



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988802778

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 453 714	10 284 660
Sum inntekter		10 453 714	10 284 660
Kostnader			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Annen driftskostnad		3 866 512	4 575 419
Sum kostnader		3 871 076	4 579 983
Driftsresultat		6 582 638	5 704 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 892	62 669
Sum finansinntekter		61 892	62 669
Annen finanskostnad		1 661 000	1 593 027
Sum finanskostnader		1 661 000	1 593 027
Netto finans		-1 599 108	-1 530 358
Resultat før skattekostnad		4 983 530	4 174 320
Årsresultat		4 983 530	4 174 320
Totalresultat		4 983 530	4 174 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 983 530	4 174 320
Sum overføringer og disponeringer		4 983 530	4 174 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		181 060 851	181 168 733
Sum varige driftsmidler		181 060 851	181 168 733
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		460 147	460 147
Sum finansielle anleggsmidler		460 147	460 147
Sum anleggsmidler		181 520 998	181 628 880
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		61 110	19 651
Andre fordringer		21 414	149 311
Sum fordringer		82 524	168 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		427 106	656 944
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 106	656 944
Sum omløpsmidler		509 630	825 906
SUM EIENDELER		182 030 627	182 454 786



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		122 441 384	117 457 854
Sum opptjent egenkapital		122 441 384	117 457 854
Sum egenkapital		122 449 984	117 466 454
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 450 884	28 821 254
Øvrig langsiktig gjeld		35 745 700	35 745 700
Sum annen langsiktig gjeld		59 196 584	64 566 954
Sum langsiktig gjeld		59 196 584	64 566 954
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 084	267 685
Leverandørgjeld		16 038	50 128
Annen kortsiktig gjeld		119 938	103 565
Sum kortsiktig gjeld		384 059	421 378
Sum gjeld		59 580 643	64 988 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		182 030 627	182 454 786



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402647

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 802 778
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 988 802 778
HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 453 714	10 284 660
Sum inntekter		10 453 714	10 284 660
Kostnader			
Lønnskostnad		4 564	4 564
Annen driftskostnad		3 866 512	4 575 419
Sum kostnader		3 871 076	4 579 983
Driftsresultat		6 582 638	5 704 678
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 892	62 669
Sum finansinntekter		61 892	62 669
Annen finanskostnad		1 661 000	1 593 027
Sum finanskostnader		1 661 000	1 593 027
Netto finans		-1 599 108	-1 530 358
Resultat før skattekostnad		4 983 530	4 174 320
Årsresultat		4 983 530	4 174 320
Totalresultat		4 983 530	4 174 320
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 983 530	4 174 320
Sum overføringer og disponeringer		4 983 530	4 174 320



Organisasjonsnr: 988 802 778
HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		181 060 851	181 168 733
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		460 147	460 147
Sum anleggsmidler		181 520 998	181 628 880
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		61 110	19 651
Sum fordringer		21 414	149 311
Sum fordringer		82 524	168 962
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		427 106	656 944
Sum omløpsmidler		427 106	656 944
Sum omløpsmidler		509 630	825 906
SUM EIENDELER		182 030 627	182 454 786
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 600	8 600
Sum innskutt egenkapital		8 600	8 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	122 441 384	117 457 854
Sum opptjent egenkapital	122 441 384	117 457 854
Sum egenkapital	122 449 984	117 466 454
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 450 884	28 821 254
Øvrig langsiktig gjeld	35 745 700	35 745 700
Sum annen langsiktig gjeld	59 196 584	64 566 954
Sum langsiktig gjeld	59 196 584	64 566 954
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	248 084	267 685
Leverandørgjeld	16 038	50 128
Annen kortsiktig gjeld	119 938	103 565
Sum kortsiktig gjeld	384 059	421 378
Sum gjeld	59 580 643	64 988 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	182 030 627	182 454 786



Organisasjonsnr: 988 802 778
HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5625
HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5625>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Foretningsfører Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ivar Nyhaug og Edvard Andersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 60



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner

Sak 6

Kjøp av fellesareal, tak.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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



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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Edvard Andersen

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



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

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Amund Nerås Krogsæter**

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

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

Mvh.

