlikehold og serviceavtale (anbefales sterkt på grunn av vær, høy bruk og sikkerhetskrav): 130 000 – 220 000 kr (snitt ca. 175 000 kr).

Fordeling per enhet (86 enheter) ved 5 års nedbetaling:

- Investering: ca. **2 800 kr per år** per enhet (ca. **233 kr ekstra per måned**).
- Vedlikehold: ca. **2 035 kr per år** per enhet (ca. **170 kr ekstra per måned**).
- **Total årlig ekstra kostnad per enhet:** ca. **4 835 kr** (ca. **403 kr ekstra per måned** per beboer).

Disse tallene er grove estimater. Reelle kostnader kan bli høyere avhengig av befaring og konkrete tilbud. Styret ser også at det er en betydelig risiko (økte kostnader ved implementering og vedlikehold) for at løsningen med døråpnere og nøkkelfunksjonen kan få "integrasjons-/samhandlingsproblemer", da de må virke samtidig på en synkronisert måte.

Styret er pliktig til å tilrettelegge for personer som har spesielle behov i henhold til diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Vi har imidlertid ikke mottatt henvendelser direkte fra beboere som har meldt slike behov. Styret ønsker derfor ikke å øke felleskostnadene for alle beboere basert på et behov som ikke ennå er meldt inn i borettslaget, men vi tar det på alvor når det eventuelt kommer.

Styret ser heller ikke at en slik løsning vil hjelpe vesentlig ved flytting, da gratis dørstoppere (som en flytteeske) vil være mer effektive og brukervennlige enn automatiske døråpnere. Dersom man har handleposer, ser styret heller ikke hvordan dagens system vil bli mye bedre, da man likevel må i lommen for å hente nøkkel/brikke – selv om noen av passeringene kan bli lettere. Vi ser også at ut fra et miljøperspektiv vil dørene stå åpne i snitt mye lenger og dermed slippe ut betydelig mer varme.

Styret mener derfor at en gjennomgående installasjon på alle fellesdører vil være en betydelig investering som enten krever økte felleskostnader eller går på bekostning av annet nødvendig vedlikehold. En behovsprøvd tilnærming der vi tilrettelegger individuelt der behovet dokumenteres, vurderes som en mer hensiktsmessig bruk av fellesskapets ressurser.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **35**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utrede el strøm lading til bil.

Fremmet av: Odd Gullik Ravneberget

Elaway som tilbyder av lading i borettslaget tar som fast påslag 70 øre/kwt uansett hva dagens pris er. Dette skal dekke «omkostninger». Spesielt når strømmen koster eks 10 øre kWt blir dette latterlig feil. I store perioder om sommeren er dette tilfelle. Disse pengene går tilbake til borettslaget. Vi kan fritt senke dette hvis dette er for høyt og feil påslag iht Elaway. Dette er laget som et sjablong påslag uten bakgrunns vurdering i vårt borettslag.

Styrets innstilling

Styret ønsker denne saken velkommen, og ønsker å dele informasjon så snart vi får det fra Elaway. Vi har allerede etterspurt informasjon, men det har vist seg å ta lang tid å få svar. Vi ønsker å følge opp dette og kunne legge ut en god forklaring på beboerensekostnader i forbindelse med ladeanlegget.

Forslag til vedtak:
Gjennomgå og vurder størrelsen på påslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Dørene til kjeller, garasje og boder er i dag utstyrt med tønnelåser. Disse krever spesialbatterier som må byttes manuelt, og batteribyttet kan være både krevende og lite brukervennlig.

Videre er man avhengig av at noen fra styret til enhver tid er tilgjengelig for å håndtere batteribytte ved behov. Dette skaper unødvendig merarbeid og potensielle utfordringer dersom låsene går tomme for strøm.

En overgang til strømtilkoblede adgangslesere (chip-/brikkeløsning), tilsvarende systemet som allerede benyttes på øvrige dører i bygget, vil gi en mer stabil, driftssikker og brukervennlig løsning. Dette vil også redusere behovet for manuell oppfølging og vedlikehold.

Styrets innstilling
Oppsummert anbefaler styret å stemme i mot forslaget slik som forslaget til vedtaket er formulert. Styret ønsker en annen saksgang som er mer hensiktsmessig.

Begunnelse

Styret har allerede har satt i gang en utredning av alternativer for våre nøkler og låser. Det viser seg at vårt låsesystem for inngangsdører, garasje anlegg og boder er gått ut på dato og det finnes svært få nøkler igjen på markedet. Styret har forsøkt å kjøpe opp et reservelager, men den ene eksisterende leverandøren av vårt system lar oss ikke gjøre dette.

Dette betyr at vi snart ikke kommer til å få mulighet til å kjøpe flere nøkler. Styret ønsker derfor å se på hvordan Borettslaget bør forholde seg til dette, og hvordan vi best mulig kan løse denne utfordringer mer helhetlig. Styret ønsker derfor ikke å prioritere små forbedringer på et anlegg som kanskje uansett må byttes ut.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at vi kommer til å legge inn sjekk av låsene som en rutinemessig oppgave for vaktmester, noe som reduserer sannsynligheten for at låsene går tom for strøm.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **34**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Garasjeanlegget fremstår som svært skittent, med betydelig opphopning av smuss, støv og veisalt. Spesielt i vinterhalvåret dras det inn store mengder salt fra kjøretøy, som blir liggende på gulv og overflater.

Salt og skitt bidrar til økt slitasje og kan over tid føre til skader på betong, armering og øvrige konstruksjoner. Dette kan igjen medføre behov for kostbare reparasjoner dersom det ikke håndteres gjennom jevnlig vedlikehold.

En årlig grundig vask av garasjeanlegget vil bidra til å forlenge levetiden på bygningsmassen, bedre inneklimaet og gi et mer ryddig og trivelig miljø for beboerne.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **nedstemme** forslaget.

Begrnnelse:
Garasjeanlegget vaskes allerede i dag årlig som en del av borettslagets løpende vedlikehold. Styret vurderer behovet for rengjøring og vedlikehold fortløpende og sørger for at dette blir utført når det anses nødvendig for å ivareta bygningens tilstand, beboernes miljø og økonomien i borettslaget.

Styret er prinsipielt av den oppfatning at saker som har konsekvenser over flere år, og som binder opp borettslagets ressurser på lang sikt, bør behandles som vedtektsendring dersom generalforsamlingen ønsker å fatte et bindende vedtak. Dette sikrer at alle beboere får anledning til å uttale seg på forhånd gjennom en formell vedtektsprosess, og at beslutningen får den tyngden og forutsigbarheten som et vedtak i vedtektene gir.

På bakgrunn av dette, og fordi styret allerede ivaretar årlig vask av garasjeanlegget som del av sitt forvaltningsansvar, anbefaler styret at forslaget **ikke vedtas** som et separat generalforsamlingsvedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem

Fremmet av: Nicolay Grøtterud

Det er observert at takrenne/nedløpsrør i borettslaget er ødelagt, slik at vann ikke ledes bort som det skal. I stedet renner vannet direkte ned langs fasaden.

Dette medfører økt fuktbelastning på bygget og kan over tid føre til skader på fasadematerialer, inkludert misfarging, nedbrytning og mulig fuktskade. Dersom dette ikke utbedres, kan det resultere i betydelig høyere vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Det er derfor viktig å få utbedret forholdet så raskt som mulig for å forebygge skade og bevare byggets tilstand.

Styrets innstilling
Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **vedta** forslaget om at takrenne og nedløpssystem utbedres snarest mulig.

Begunnelse:
Styret er enig i at defekte takrenner og nedløpsrør som medfører at vann renner direkte ned langs fasaden, utgjør en risiko for fuktskader og bør utbedres.

Vaktmester har allerede registrert saken, og styret har fått beskjed om at utbedringen vil bli gjennomført ved nærmeste anledning etter at styret har godkjent et tilbud. Dette er et ordinært vedlikeholdstiltak som faller innenfor styrets forvaltningsansvar og mandat.

Styret mener prinsipielt at slike konkrete utbedringer av enkeltskader ikke behøver å behandles som egen sak på generalforsamlingen, da dette kan binde opp unødig tid og ressurser. Likevel er styret positiv til at saken er tatt opp, da det viser engasjement for borettslagets vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes sørge for snarlig utbedring eller utskifting av defekt takrenne/nedløpsrør, slik at vann ledes bort fra fasaden på en forsvarlig måte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming

Fremmet av: Bente Frantzen

Hensikten med å innføre måling av varmtvann og vann var at hver beboer skulle betale for sitt faktiske forbruk. I praksis skjer ikke dette i dag.

Kostnadene fordeles fortsatt i stor grad etter sameiebrøk, noe som gir en skjev og lite rettferdig fordeling. Dette rammer særlig beboere med lavt forbruk, som likevel må dekke en uforholdsmessig stor andel av andres bruk.

