OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4611
HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HERSLEBS GATE 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 17. januar kl. 16:00 og lukker 20. januar kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4611

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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. Vikelse av fellesobligasjon i forbindelse med låneopptak

Med vennlig hilsen,
Styret i HERSLEBS GATE 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

Andreas Mossige er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

June Piiksi og Mathias Færevaag 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

Vikelse av fellesobligasjon i forbindelse med låneopptak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Herslebs gate 4 Borettslag har besluttet å gjennomføre et låneopptak for å finansiere kapitalinnhenting fra sameiet og for å styrke likviditeten. Beslutningen om å ta opp dette lånet (med 30 års løpetid) ble vedtatt på generalforsamlingen den 17. desember 2024. I forbindelse med dette låneopptaket stilles det krav fra långiver om å vike eksisterende fellesobligasjon og registrere en ny panteobligasjon som sikkerhet for lånet. Dette kravet er standard praksis og en forutsetning for å oppnå de avtalte lånebetingelsene.

Fellesobligasjonen er en felles pantsetting av eiendommen som fungerer som sikkerhet for lån tatt opp av borettslaget. Vikelse innebærer at den eksisterende obligasjonen frigis, slik at ny panteobligasjon kan registreres. Denne prosessen er rent teknisk og vil ikke påvirke borettslagsmedlemmenes andeler direkte.

Forslag til vedtak

Nærværende pantedokument (fellesobligasjon), dagbok nr. 2014/143098-2/200 tinglyst 19.02.2014 viker med dette prioritet for OBOS-banken, orgnr 911 986 884, pantedokument pålydende kr 1 350 000,- i samsvar med borettslagslova § 8-9 4. ledd.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.01.25
Selskapsnummer: 4611 **Selskapsnavn:** HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

June Piiksi og Mathias Færevaag er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Vikelse av fellesobligasjon i forbindelse med låneopptak

Nærværende pantedokument (fellesobligasjon), dagbok nr. 2014/143098-2/200 tinglyst 19.02.2014 viker med dette prioritet for OBOS-banken, orgnr 911 986 884, pantedokument pålydende kr 1 350 000,- i samsvar med borettslagslova § 8-9 4. ledd.

☐ For

☐ Mot

**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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250046
Addresse	Herslebs gate 4C		
Postnr.	0561	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingrid Helland Oliversen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Over 2år, siden okt 2023

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Etter el-kontroll vinter 2023 ble det oppdaget feil på varmekabler, dette ble rettet av m-tek (faglært) tidlig 2024

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Samsvarskontroll, bilder av arbeidet etc

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Samme arbeid som nevnt over, fikset noe på varmekablene

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarskontroll, bilder av arbeidet etc

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 2025 er kjelleren oppgradert pga generell slitasje og fukt (ikke noe alvorlig meg kjent). Arbeidet er planlagt og gjennomført av borettslaget

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

Loftet i bygget ble i ca 2015 bygget om til 2 leiligheter, den ene er den som selges her.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

I regi av borettslaget

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet kjøkkenvakt på hybelkjøkken på grunn av at den gamle ble utløst uten varme. Ingen kjente problemer etter byttet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Boligeletrikkeren, dokument for sluttkontroll

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elkontroll av selskapet Pettersen i nov 2023.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, problemer med varmekabler på hovedbad som ble oppdaget er fikset

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten har inngang via 2 oppganger. Inngang via oppgang B går til rom godkjent som soverom, hvor det også er hybelkjøkken og eget bad. Denne delen leies ut. Delen er skilt med lyddør til hoveddelen til leiligheten. Men kan fint brukes som soverom 4

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja, rom brukt til hybel i dag er godkjent som soverom

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har mottatt nabovarsel fra blokken over gaten (herslebsgate 2), at det skal lages kafe på hjørnet. Ikke noe mer som er kjent

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Felleskost ble økt de 2025, ingen flere varslede økninger kjent

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 07.01.2026

Signert av *Ingrid Helland Oliversen*

Initialer selger:
I O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4611
HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HERSLEBS GATE 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 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4611

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HERSLEBS GATE 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

Andreas Mossige i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Benjamin Bjorvatn Øien og Gard Sohøl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det negative resultatet dekkes av egenkapitalen.