Amund Krogsæter

- **Anne Karine Bjerkholt Støttum**

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

- **Bente Frantzen**

Kjære naboer,

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

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

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

Jeg håper på deres støtte og stemme!

Vennlig hilsen,

Bente Frantzen (H10A)

- **Christopher Lockwood Haight**

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

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

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



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Gamze Gursel Kavas**

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

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

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

- **Ivar Nyhaug**

Pensjonert ingeniør, reguleringsteknikk / elektro.

Har tidligere vært både styremedlem og vara i H4B.

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

Styrets innstilling:

- **Trygve Prestegard**

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



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		404 528	1 155 107
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 983 530	4 174 320
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 424 104	-1 695 074
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-3 946 266	-3 607 854
Innsk. øremerk. bankkto		0	-12 427
Økning egenkapital i fellesanlegg		107 882	390 455
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-278 958	-750 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		125 571	404 528
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		509 630	825 906
Kortsiktig gjeld		-384 059	-421 378
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		125 571	404 528



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

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

Oslo, 10.04.2025

Styret i Heimdalsgata 4 Borettslag

Odd Gullik Ravneberget/s/

Ioana Silvia Sofia Benjamin/s/

Mathias M. Engeset/s/

Liv Amalie Ødegaard/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kunderskontro	36
Nøkler	6 950
SUM ANDRE INNTEKTER	6 987

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-564
SUM PERSONALKOSTNADER	-564

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 4 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 206, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 575

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er festet, og festeavtalen løper til 2071.

Gnr.229/bnr.16, seksjon nr. 3.

Festeavgiften betales av Heimdalsgata 4 Sameie.

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

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

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

**NOTE: 15****PANTELÅN**

Handelsbanken (tidligere DNB og OBOS)

Renter 31.12.2024: 6,04%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2006	-142 570 700
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	15 518 106
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 424 104
Nedbetalt tidligere, IN	98 231 340
Nedbetalt i år, IN	3 946 266
SUM PANTELÅN	-23 450 884

Lånet er et annuitetslån. Lånet var avdragsfritt fram til 2017.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	178 325 000
TOTALT	178 325 000



NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4961/5108 av Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4.

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

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

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

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



Resultatanalyse 2024 Heimdalsgata 4 Borettslag

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NZOUE-1GCUJE-NZTBI-UUVKK-SVPOF-OEMZS



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-11 10:54:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NZOUE-1GCUE-NZTBI-LUWVK-SVPOF-OEMZS

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

18 av 60



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

RESULTATREGNSKAP

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



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	34 665	53 573
SUM ANLEGGSMIDLER		34 665	53 573
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		465 016	70 274
Forskuddsbetalte kostnader		454 334	414 103
Driftskonto OBOS-banken		714 746	1 235 197
Sparekonto OBOS-banken		1 236 020	1 192 906
SUM OMLØPSMIDLER		2 870 116	2 912 479
SUM EIENDELER		2 904 781	2 966 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 854 471	2 816 917
SUM EGENKAPITAL		2 854 471	2 816 917
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 795
Leverandørgjeld		15 989	85 147
Energiavregning	14	34 320	57 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 309	149 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 904 781	2 966 052
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 07.04.2025			
Styret i Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4			
Odd Gullik Ravneberget/s/		Liv Amalie Ødegaard/s/	
Ioana Silvia Sofia Benjamin/s/		Mathias Myklebust Engeset/s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 385, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5



REVISJONSHONORAR

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

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-338
SUM FINANSKOSTNADER	-338

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelstativ	
Tilgang 2021	94 540
Avskrevet tidligere	-40 967
Avskrevet i år	-18 908

34 665

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 34 665**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -18 908****NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Totalt til gode 119 638

SUM INNETKTER 119 638**KOSTNADER**

Administrasjon -29 920

Fjernvarme -13 529

Skyldig s. 5625 og næring -110 509

SUM KOSTNADER -153 958**SUM ENERGIAVREGNING -34 320**

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

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



Resultatanalyse 2024

Eierseksjonssameie Heimdalsgata 4

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIE HEIMDALSGATA 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 88KCO-HQJZO-ZFSSA-BEIEH-B84E-5E57M