For min del gjelder dette både varmtvann og radiatorvarme. Jeg bor alene og er mye borte, men betaler likevel en høy andel. Når det gjelder radiatorvarme, bruker jeg i praksis ikke dette, men må fortsatt dekke kostnader for andre. Av mine totale kostnader knyttet til forbruk (faste kostnader holdt utenom), utgjør fellesfordelt andel hele 54 %.

Dette er ikke i tråd med intensjonen bak ordningen, som var å gå bort fra brøkbasert fordeling og over til betaling basert på faktisk forbruk.

Det bør derfor vurderes en mer forbruksbasert modell, hvor kostnader i større grad fordeles etter individuelt målt forbruk, også når det gjelder restvarme.

Styrets innstilling
Styret ønsker saken velkommen og setter pris på engasjementet rundt et tema som har vært utfordrende over tid.

Vi anerkjenner kompleksiteten i saken og har i 2025 brukt tid på sammarbeidet med Lyse for å bare få en normalt fakturaflyt, uten å lykkes helt enda. Styret er ikke kjent med andre intensjoner bak ordningen enn at den skulle gi en rettferdig fordeling basert på faktisk forbruk.

Styret kan ikke bekrefte eller avkrefte om tallene som presenteres er representative. Vi ser det likevel som nyttig å gjennomføre en retrospektiv analyse av hvordan ordningen har slått ut for de ulike beboerne. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere eventuelle endringer.

Styret mener informasjonen til beboerne om ordningen har vært utilstrekkelig tydelig, og vi vil uansett arbeide med å forbedre dette.

Et eventuelt forslag til mer forbruksbasert fordeling, inkludert restvarme, kan utarbeides og legges frem på neste generalforsamling dersom beboerne ønsker at styret prioriterer dette.

Merk at en slik gjennomgang vil kreve betydelig tid og ressurser fra styret. Dette vil nødvendigvis gå på bekostning av kapasitet til andre oppgaver som styret har planlagt for kommende periode, og som også vil bli lagt frem for generalforsamlingen og i budsjettbehandlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes utrede modellen for å legge frem et forslag til en modell som fordeler ikke-lelihetsspesifikke kostnader etter enhetens forbruk og ikke etter eierandel som er gjort i dag.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christopher Lockwood Haight (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christopher Lockwood Haight

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Nyhaug (37 stemmer)
Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ivar Nyhaug
Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5625
HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 21:00 og lukker 2. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5625

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i vedlikeholdsfond ordningen
7. Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret
8. Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)
9. Utrede el strøm lading til bil.
10. Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere
11. Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg
12. Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem
13. Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Tea Linge, er møteleder.

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Håkon Aleksander Røssum og Håkon Nilssen Stenmark er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport Borettslaget 2025.pdf
2. 5625 Årsregnskap 2025..pdf
3. 5625 Heimdalsgata 4 Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 4000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 4000,-

Sak 6

Endring i vedlikeholdsfond ordningen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Beboerne faktureres i dag en egen post kalt «vedlikeholdsfond» på faktura for felleskostnader. Denne posten settes på en egen konto hos OBOS. Denne ordningen er ikke i samsvar med borettslagets vedtekter. OBOS løftet saken for styret og har anbefalt å følge vedtektene som medfører å fjerne den ordningen og den separate posten på faktura.

Formål

Å forenkle innkrevingen og gjøre økonomistyringen mer oversiktlig ved å fakturere beboerne for vedlikehold som en del av budsjeterte felleskostnader.

Dersom endringen ikke går igjennom, er styret anbefalt å skrive egne vedtekter for denne ordningen, for at vi skal følge god forretningsdrift av borettslaget.

kr 495 000 i vedlikeholdsfond i dag.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

Sak 7

Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge inn en kort bestemmelse i vedtektene som klargjør hvordan styrehonoraret skal fastsettes.

Bakgrunn

Generalforsamlingen fastsetter hvert år godtgjørelse til styret i henhold til borettslagsloven. De siste årene har honoraret ofte stått uendret over lengre perioder, selv om både prisnivået og arbeidsmengden har økt. Styret ønsker å etablere en forventning om at honoraret normalt skal følge den generelle prisutviklingen, slik at det blir mer forutsigbart og rettferdig over tid.

Forslag til endring

Styret foreslår å endre punkt:
9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
ved å legge til følgende tekst:

«Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).»

Den fullstendige listen i 9-4 vil da lyde slik:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- **Fastsettelse av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).**
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Begrunnelse
Forslaget endrer ikke at det er generalforsamlingen som hvert år bestemmer det faktiske honoraret. Det innfører kun en klar forventning om inflasjonsjustering, slik at honoraret holdes oppdatert uten at det må diskuteres fra grunnen av hvert år. Dette bidrar til forutsigbarhet og rettferdighet for både styret og andelseierne.

Tiltaket er preventivt for å gjøre styrearbeidet like attraktivt over tid, og for å hindre at honoraret blir liggende flatt i flere år og plutselig må økes kraftig. En jevn og forutsigbar justering sikrer stabilitet både for honoraret og for borettslagets kostnader.

Styret har ved tidligere anledninger hentet inn priser på å leie inn styre som en tjeneste. Dette vil for våre 2 juridiske enheter, Sameiet og Borettslaget, som er majoritetsparten i sameiet, bety en høy årlig kostnad og et styre som ikke har eierskap til eget borettslag.

Styrets innstilling
Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen i vedtektene.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen.

Sak 8

Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere av inngangsdørene i borettslaget er i dag tunge å åpne og krever manuell håndtering. Dette kan oppleves som krevende i hverdagen, særlig ved bæring av handleposer, flytting av gjenstander eller lignende.

I tillegg utgjør dette en barriere i forhold til universell utforming. Personer med redusert bevegelighet, rullestolbrukere, eldre og andre med behov for tilrettelegging kan ha betydelige utfordringer med dagens løsning.

Ved å installere automatiske døråpnere som aktiveres via eksisterende brikkesystem, vil man oppnå en langt mer tilgjengelig og brukervennlig løsning for alle beboere. Moderne systemer kan settes opp slik at dørene åpnes raskt ved godkjent adgang, samtidig som de lukkes kontrollert og opprettholder sikkerheten, slik at uautorisert adgang begrenses.

Det finnes i dag kostnadseffektive og fleksible løsninger som kan ettermonteres på eksisterende dører uten omfattende inngrep. Tiltaket trenger derfor ikke innebære store investeringer sett opp mot nytten for beboerne og byggets standard.

Tiltaket vil bidra til økt tilgjengelighet, bedre bomiljø og en mer fremtidsrettet standard for borettslaget.

Styrets innstilling

Oppsummert: Styret ser det ikke som en fornuftig prioritering å legge frem et forslag om automatiske døråpnere i tilknytning til det eksisterende adgangssystemet.

Bakgrunn:

Styret ønsker denne saken velkommen da det handler om viktige prinsipper for noen i vanskelige situasjoner, som skal veies opp mot en kost/nytte-vurdering av «hverdagsluksus». Styret ønsker derfor å belyse denne saken så godt som mulig, og her er vår vurdering.

Man passerer et minimum av 5 dører fra gaten til sin egen leilighet i det normale tilfellet: porten, inngangsdøren til blokken, døren til trappegangen, døren på vei ut til svagangen, før man til slutt går inn til egen leilighet (som allerede har dørpumpe). Dersom man skal komme seg fra gaten til egen dør med bæreposene, gir dette følgende kostnadsestimat:

Borettslaget har 3 blokker med til sammen 2 felles porter, 6 dører i 1. etasje, 6 dører i kjelleren og 18 ekstra dører ut til svalganger. Dette utgjør totalt ca. **32 fellesdører** som potensielt kan være aktuelle for automatisk åpning integrert med eksisterende brikkesystem.

Grovt kostnadsestimat (basert på markedspriser for profesjonell, værbestandig slagdørsautomatikk med integrasjon, installasjon og brannsikkerhet – 2026-priser inkl. mva.):

- Investering for ca. 32 fellesdører: 1 000 000 – 1 450 000 kr (realistisk snitt ca. 1 200 000 kr).
- Årlig vedlikehold og serviceavtale (anbefales sterkt på grunn av vær, høy bruk og sikkerhetskrav): 130 000 – 220 000 kr (snitt ca. 175 000 kr).

Fordeling per enhet (86 enheter) ved 5 års nedbetaling:

- Investering: ca. **2 800 kr per år** per enhet (ca. **233 kr ekstra per måned**).
- Vedlikehold: ca. **2 035 kr per år** per enhet (ca. **170 kr ekstra per måned**).
- **Total årlig ekstra kostnad per enhet:** ca. **4 835 kr** (ca. **403 kr ekstra per måned** per beboer).