Det negative årsresultatet skyldes i hovedsak kapitalinnskudd til Herslebs gate 4 sameie. Selv om beløpet først ble betalt i 2025, ble fordringen utstedt i 2024 og bokført i regnskapet for samme år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget fremstår derfor svakere enn den reelt sett er, når man ser isolert på årsresultatet

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Negativt resultat dekkes ved egenkapital]

Vedlegg
1. 4611 Årsrapport.pdf
2. 4611 Årsregnskap 2024.pdf
3. 4611 Herslebs Gate 4 Borettslag.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000.

Sak 6
Tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer for neste styreperiode.

Roller og kandidater

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

- June Piiksi
  Bor i C-oppgangen. Var styreleder for 2024/2025.

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

- Andreas Rian
  Bor i A-oppgangen. Styreerfaring fra andre boligselskap.

- Vemund Rundberget

  Bor i A-oppgangen. Styremedlem i borettslaget og sameiet perioden 2024/2025.

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

- Fartein Bjørge

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder June Piiksi

Styremedlem Mathias Færevaag

Styremedlem Vemund Rundberget

Varamedlem Fartein Fjerdingstad Bjørge

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post herslebsgate4brl@styrerommet.no

Se Herslebs Gate 4 Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/4611for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Herslebs Gate 4 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Herslebs Gate 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 998738121, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228

/ 90

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

Herslebs Gate 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Antall styremøter og de viktigste sakene

- Styret avholdt 9 styremøter i 2024.

- De viktigste sakene var låneopptak for borettslaget i forbindelse med sameiet sin kapitalinnhenting.

- Ellers var en viktig del av borettslagstyrets arbeid å samarbeide med sameiestyret i forbindelse med kjellersaken og finansieringen av denne.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av bygningsmassen.

- Av store vedlikeholdsprosjekter for sameiet, bør det nevnes arbeidet ved kjelleren. Se egne skriv i facebookgruppen.

- Ellers er det blitt gjennomført brannkontroll v/Branntek.

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

- Sameiet sa opp bredbåndsavtalen med Telia i 2024. Den nye bredbåndsavtalen med Telenor trådte i kraft i april 2025.

- Sameiet sa opp avtalen med forrige renholdsfirma og ny avtale ble inngått. Dette har resultert i renere oppganger og en reduksjon av renholdsposten på nesten 40%, noe som kommer borettslaget til gode.

Dialog med andre boligselskaper

- Utenom styret sin dialog med Herslebs gate 4 sameie, har det ikke vært dialog av betydning med andre boligselskaper.

-

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Vannlekkasje fra tak og inn i loftsleilighet var uforutsett. Byggforsikringen dekket følgeskadene inni den aktuelle leilighet. Sameiet dekket utbedringskostnadene for taket.

Endring avtaler/nye avtaler

- Bredbåndsavtalen. Se over.

Sosiale sammenkomster og dugnad

- Det ble avholdt felles dugnad mellom sameiet og borettslaget 25. april 2024.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Ferdigstille kjelleren våren 2025. Primært sameiet sin oppgave.

- Male oppgang B og C, så fremt økonomien tillater det. Fellesprosjekt med Herslebs gate 4 sameie

- Styret ønsker å utrede muligheten for å slette borettslaget og innlemme andelene i sameiet. Begrunnelsen for dette er at med to boligselskaper, følger det en del ekstra administrasjonsutgifter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Borettslagets driftsinntekter i 2024 var kr 1 867 238. Hoveddelen kommer fra innkrevde felleskostnader (kr 1 396 805, jf. note 2), og det er også inntektsført kapitalkostnader fra IN-ordningen (kr 469 639) samt mindre øvrige inntekter (note 3). Inntektene er noe høyere enn året før og ligger tett på budsjett.