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 10:04:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 88KCO-HQJZO-ZFSSA-BEEH-B8ME-SE57M

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

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

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

27 av 60

56/26 Halmøgalsgata 4 Sameie.pdf



Styrets arbeid 2024/2025

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



Økonomisk Oversikt

Årsregnskapet

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntekter

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

Driftskostnader

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

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

Finanskostnader

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

Resultat

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



Disponible midler

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

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

Budsjett 2025

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Fremtidsplaner

Lyse Energi

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

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

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

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

Energianalyse (rapport vedlagt)

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

- Varmepumpetiltak
- Solcelletiltak
- Ventilasjonstiltak

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

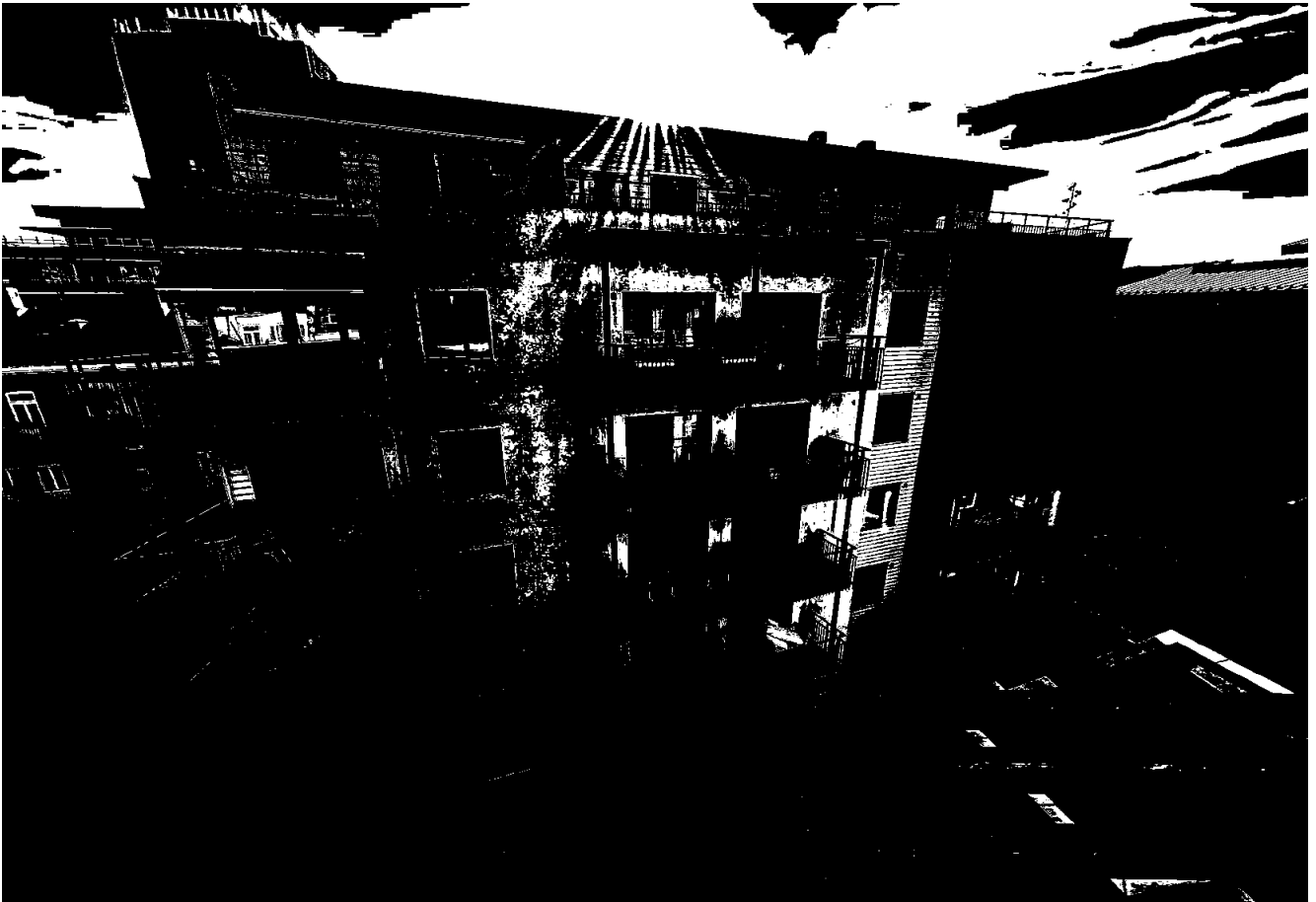
Vedtectsrevisjon

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



ENERGIANALYSE

Heimdalsgata 4, 8 & 10
Heimdalsgata 4 Borettslag





INNHold

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



INNLEDNING

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

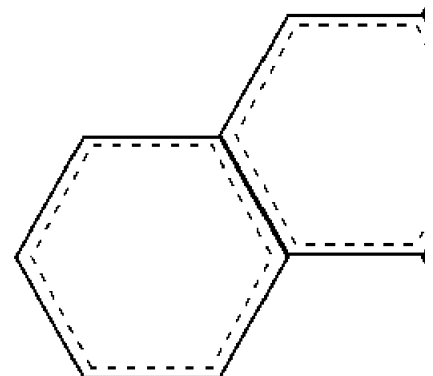
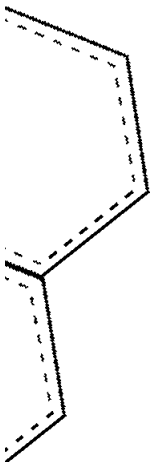
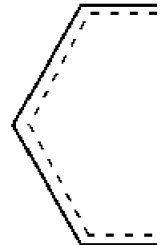
Energihuset vil med denne analysen gi borettslaget muligheter til å oppnå reduserte energikostnader og en forbedret energiprofil ved å optimalisere borettslaget. Analysen skal gi et godt innblikk i forbedring- og besparelspotensiale samt hvilke tiltak som bør eller kan gjennomføres for å oppnå målene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

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

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

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

3





OM BORETTSLAGET

Byggeår: 2006

Bygningsinformasjon: Borettslaget består av 3 koblede blokker.

Bygningskategori: Boligblokk (leiligheter)