Disse tallene er grove estimater. Reelle kostnader kan bli høyere avhengig av befaring og konkrete tilbud. Styret ser også at det er en betydelig risiko (økte kostnader ved implementering og vedlikehold) for at løsningen med døråpnere og nøkkelfunksjonen kan få "integrasjons-/samhandlingsproblemer", da de må virke samtidig på en synkronisert måte.

Styret er pliktig til å tilrettelegge for personer som har spesielle behov i henhold til diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. Vi har imidlertid ikke mottatt henvendelser direkte fra beboere som har meldt slike behov. Styret ønsker derfor ikke å øke felleskostnadene for alle beboere basert på et behov som ikke ennå er meldt inn i borettslaget, men vi tar det på alvor når det eventuelt kommer.

Styret ser heller ikke at en slik løsning vil hjelpe vesentlig ved flytting, da gratis dørstoppere (som en flytteeske) vil være mer effektive og brukervennlige enn automatiske døråpnere. Dersom man har handleposer, ser styret heller ikke hvordan dagens system vil bli mye bedre, da man likevel må i lommen for å hente nøkkel/brikke – selv om noen av passeringene kan bli lettere. Vi ser også at ut fra et miljøperspektiv vil dørene stå åpne i snitt mye lenger og dermed slippe ut betydelig mer varme.

Styret mener derfor at en gjennomgående installasjon på alle fellesdører vil være en betydelig investering som enten krever økte felleskostnader eller går på bekostning av annet nødvendig vedlikehold. En behovsprøvd tilnærming der vi tilrettelegger individuelt der behovet dokumenteres, vurderes som en mer hensiktsmessig bruk av fellesskapets ressurser.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede og legge frem forslag til installasjon av automatiske døråpnere tilknyttet eksisterende adgangssystem, med sikte på å forbedre universell utforming, tilgjengelighet og brukervennlighet i borettslaget.

Sak 9

Utrede el strøm lading til bil.

Forslag fremmet av:
Odd Gullik Ravneberget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Elaway som tilbyder av lading i borettslaget tar som fast påslag 70 øre/kwt uansett hva dagens pris er. Dette skal dekke «omkostninger». Spesielt når strømmen koster eks 10 øre kWt blir dette latterlig feil. I store perioder om sommeren er dette tilfelle. Disse pengene går tilbake til borettslaget. Vi kan fritt senke dette hvis dette er for høyt og feil påslag iht Elaway. Dette er laget som et sjablong påslag uten bakgrunns vurdering i vårt borettslag.

Styrets innstilling

Styret ønsker denne saken velkommen, og ønsker å dele informasjon så snart vi får det fra Elaway. Vi har allerede etterspurt informasjon, men det har vist seg å ta lang tid å få svar. Vi ønsker å følge opp dette og kunne legge ut en god forklaring på beboerensekostnader i forbindelse med ladeanlegget.

Forslag til vedtak

Gjennomgå og vurder størrelsen på påslaget.

Sak 10

Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dørene til kjeller, garasje og boder er i dag utstyrt med tønnelåser. Disse krever spesialbatterier som må byttes manuelt, og batteribyttet kan være både krevende og lite brukervennlig.

Videre er man avhengig av at noen fra styret til enhver tid er tilgjengelig for å håndtere batteribytte ved behov. Dette skaper unødvendig merarbeid og potensielle utfordringer dersom låsene går tomme for strøm.

En overgang til strømtilkoblede adgangslesere (chip-/brikkeløsning), tilsvarende systemet som allerede benyttes på øvrige dører i bygget, vil gi en mer stabil, driftssikker og brukervennlig løsning. Dette vil også redusere behovet for manuell oppfølging og vedlikehold.

Styrets innstilling
Oppsummert anbefaler styret å stemme i mot forslaget slik som forslaget til vedtaket er formulert. Styret ønsker en annen saksgang som er mer hensiktsmessig.

Begunnelse

Styret har allerede har satt i gang en utredning av alternativer for våre nøkler og låser. Det viser seg at vårt låsesystem for inngangsdører, garasje anlegg og boder er gått ut på dato og det finnes svært få nøkler igjen på markedet. Styret har forsøkt å kjøpe opp et reservelager, men den ene eksisterende leverandøren av vårt system lar oss ikke gjøre dette.

Dette betyr at vi snart ikke kommer til å få mulighet til å kjøpe flere nøkler. Styret ønsker derfor å se på hvordan Borettslaget bør forholde seg til dette, og hvordan vi best mulig kan løse denne utfordringer mer helhetlig. Styret ønsker derfor ikke å prioritere små forbedringer på et anlegg som kanskje uansett må byttes ut.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at vi kommer til å legge inn sjekk av låsene som en rutinemessig oppgave for vaktmester, noe som reduserer sannsynligheten for at låsene går tom for strøm.

Forslag til vedtak
Styret bes utrede og gjennomføre utskifting av eksisterende tønnelåser i kjeller, garasje og boder til strømtilkoblede elektroniske adgangslesere, tilsvarende dagens løsning på øvrige inngangsdører i bygget.

Sak 11
Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjeanlegget fremstår som svært skittent, med betydelig opphopning av smuss, støv og veisalt. Spesielt i vinterhalvåret dras det inn store mengder salt fra kjøretøy, som blir liggende på gulv og overflater.

Salt og skitt bidrar til økt slitasje og kan over tid føre til skader på betong, armering og øvrige konstruksjoner. Dette kan igjen medføre behov for kostbare reparasjoner dersom det ikke håndteres gjennom jevnlig vedlikehold.

En årlig grundig vask av garasjeanlegget vil bidra til å forlenge levetiden på bygningsmassen, bedre inneklimaet og gi et mer ryddig og trivelig miljø for beboerne.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **nedstemme** forslaget.

Begrnnelse:
Garasjeanlegget vaskes allerede i dag årlig som en del av borettslagets løpende vedlikehold. Styret vurderer

behovet for rengjøring og vedlikehold fortløpende og sørger for at dette blir utført når det anses nødvendig for å ivareta bygningens tilstand, beboernes miljø og økonomien i borettslaget.

Styret er prinsipielt av den oppfatning at saker som har konsekvenser over flere år, og som binder opp borettslagets ressurser på lang sikt, bør behandles som vedtektsendring dersom generalforsamlingen ønsker å fatte et bindende vedtak. Dette sikrer at alle beboere får anledning til å uttale seg på forhånd gjennom en formell vedtektsprosess, og at beslutningen får den tyngden og forutsigbarheten som et vedtak i vedtektene gir.

På bakgrunn av dette, og fordi styret allerede ivaretar årlig vask av garasjeanlegget som del av sitt forvaltningsansvar, anbefaler styret at forslaget **ikke vedtas** som et separat generalforsamlingsvedtak.

Forslag til vedtak

Det vedtas at borettslaget innfører årlig nedvask av garasjeanlegget. Styret gis ansvar for å innhente tilbud og sørge for gjennomføring som en del av borettslagets faste vedlikeholdsrutiner.

Sak 12

Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem

Forslag fremmet av:
Nicolay Grøtterud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er observert at takrenne/nedløpsrør i borettslaget er ødelagt, slik at vann ikke ledes bort som det skal. I stedet renner vannet direkte ned langs fasaden.

Dette medfører økt fuktbelastning på bygget og kan over tid føre til skader på fasademateriale, inkludert misfarging, nedbrytning og mulig fuktskade. Dersom dette ikke utbedres, kan det resultere i betydelig høyere vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Det er derfor viktig å få utbedret forholdet så raskt som mulig for å forebygge skade og bevare byggets tilstand.

Styrets innstilling

Styrets innstilling:
Styret anbefaler generalforsamlingen å **vedta** forslaget om at takrenne og nedløpssystem utbedres snarest mulig.

Begunnelse:
Styret er enig i at defekte takrenner og nedløpsrør som medfører at vann renner direkte ned langs fasaden, utgjør en risiko for fuktskader og bør utbedres.

Vaktmester har allerede registrert saken, og styret har fått beskjed om at utbedringen vil bli gjennomført ved nærmeste anledning etter at styret har godkjent et tilbud. Dette er et ordinært vedlikeholdstiltak som faller innenfor styrets forvaltningsansvar og mandat.

Styret mener prinsipielt at slike konkrete utbedringer av enkeltskader ikke behøver å behandles som egen sak på generalforsamlingen, da dette kan binde opp unødig tid og ressurser. Likevel er styret positiv til at saken er tatt opp, da det viser engasjement for borettslagets vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret bes sørge for snarlig utbedring eller utskifting av defekt takrenne/nedløpsrør, slik at vann ledes bort fra fasaden på en forsvarlig måte.

Sak 13

Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming

Forslag fremmet av:
Bente Frantzen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hensikten med å innføre måling av varmtvann og vann var at hver beboer skulle betale for sitt faktiske forbruk. I praksis skjer ikke dette i dag.

Kostnadene fordeles fortsatt i stor grad etter sameiebrøk, noe som gir en skjev og lite rettferdig fordeling. Dette rammer særlig beboere med lavt forbruk, som likevel må dekke en uforholdsmessig stor andel av andres bruk.