Antall boenheter: 86

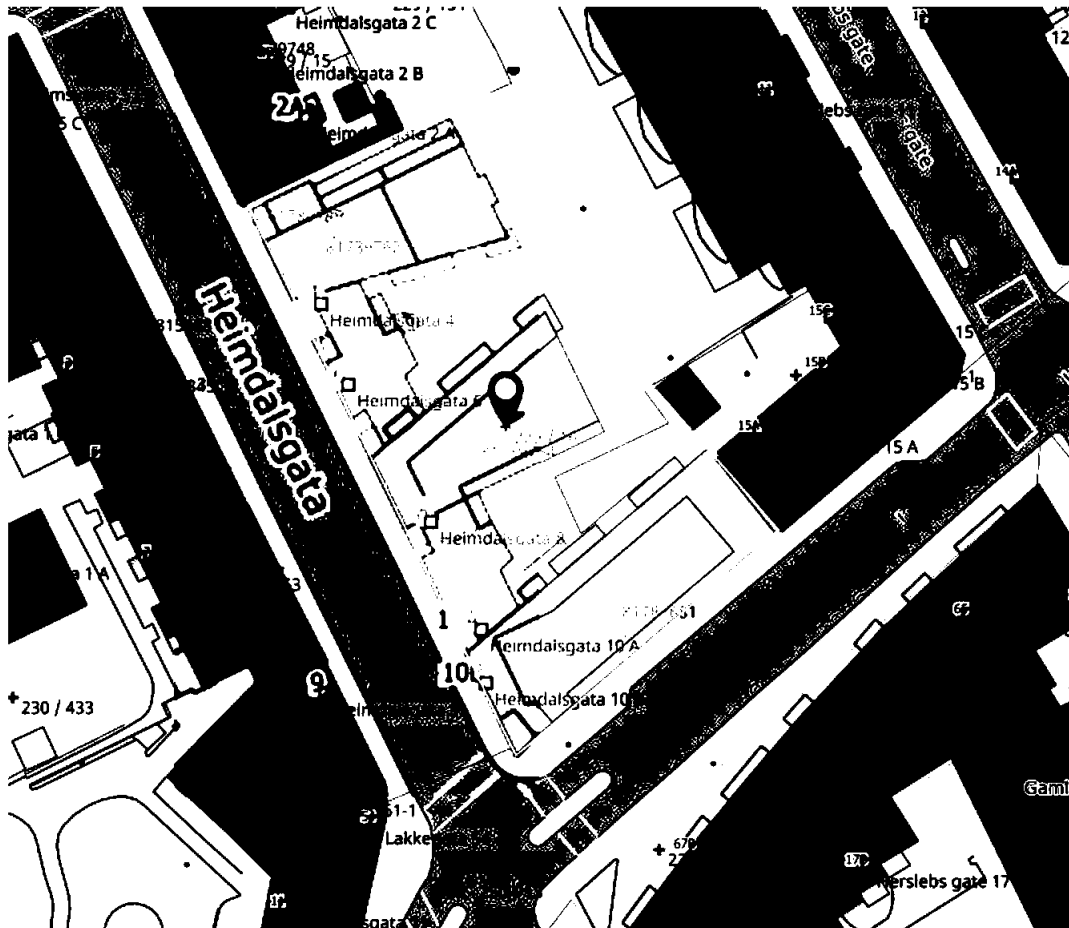
Areal: 5 679m²

Byggestandard: TEK97

Energibærer: Elektrisitet og fjernvarme

Rehabiliteringsår: Ingen

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



En oversikt over borettslaget og tomtearealet



HVORDAN ER ANALYSEN GJENNOMFØRT

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

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

Nettselskapet i området er Elvia AS.

MÅL

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

I borettslaget har vi definert følgende behovsavklaring:

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

Basert på behovsavklaringen har vi definert følgende hovedmål:

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



GRUNNLAGSDATA

FORBRUK

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

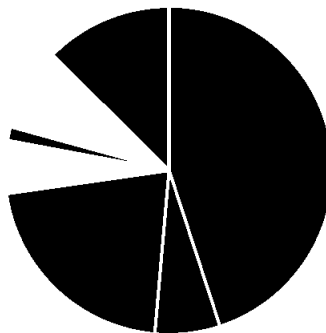
Dette tilsvarer et estimert/målt årlig forbruk fordelt på arealet av borettslaget på **163 kWh/m²**.

NÅVÆRENDE FORBRUK – BASERT PÅ NS 3031:2014

Simulert levert energi ved lokalklima

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

Energibudsjet



- Romoppvarming
- Ventilasjonsvarme (varmebatterier)
- Varmtvann (tappevann)
- Vifter
- Pumper
- Belysning
- Teknisk utstyr



OBSERVASJONER OG RESULTAT

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

Ved befaring ble det gjort følgende observasjoner:

Oppvarming:

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

Ventilasjon

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

Vann og sanitær

- Tappevann produseres via fjernvarme i felles varmesentral.

Annet-/generelt:

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



ENERGIOPPFØLGING OG DRIFT

ENERGIOPPFØLGING OG ENERGILEDELSE

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

ANBEFALINGER FOR DRIFT

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

Fordelaktige rutiner vil være:

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

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

Eksempler på dette er:

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



LISTE OVER TILTAK

TILTAK 1: VARMEPUMPETILTAK

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

TILTAK 2: SOLCELLETILTAK

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

TILTAK 3: VENTILASJONSTILTAK

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

TILTAK 1

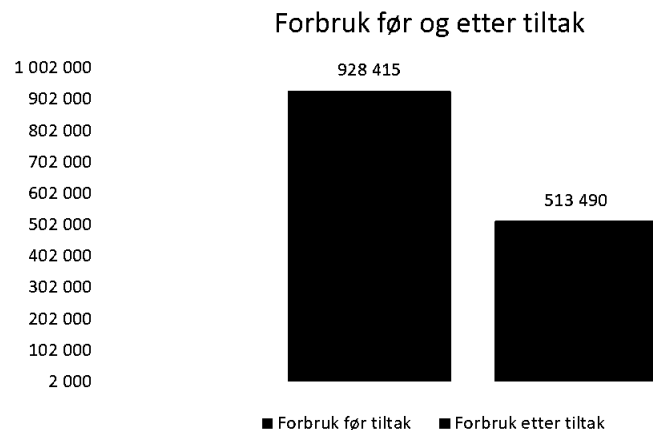
VARMEPUMPETILTAK

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

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

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

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



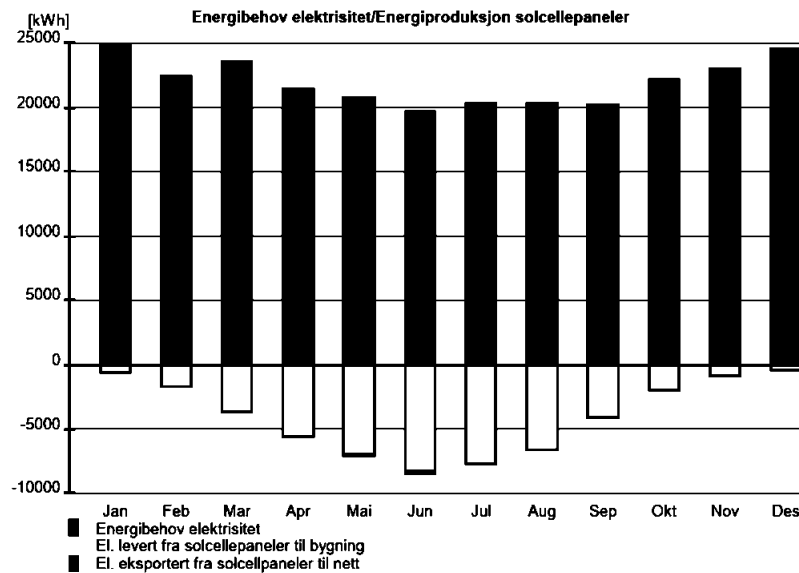
Ved gjennomføring av dette tiltaket har vi simulert en årlig reduksjon i borettslaget på **414 925 kWh**. Tiltaket gir en gjennomsnittlig årlig reduksjon på **73 kWh/m²** for hele borettslaget.