For min del gjelder dette både varmtvann og radiatorvarme. Jeg bor alene og er mye borte, men betaler likevel en høy andel. Når det gjelder radiatorvarme, bruker jeg i praksis ikke dette, men må fortsatt dekke kostnader for andre. Av mine totale kostnader knyttet til forbruk (faste kostnader holdt utenom), utgjør fellesfordelt andel hele 54 %.

Dette er ikke i tråd med intensjonen bak ordningen, som var å gå bort fra brøkbasert fordeling og over til betaling basert på faktisk forbruk.

Det bør derfor vurderes en mer forbruksbasert modell, hvor kostnader i større grad fordeles etter individuelt målt forbruk, også når det gjelder restvarme.

Styrets innstilling

Styret ønsker saken velkommen og setter pris på engasjementet rundt et tema som har vært utfordrende over tid.

Vi anerkjenner kompleksiteten i saken og har i 2025 brukt tid på sammarbeidet med Lyse for å bare få en normalt fakturaflyt, uten å lykkes helt enda. Styret er ikke kjent med andre intensjoner bak ordningen enn at den skulle gi en rettferdig fordeling basert på faktisk forbruk.

Styret kan ikke bekrefte eller avkrefte om tallene som presenteres er representative. Vi ser det likevel som nyttig å gjennomføre en retrospektiv analyse av hvordan ordningen har slått ut for de ulike beboerne. Dette vil gi et bedre grunnlag for å vurdere eventuelle endringer.

Styret mener informasjonen til beboerne om ordningen har vært utilstrekkelig tydelig, og vi vil uansett arbeide med å forbedre dette.

Et eventuelt forslag til mer forbruksbasert fordeling, inkludert restvarme, kan utarbeides og legges frem på neste generalforsamling dersom beboerne ønsker at styret prioriterer dette.

Merk at en slik gjennomgang vil kreve betydelig tid og ressurser fra styret. Dette vil nødvendigvis gå på bekostning av kapasitet til andre oppgaver som styret har planlagt for kommende periode, og som også vil bli lagt frem for generalforsamlingen og i budsjettbehandlingen.

Forslag til vedtak

Styret bes utrede modellen for å legge frem et forslag til en modell som fordeler ikke-lelihetsspesifikke kostnader etter enhetens forbruk og ikke etter eierandel som er gjort i dag.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christopher Lockwood Haight

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

- Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger

  Kandidaten har lang erfaring som økonomiansvarlig i borettslaget/sameiet Heimdalsgata 4. Hun ønsker å fortsette i en redusert rolle, da som vara.
- Ivar Nyhaug

  Pensjonert ingeniør med lang erfaring i styret i borettslaget. (Men jeg slipper gjerne nye kandidater frem)

Årsrapport 2025

2025 har vært et godt år for borettslaget, med flere konkrete resultater. Styret har prioritert det mest grunnleggende: økonomi, vedlikehold av bygningsmassen og sikkerhet, inkludert brannsikring, ventilasjon og heis. Styret har oppnådd synlige forbedringer på flere områder, men det er fortsatt viktig arbeid som gjenstår.

Økonomi

Ved utgangen av 2024 hadde borettslaget lave disponible midler – kun 125 000 kroner. Dette skyldtes mange år med lave felleskostnader. Styret fulgte anbefalingen om å øke felleskostnadene noe. Sammen med forsiktig pengebruk ga dette god effekt gjennom året.

Borettslaget har nå en sunnere økonomi og bedre disponible midler, som sikrer en mer stabil drift og vedlikehold fremover. Noen saker har likevel tatt lenger tid enn ønsket, hovedsakelig på grunn av den stramme økonomien tidlig i perioden.

For å sikre god økonomisk planlegging har styret vært i kontakt med OBOS og gjennomført en 5-års vedlikeholdsplan. OBOS estimerer tiltak som vask av bygningsmassene, maling, utskifting av kledning med råteskader, vedlikehold av vinduer og dører, mindre takarbeid på Heimdalsgata 8, samt brann- og ventilasjonsarbeid. Totalt er arbeidet estimert til ca. 7,5 millioner kroner over fem år. Dette betyr at borettslaget bør sette av rundt 1,5 millioner kroner i året for å unngå unødig forfall.

Det ble avsatt ca. 750 000 kroner til drift og vedlikehold. Styret ønsker å unngå å øke felleskostnadene ytterligere. Styret jobber derfor med smarte valg av leverandører og en fornuftig fordeling av arbeid mellom beboere og håndverkere.

Tidlig i 2025 reforhandlet styret renten på det felles lånet. Flere beboere har merket dette gjennom lavere felleskostnader. Styret har byttet låneleverandør til OBOS-banken, som har vist seg billigere enn Handelsbanken. Styret følger fortsatt markedet aktivt for å sikre best mulig betingelser.

Styret har også innført Norgespris på fjernvarme og felles strøm (unntatt ladeanlegget, som har svært variabelt forbruk). Dette gir borettslaget bedre priser der det lønner seg.

Lyse og faktura for differensiert forbruk pr. Leilighet har også vært et gjennomgående tema i 2025. Lyse har i løpet av 2025 fått ansvar for å fakturere for renovasjon. Dette skjedde uten styrets bekreftelse, som medførte noen mnd med dobbel fakturering. Styret har ryddet i dette og sørget for at alle beboere er blitt kompensert. Generelle driftsproblemer hos Lyse preger fortsatt beboerne i vårt borettslag også, og styret følger saken, men har lite å gjøre i den avtalen borettslaget står i nå, dersom vi ikke får enda større problemer med deres tjeneste.

Vedlikeholdsplan

Styret har i samarbeid med OBOS gjennomført en omfattende undersøkelse av bygningsmassen og kommet opp med en vedlikeholdsplan vi inviterer beboerne til å sette seg inn i, da den er lagt ved sakspapirene. Fremover kommer styret til å legge en konkret plan for oppfølging av denne planen.

Forsikring

Borettslaget har en svært billig forsikring for de tre blokkene. Så billig at styret har blitt usikkert på om dekningen er tilstrekkelig. Styret har fått bekreftet at eventuelle feil som oppdages er forsikringsselskapets ansvar. Når dette er avklart, vil prisen trolig øke.

Styret har hentet inn tilbud fra andre aktører. Styret er heller ikke fornøyde med behandlingshastigheten hos Storebrand. Flere saker meldt inn i sommer er fortsatt ikke ferdigbehandlet. Den tidligere stramme økonomien har også bidratt til lengre saksbehandlingstid på større skader, for eksempel i kjelleren etter innbruddsforsøk.

Brannsikkerhet

Brannsikkerhet har vært et prioritert område i 2025. Styret har systematisk fulgt opp dette, og har derfor mottatt rapporter om feil i ventilasjonsanlegget (trykksettingsvifter for røykfjerning) og mangler i varslingssystemet. Disse feilene er nå enten utbedret eller under utbedring. 21 nye detektorer blir montert i tavlerom og søppelrom og koplet opp mot det sentrale brannvarslingssystemet.
57/86 enheter besvarte brannvernundersøkelsen, noe som gir et godt bilde av tilstanden. Hovedfunn:

- 16% er ikke kjent med oppmøtested for brann - oppmøtested er utenfor hovedinngangen til H4/H10
- 4% har ikke brannvarsler i sin bolig. Styret har kjøpt inn brannvarslere og har delt ut disse til de som har bedt om det.
- 5% oppbevarer gass i kjelleren, noe som ikke er tillatt - det er derimot tillatt å oppbevare mindre mengder gass i leiligheten eller på terrassen, så lenge det ikke er utsatt for direkte sollys eller varme.
- 100% av boligene har brannslokkingsutstyr.
- 23% har ikke foretatt rutinemessig kontroll av slokkingsutstyret.
- Ingen har meldt om feil på sine elektriske anlegg.
- 4% har bedt om assistanse ved behov for evakuering. Denne informasjonen er delt med brannvesenet.

Heis

Heisene har vært et tilbakevendende tema gjennom 2024 og 2025. I 2024 byttet styret vedlikeholdspartner. Den nye leverandøren har fokusert mer på proaktivt vedlikehold. Resultatet er lavere kostnader og bedre driftssikkerhet – spesielt viktig for beboere som er avhengige av heis i hverdagen.

Ventilasjonsrens og varmeanlegg

En av sakene styret er godt fornøyd med i 2025 er full rens av hele ventilasjonssystemet. Dette anbefales hvert 10. år, og det var første gang siden 2006. Arbeidet ble utført under OBOS' estimerte kostnader, takket være godt oppmøte og god kommunikasjon fra beboerne.

Det har i flere år vært problemer med varmeanlegget. En undersøkelse viste at 25 enheter har hatt problemer med radiatorer. Styret mener nå at dette i hovedsak dreier seg om lokale problemer i enkelte leiligheter, ofte i mindre klynger. Styret vil derfor gjennomføre en nærmere undersøkelse av

disse leilighetene før det eventuelt iverksettes større tiltak. Målet er å løse det faktiske problemet, ikke å bruke penger på en generell oppgradering som kanskje ikke hjelper.

Energirapport og fremtidige tiltak

Ved en tidligere generalforsamling ble det vedtatt å undersøke energirapporten nærmere. Rapporten foreslo blant annet solceller på taket, varmepumpe i stedet for fjernvarme og bedre isolering. Alle disse tiltakene innebærer høy risiko og store kostnader.

Styret har i 2025 brukt mye tid bare på å få fakturaene for dagens fjernvarme i orden. Styret vurderer det som svært risikabelt å anbefale millionprosjekter for mulig besparelse over 20 år. Solceller på taket har også høy risiko for lav utnyttelse i et bymiljø, og bedre isolering følger ikke prioriteringslisten i OBOS sin vedlikeholdsplan. Styret legger derfor ikke frem nye forslag til energitiltak nå.

Drift

Vaktmesteren har periodevis levert varierende kvalitet. Midt i vurderingen av å bytte leverandør ble selskapet kjøpt opp av en mer profesjonell aktør. Etter flere forventningsavklaringer har styret sett bedring og har derfor beholdt ordningen.

Andre oppgaver styret har arbeidet med i 2025:

Dører og låsesystemer som ikke fungerer som de skal. Dette har blitt fulgt opp i flere runder. Dette er en relativt kompleks løsning som er vanskelig å vedlikeholde. Derfor har styret tatt kontakt med en alternativ leverandør og fått bekreftet at de ikke klarer å forvalte løsningen bedre enn dagens partner. Alternativene vi har er derfor en enklere løsning som gjør at vi alltid må skanne oss inn gjennom alle dører, der vi i dag har en skanning på vei inn i porten, med to dører som åpnes.

- Søppel på gata som ikke tilhører borettslaget, men som kan gi bøter
- Innkjøp og bytte av lamper – nå har hele borettslaget nye lamper med sensor
- Fornyet avtale med Global Connect for internett
- Oppfølging av vinduer og dører som faller under borettslagets ansvar
- Gjennomgang av Elaway-avtalen og aktivering av Ladebonus
- Utbedring av svakheter i varmeanlegget (lavt trykk og stopp i varmtvann)
- Oppdatering av ringelister og bestilling av nøkkelbrikker til beboere
- Sommerfest for beboere

Avslutning

2025 har gitt borettslaget flere viktige resultater og et bedre grunnlag for fremtiden. Samtidig er det fortsatt arbeid igjen på flere områder. Styret vil fortsette å fokusere på trygg drift, nødvendig vedlikehold og god økonomistyring. Styret ser frem til fortsatt godt samarbeid med beboerne i 2026, slik at borettslaget forblir et trygt og godt sted å bo.

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988802778, KLIENTNR. 5625

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**125 571**	**404 528**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 684 398	4 983 530
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 266 179	-1 424 104
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 764 308	-3 946 266
Innsk. øremerk. bankkto		-17 880	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		727 802	0
Økning egenkapital i fellesanlegg			107 882
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**363 834**	**-278 958**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**489 405**	**125 571**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		646 219	509 630
Kortsiktig gjeld		-156 814	-384 059
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**489 405**	**125 571**

Dokument-ID 09222115557575733339

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988802778, KLIENTNR. 5625

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 531 531	3 084 743	3 051 000	2 643 195
Innkrevde felleskostnader	2	3 545 191	3 415 719	4 079 000	4 148 107
Andre inntekter	3	172 656	6 987	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 249 377**	**6 507 449**	**7 130 000**	**6 791 302**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-564	-564	-1 000	-1 000
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-17 690	-9 237	-12 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-159 063	-151 798	-161 000	-168 245
Konsulenthonorar		-38 400	-47 364	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-352 715	-506 927	-462 000	-391 000
Forsikringer		-28 202	-26 085	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-9 872	-9 575	-50 000	-50 000
Kostnader sameie	19	-3 062 426	-2 661 962	-2 852 000	-2 852 000
Energi/fyring	9	-27 542	26 916	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-258 747	-256 968	-281 000	-289 430
Andre driftskostnader	10	-86 072	-223 511	-66 000	-75 630
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 045 293**	**-3 871 076**	**-3 934 000**	**-3 886 305**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 204 084**	**2 636 373**	**3 196 000**	**2 904 997**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 764 308	3 946 266	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 968 392**	**6 582 638**	**3 196 000**	**2 904 997**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 013	61 892	0	0
Finanskostnader	12	-1 314 007	-1 661 000	-1 580 000	-1 084 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 283 994**	**-1 599 108**	**-1 580 000**	**-1 084 000**
ÅRSRESULTAT		**2 684 398**	**4 983 530**	**1 616 000**	**1 820 997**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 684 398	4 983 530		

Dokument-ID 09222115557575733339

HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 988802778, KLIENTNR. 5625

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	178 325 000	178 325 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	2 008 048	2 735 851
Øremerkede bankinnskudd		478 027	460 147
SUM ANLEGGSMIDLER		**180 811 075**	**181 520 998**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 334	61 110
Forskuddsbetalte kostnader		22 102	21 414
Andre kortsiktige fordringer	14	5 167	0
Driftskonto OBOS-banken		544 945	363 648
Sparekonto OBOS-banken		65 671	63 458
SUM OMLØPSMIDLER		**646 219**	**509 630**
SUM EIENDELER		**181 457 294**	**182 030 627**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 86 * 100		8 600	8 600
Annen egenkapital	15	125 125 782	122 441 384
SUM EGENKAPITAL		**125 134 382**	**122 449 984**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 420 398	23 450 884
Borettsinnskudd	17	35 745 700	35 745 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**56 166 098**	**59 196 584**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 903	100 889
Leverandørgjeld		37 271	16 038
Påløpte renter		5 640	124 766
Påløpte avdrag		0	123 318
Annen kortsiktig gjeld		0	19 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		**156 814**	**384 059**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**181 457 294**	**182 030 627**
Pantstillelse	18	178 325 000	178 325 000
Garantiansvar	19	50 309	149 135

Oslo, 17.04.2026
Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Edvard Andersen/s/

Anne Karine Bjerkholt Støttum/s/

Amund Neråas Krogsæter/s/

Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger/s/

Dokument-ID 092221155575757333339

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse	-273 119
Eiendomsskatt	2 468
Eiendomsskatt	2 468
Eiendomsskatt	2 468
Eiendomsskatt	2 468
Strøm elbil	-3 000
Felleskostnader	3 433 248
Garasje	66 240
Internett	253 482
Leie/felleskostnader tidl.år	-531
Vedlikeholdsfond	58 999
Kapitalkostnader IN I	2 575 794
Reg.kapitalkostnader IN I	-44 264
Fratrekk kapitalkostnader	-2 531 531
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 545 191**

Dokument-ID 09222115557575733339

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avsetninger	12 875
Nettinnbetalinger	4 560
Nøkler	2 950
Tilskudd	152 271
SUM ANDRE INNTEKTER	**172 656**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	**-564**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-4 000
SUM STYREHONORAR	**-4 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 797

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-17 690
SUM REVISJONSHONORAR	**-17 690**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-67 412
Drift/vedlikehold elektro	-42 504
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 439
Drift/vedlikehold heisanlegg	-253 466
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 747
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	44 448
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 923
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 674
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-352 715**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-9 872**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-27 542
SUM ENERGI / FYRING	**-27 542**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-982
Annet driftsmateriale	-1 357
Lyspærer og sikringer	-1 101
Vakthold	-42 714
Snørydding	-9 424
Andre driftskostnader	-1 956
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 797
Andre kontorkostnader	-4 074
Bank- og kortgebyr	-3 265
Øreavrunding	-5
Velferdskostnader	-17 397
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-86 072**

Dokument-ID 09222115557575733339

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
Andre renteinntekter	6 574
SUM FINANSINNTEKTER	**30 013**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 265 352
Andre rentekostnader	-48 655
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 314 007**

NOTE 13
BYGNINGER

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

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

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, IN	5 167
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 167**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	70 187 801
Egenkapital fra IN tidligere	102 177 606
Egenkapital fra IN 2025	1 764 308
Reduksjon EK fra IN	-48 994 933
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**125 134 782**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig, 2006	-142 570 700	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	16 942 210	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 266 179	
Nedbetalt tidligere, IN	102 177 606	
Nedbetalt i år, IN	1 764 308	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 420 398**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-35 745 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 745 700**

NOTE 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 745 700
Pantelån	20 420 398
Beregnede IN forpliktelser	54 946 981
TOTALT	**111 113 079**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Dokument-ID 09222115557575733339

NOTE 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4961/5108 av Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i eierseksjonssameiet. Garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i eierseksjonssameiet og utgjør kr 50 309
Selskapets andel i eierseksjonssameiet vises i balansen som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

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

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

Dokument-ID 09222115557575733339

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OA4DX-5H6K7-ZLU8L-BV603-ENF5V-YY0KZ

PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 07:11:41 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OA4DX-5H6K7-ZLU8L-BV603-ENF5V-YY0KZ

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 29.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.26
Selskapsnummer: 5625 **Selskapsnavn:** HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tea Linge er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Håkon Aleksander Røssum og Håkon Nilssen Stenmark er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 4000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring i vedlikeholdsfond ordningen

Generalforsamlingen vedtar å fjerne den separate faktura posten «vedlikeholdsfond». Beløpet inngår fremover i de budsjetterte felleskostnadene.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Ny vedtektsbestemmelse om godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen vedtar den foreslåtte endringen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Tilrettelegging for automatisk døråpning (universell utforming)

Styret bes utrede og legge frem forslag til installasjon av automatiske døråpnere tilknyttet eksisterende adgangssystem, med sikte på å forbedre universell utforming, tilgjengelighet og brukervennlighet i borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Utrede el strøm lading til bil.