TILTAK 2

SOLCELLETILTAK

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

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



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

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

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

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

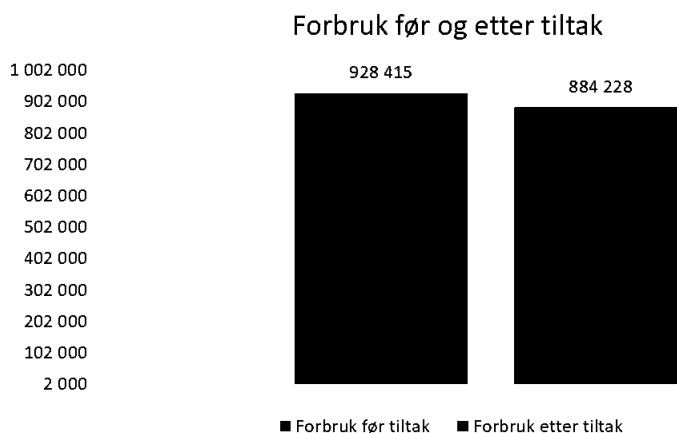
TILTAK 3 VENTILASJONSTILTAK

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

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

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

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



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

KONKLUSJON

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

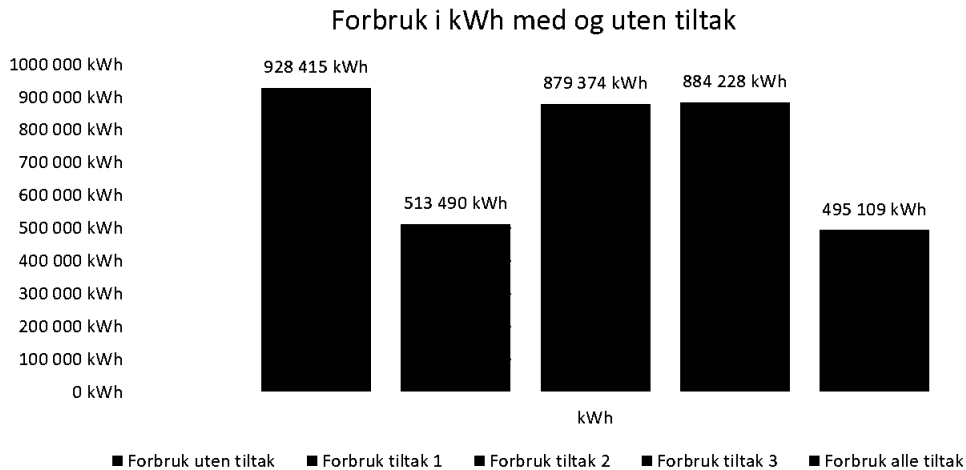
Det mest lønnsomme tiltaket borettslaget kan gjennomføre er tiltak 1. Vi anbefaler derfor at man installerer luft til vann varmpumper for å erstatte fjernvarme. Det er simulert at dette vil redusere forbruket i borettslaget med **414 925 kWh** (44,7%). Det er beregnet at dette tiltaket vil være inntjent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

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

Tiltak 2 – Solcelletiltak

Tiltak 3 – Ventilasjonstiltak

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



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



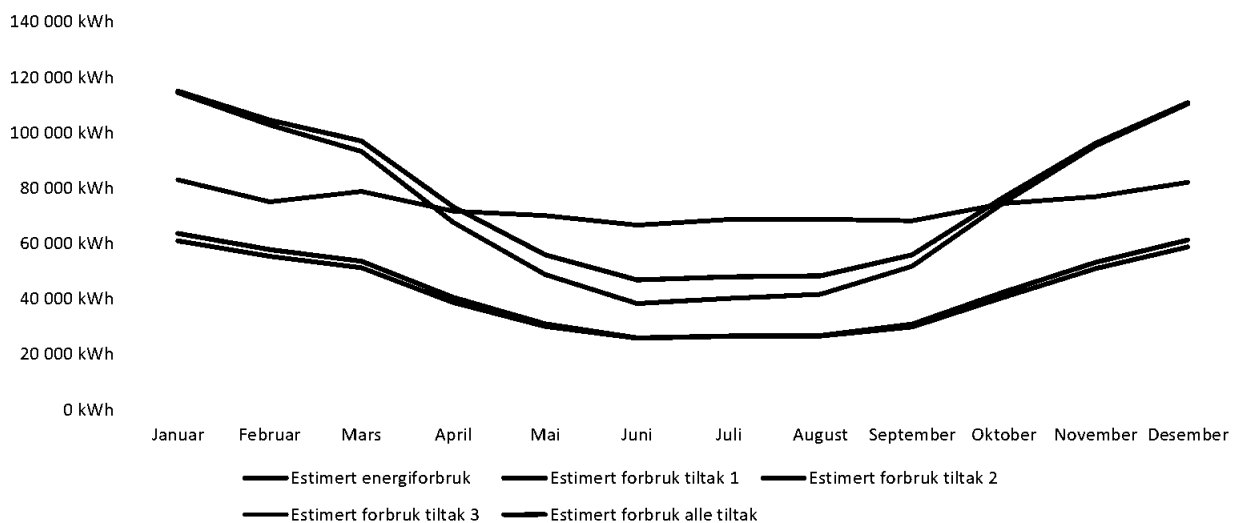
SIMULERING AV FREMTIDIG FORBRUK ETTER TILTAK

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

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

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

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





TILTAK – VEIEN VIDERE

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

Energihuset anbefaler å gjennomføre følgende tiltak:

1. Varmepumpetiltak
2. Solcelletiltak
3. Ventilasjonstiltak

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

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

Besparelse og estimert kostnadsramme:

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

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

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

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

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



ØKONOMI SETT I SAMMENHENG MED STRØMPRIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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



FINANSIERINGSALTERNATIVER FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK

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

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



FORBEHOLD:

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

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



NOTAT

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

Oslo, 24.03.2025

Rapport vedrørende verdi av bruksrett knyttet til tak

Oppdragsinformasjon

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

Mandat

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

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

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

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

Bakgrunn

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

OPAK[®]

NOTAT

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

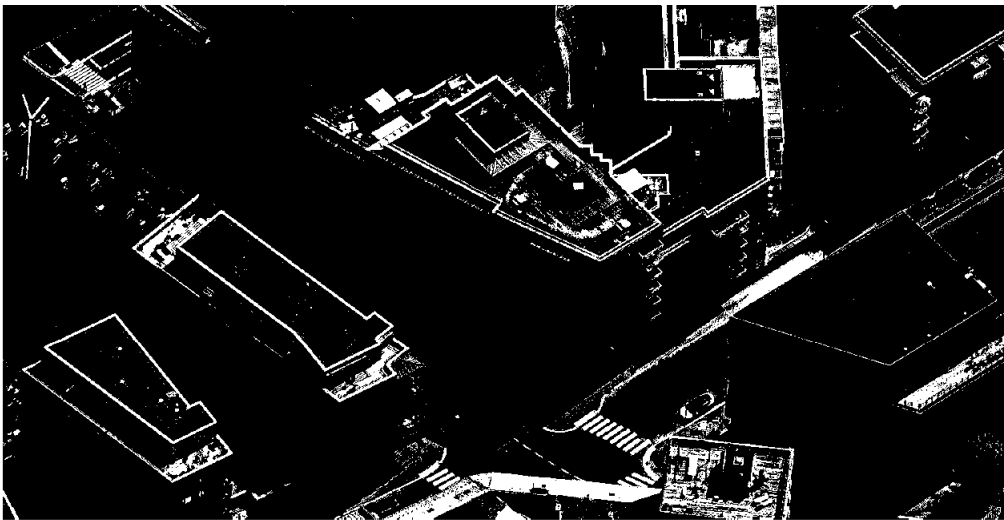
Verdifaktorer

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

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

Muligheter og begrensninger i bruksrettens ordlyd

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



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

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

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



NOTAT

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

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

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

Varighet og oppsigelsesmulighet

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

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

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

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

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

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



NOTAT

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

Praktiske og økonomiske forhold

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

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

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

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

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

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

Stedlige forhold

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



NOTAT

143562 Rapport - Verdivurdering bruksrett til tak

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

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

Verdivurdering av bruksrett

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

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

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

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

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

for **OPAK AS**

Herman Ruud
Seniorrådgiver

Distribusjon:

<input type="checkbox"/> Egenkontroll	<input type="checkbox"/> Sidemannskontroll	<input type="checkbox"/> Overordnet kontroll
24.03.2025 HR	24.03.2025 ØD	24.03.2025 ØD



Kjøp av eksklusiv rettighet til tak i Heimdalsgata 10a

Oppsummert

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

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Positive konsekvenser for sameiet (og borettslaget):

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

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

Negative konsekvenser for sameiet (og borettslaget):

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



Tilbud:

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

Vilkår og betingelser for kjøp av eksklusiv rettighet til taket:

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

Kjøpesum:

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

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

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

Vedtak:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalkostnad: 2.900.000kr

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 25.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.25

Selskapsnummer: 5625 Selskapsnavn: HEIMDALSGATA 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Foretningsfører Tea Linge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ivar Nyhaug og Edvard Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 4 000 kroner

- For
 Mot

Sak 6 Kjøp av fellesareal, tak.

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

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Edvard Andersen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Amund Nerås Krogsæter
 Anne Karine Bjerkholt Støttum
 Bente Frantzen
 Christopher Lockwood Haight

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Gamze Gursel Kavas
 Ivar Nyhaug
 Trygve Prestegard



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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