Gjennomgå og vurder størrelsen på påslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utskifting av tønnelåser til elektroniske lesere

Styret bes utrede og gjennomføre utskifting av eksisterende tønnelåser i kjeller, garasje og boder til strømtilkoblede elektroniske adgangslesere, tilsvarende dagens løsning på øvrige inngangsdører i bygget.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Årlig vask og vedlikehold av garasjeanlegg

Det vedtas at borettslaget innfører årlig nedvask av garasjeanlegget. Styret gis ansvar for å innhente tilbud og sørge for gjennomføring som en del av borettslagets faste vedlikeholdsrutiner.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Utbedring av defekt takrenne og nedløpssystem

Styret bes sørge for snarlig utbedring eller utskifting av defekt takrenne/nedløpsrør, slik at vann ledes bort fra fasaden på en forsvarlig måte.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Fordeling av kostnader for varmtvann og oppvarming

Styret bes utrede modellen for å legge frem et forslag til en modell som fordeler ikke-lelihetsspesifikke kostnader etter enhetens forbruk og ikke etter eierandel som er gjort i dag.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christopher Lockwood Haight

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ioana Silvia Sofia Benjamin Schonberger

☐ Ivar Nyhaug

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15.09.2006.
Sist endret på ordinær generalforsamling 23.4.2018
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.05.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 29.04.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Brannvegger
Bruker av boenheten skal innrette seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og slik at sikringstiltak og sikringsinnretninger virker som forutsatt og ikke forringes. Andelseier må sørge for at leilighetens brannvegger er intakte og ikke svekket av hull. Dette er særlig aktuelt hvor kanaler, rør og lignende krysser eller vil krysse slike bygningsdeler i forbindelse med bygningsarbeid. På bakgrunn av dette er det ikke adgang til å bore igjennom eller på annen måte påvirke brannveggene i bygningene uten at det på forhånd er foretatt en brannmessig konsekvensutredning. Andelseier må på forhånd søke styret om å bore i brannveggene og i etterkant dokumentere at gjennomføringene er forskriftsmessig tettet. Kostnadene forbundet med arbeidet må dekkes av andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører (ikke lås) til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

(5) Beboere som påviker uaktsomt eller med overlegg borettslagets brannvarslingsanlegg, deriblant kopler ut de deler av anlegget som befinner seg i hver leilighet, står ansvarlig for de kostnader som påføres borettslaget ved nødvendig gjentilkopling og reparasjon.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Styret representerer borettslaget i Heimdalsgata 4 Sameie.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret. Ved fastsettelsen er det forventet at honoraret normalt justeres årlig i samsvar med konsumprisindeksen (KPI).
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12. Parkering

Rett til å bruke parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke gjøres av andre enn andelseiere/leietakere i Heimdalsgata 4 Borettslag og sameiere i sameiet, eller av borettslaget selv. Utleie til eksterne brukere er ikke tillatt.
Ladning av el-kjøretøy skal kun foregå via godkjent ladepunkt/boks som kan bestilles av den enkelte beboer.

HUSORDENSREGLER FOR HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

Sist endret ordinær generalforsamling 24. april 2017.

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

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

§ 4. Avfallshåndtering

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

§ 5. Postkasseskilt

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

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

§ 6. Orden

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

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 8. Felles signalanlegg

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

§ 9. Energisparing

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

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Erstatningsansvar

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

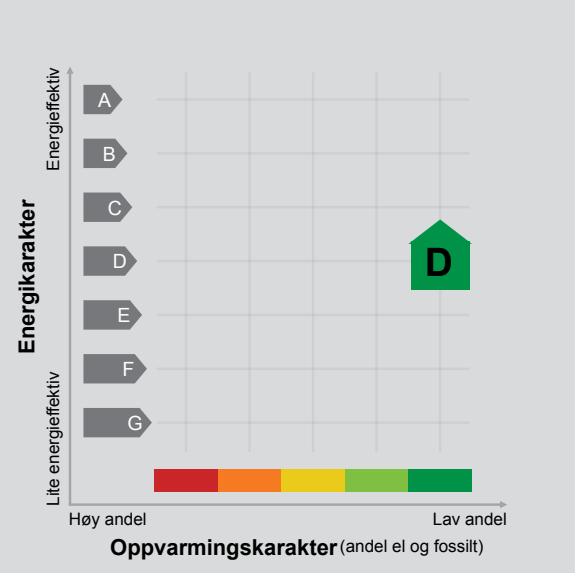
fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres borettslagets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§13 Lufting av husdyr

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	229
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81789754
Merkenummer	Energiattest-2025-207057
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Heimdalsgata 8	81789754	H0201	3	0	27
Heimdalsgata 8	81789754	H0301	3	0	31
Heimdalsgata 8	81789754	H0401	3	0	35
Heimdalsgata 8	81789754	H0501	3	0	39

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	14 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	44 m²
Totalt BRA	44 m²
Oppvarmet luftvolum	106 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,65 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	232,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.1.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	72,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	143,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 981 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 175 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 981 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 202 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 779 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 981 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 31 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411620-63 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

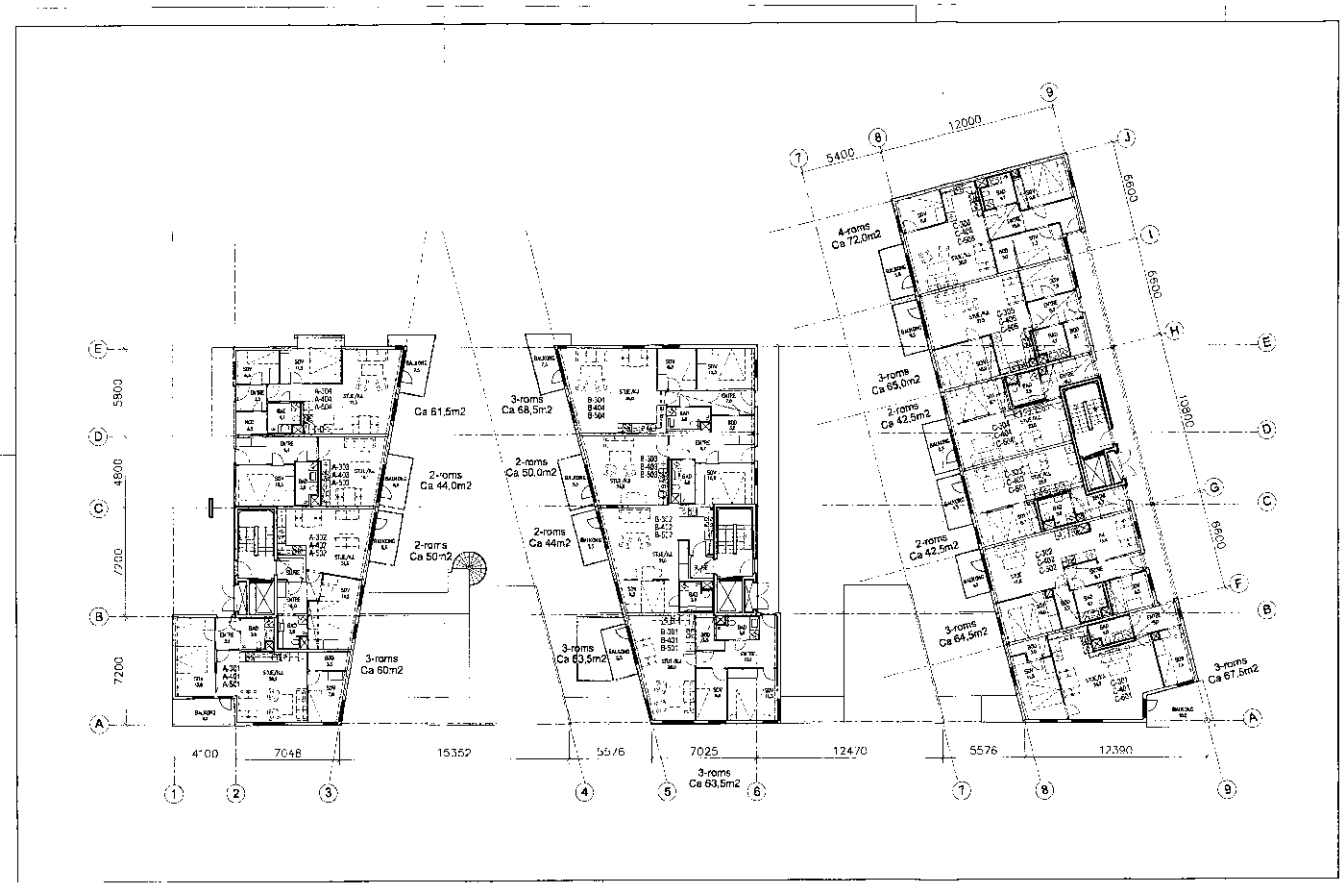
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler



23

A 110 030 A

HEIMDALSGATA 4

RAMMESØKNAD

PEAB

ARCASA arkitekter AS

Plan Typisk etasje

A 110 030 A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
HEIMDALSGATA 8

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532725
9202367

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.229 BNR. 16

Vi viser til bestilling av 20260512 for HEIMDALSGATA 8.

GNR. 229 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1898.

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

2192 m²

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

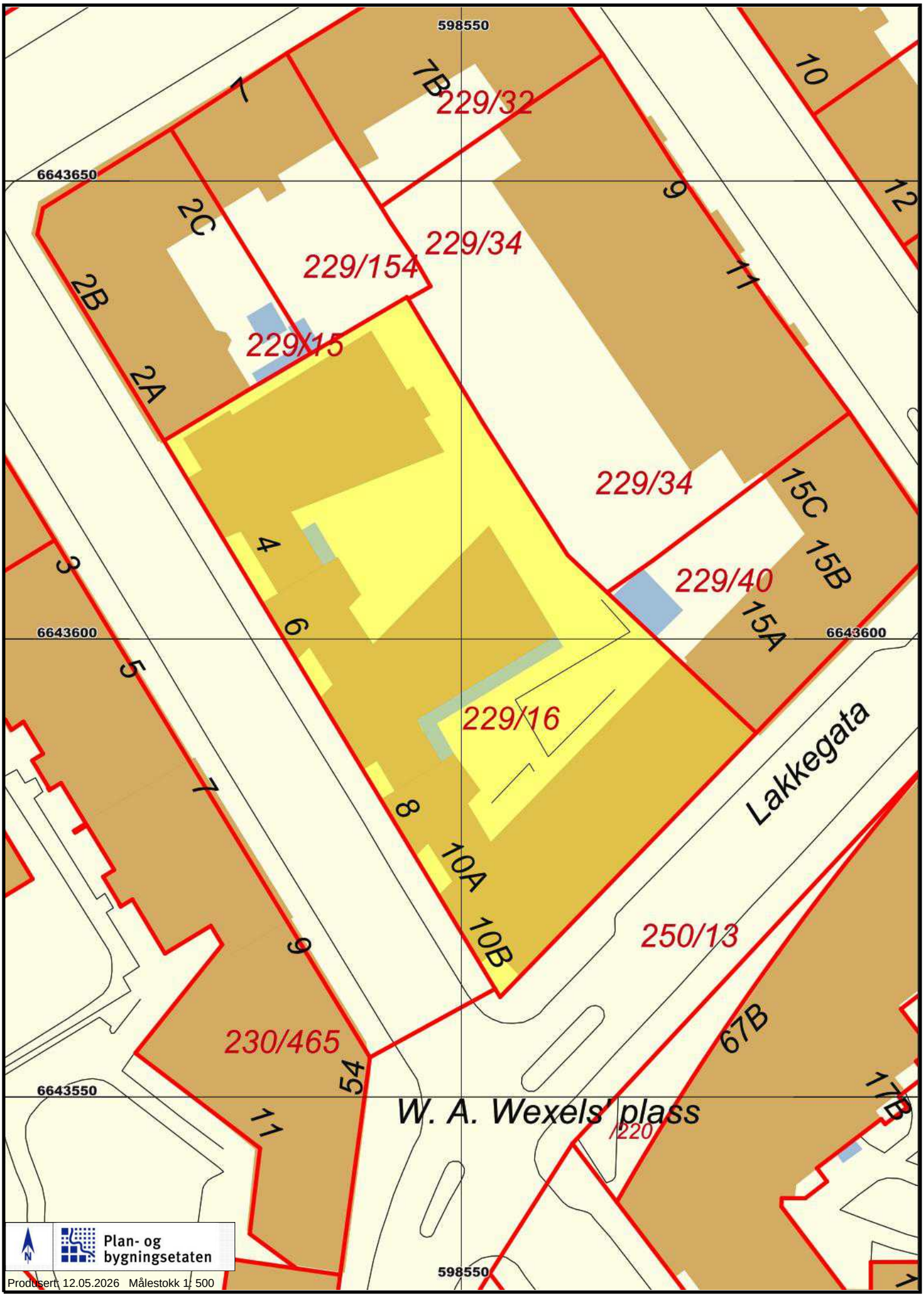
Målestokk= 1: 500.

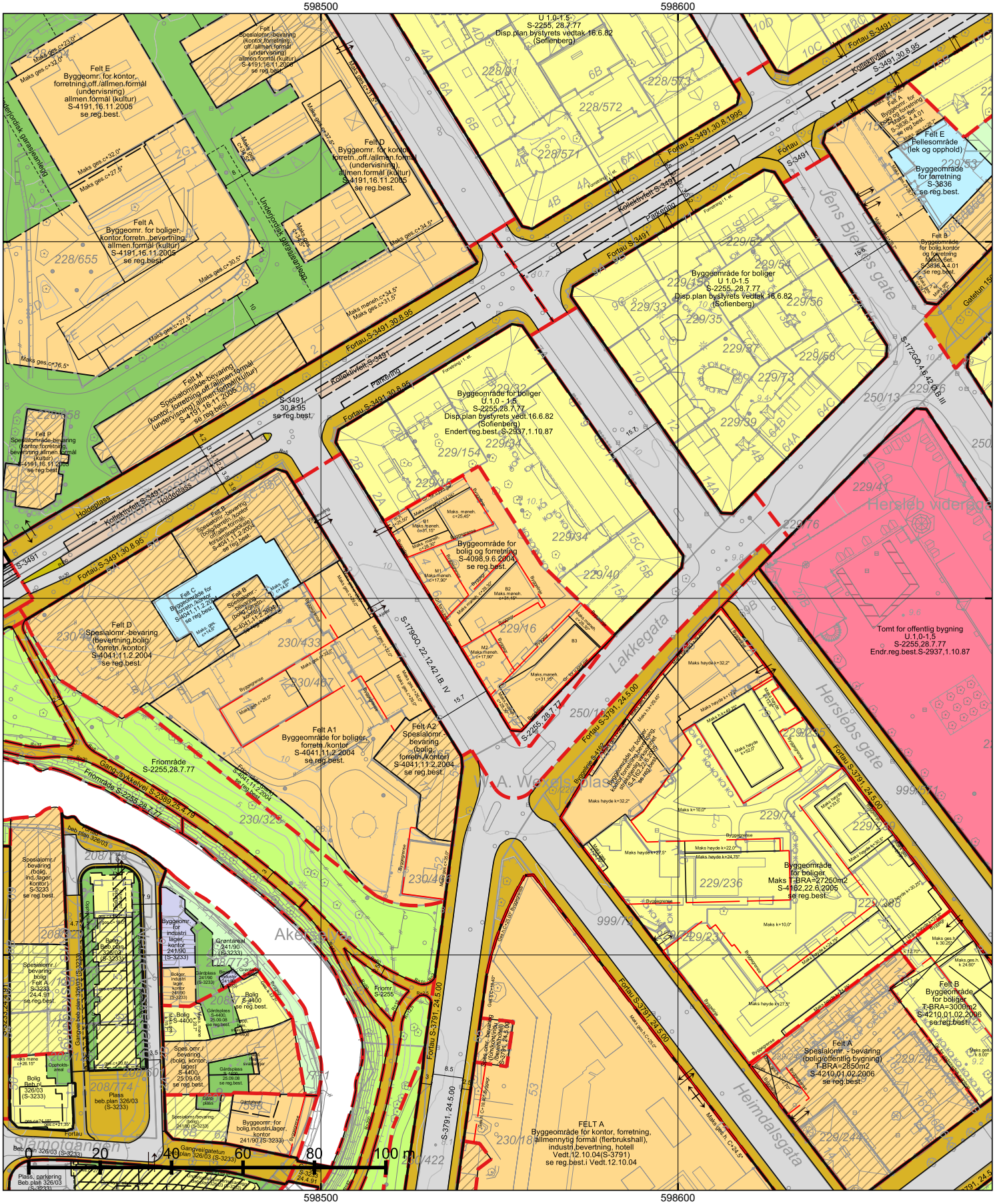
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

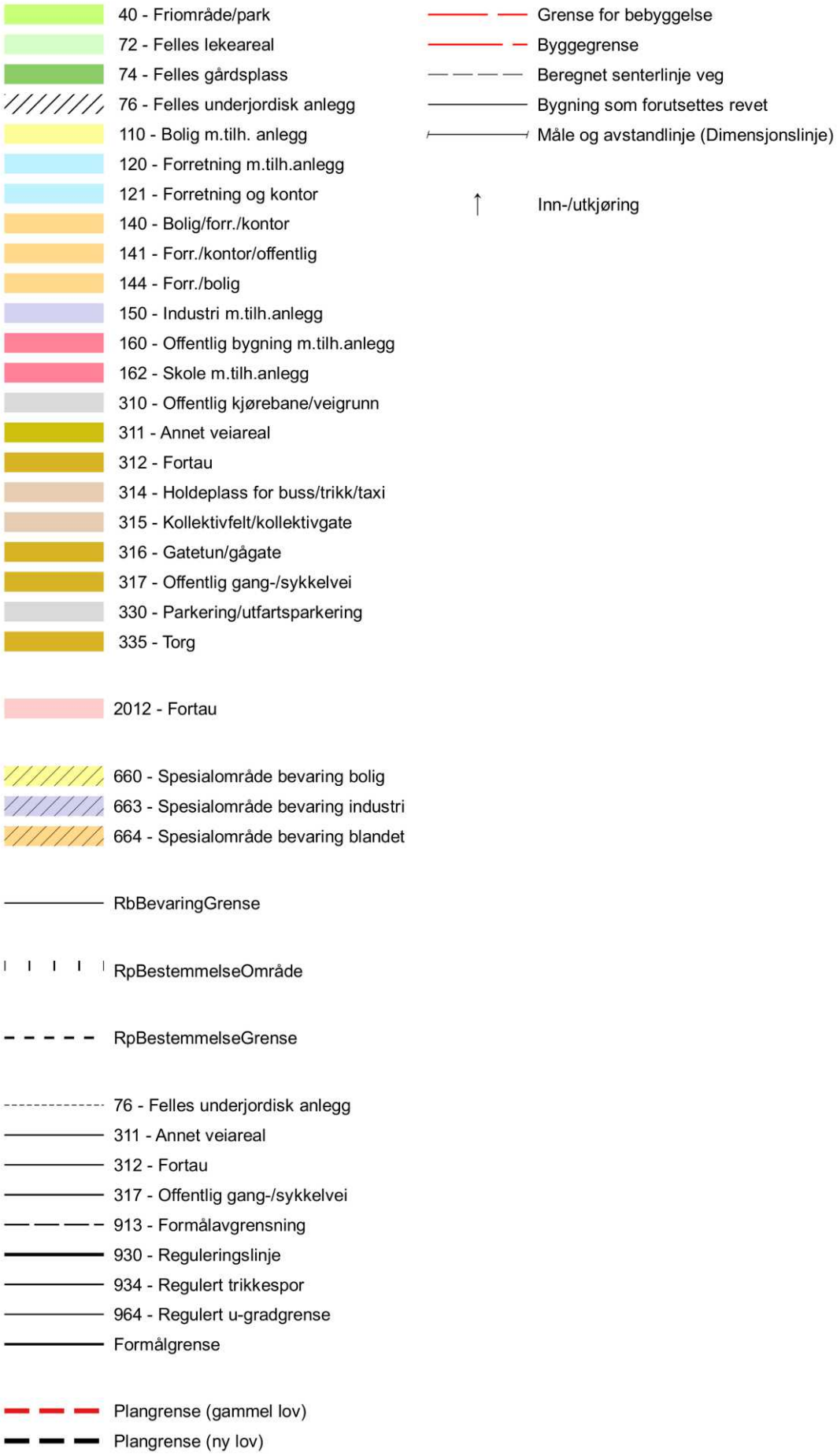

598550
6643650
6643600
6643550
7B
229/32
10
12
7
2C
2B
2A
229/154
229/34
9
11
229/15
229/34
15C
15B
15A
229/40
4
6
3
5
7
9
8
10A
10B
229/16
Lakkegata
250/13
230/465
54
11
67B
17B
W. A. Wexels' plass
/220
598550
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 500

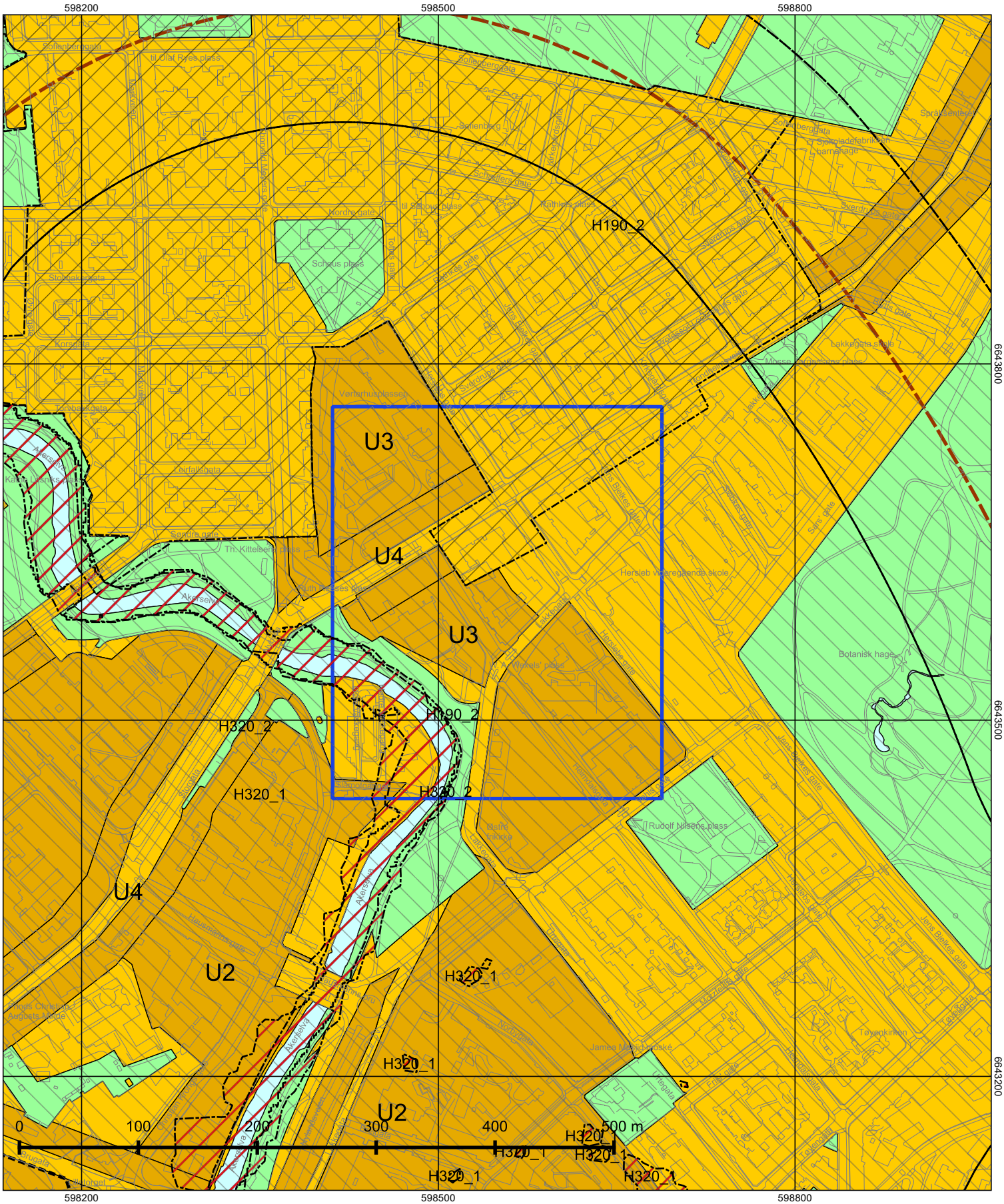


*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




598200
598500
598800
6643800
6643500
6643200
U3
U4
U3
U4
U2
U2
H190_2
H320_2
H320_1
H320_1
H320_1

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heimdalsgata 8, 0561 Oslo
Gnr. 229, Bnr. 16, andelsnr. 35 i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260143

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Felix Green

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 458 09 471

E-post: felix.green@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