Totale driftskostnader i 2024 utgjorde kr 2 782 232, betydelig høyere enn budsjettert (kr 1 231 348), jf. note 4–9 og 19. Avviket skyldes i all hovedsak kostnader knyttet til kapitalinnhentingen fra sameie, som inkluderer borettslagets andel av driften i Herslebs gate 4 Sameie.

Finanskostnadene beløp seg til kr 436 834 i 2024 (note 11), som er høyere enn budsjettert. De består hovedsakelig av renter og gebyrer på lån. Samtidig hadde borettslaget kr 3 814 i finansinntekter (note 10).

Årsresultatet endte med et underskudd på kr 670 326, som i stor grad skyldes høye driftskostnader i sameiet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital dekket med låneopptak (vedtatt på ekstraordinært årsmøte i desember 2024). Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelleprisjustering basert på skadehistorikken i Herslebs Gate 4 Borettslag.

Lån

Herslebs Gate 4 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. I tillegg til vedtatte lån på ekstraordinær generalforsamling. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Felleskostnadene er budsjettert iht økningen som ble gjennomført fra 01.12.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2269099. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 30. august. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017

Brannviduer i fellesarealer i oppgang B

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	June Piiksi
Styremedlem	Mathias Færevaag
Styremedlem	Vemund Rundberget
Varamedlem	Fartein Fjerdingstad

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post herslebsgate4brl@styrerommet.no
Se Herslebs Gate 4 Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/4611 for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Herslebs Gate 4 Borettslag
Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.
Herslebs Gate 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998738121, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228/ 90

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

Herslebs Gate 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
Antall styremøter og de viktigste sakene

- Styret avholdt 9 styremøter i 2024.
- De viktigste sakene var låneopptak for borettslaget i forbindelse med sameiet sin kapitalinnhenting.
- Ellers var en viktig del av borettslagstyrets arbeid å samarbeide med sameiestyret i forbindelse med kjellersaken og finansieringen av denne.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av bygningsmassen.
- Av store vedlikeholdsprosjekter for sameiet, bør det nevnes arbeidet ved kjelleren. Se egne skriv i facebookgruppen.
- Ellers er det blitt gjennomført brannkontroll v/Branntek.

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

- Sameiet sa opp bredbåndsavtalen med Telia i 2024. Den nye bredbåndsavtalen med Telenor trådte i kraft i april 2025.
- Sameiet sa opp avtalen med forrige renholdsfirma og ny avtale ble inngått. Dette har resultert i renere oppganger og en reduksjon av renholdsposten på nesten 40%, noe som kommer borettslaget til gode.

Dialog med andre boligselskaper

- Utenom styret sin dialog med Herslebs gate 4 sameie, har det ikke vært dialog av betydning med andre boligselskaper.
-

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Vannlekkasje fra tak og inn i loftsleilighet var uforutsett. Byggforsikringen dekket følgeskadene inni den aktuelle leilighet. Sameiet dekket utbedringskostnadene for taket.

Endring avtaler/nye avtaler

- Bredbåndsavtalen. Se over.

Sosiale sammenkomster og dugnad

- Det ble avholdt felles dugnad mellom sameiet og borettslaget 25. april 2024.

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Ferdigstille kjelleren våren 2025. Primært sameiet sin oppgave.
- Male oppgang B og C, så fremt økonomien tillater det. Fellesprosjekt med Herslebs gate 4 sameie
- Styret ønsker å utrede muligheten for å slette borettslaget og innlemme andelene i sameiet. Begrunnelsen for dette er at med to boligselskaper, følger det en del ekstra administrasjonsutgifter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Borettslagets driftsinntekter i 2024 var kr 1 867 238. Hoveddelen kommer fra innkrevde felleskostnader (kr 1 396 805, jf. note 2), og det er også inntektsført kapitalkostnader fra IN-ordningen (kr 469 639) samt mindre øvrige inntekter (note 3). Inntektene er noe høyere enn året før og ligger tett på budsjett.

Totale driftskostnader i 2024 utgjorde kr 2 782 232, betydelig høyere enn budsjettert (kr 1 231 348), jf. note 4–9 og 19. Avviket skyldes i all hovedsak kostnader knyttet til kapitalinnhentingen fra sameie, som inkluderer borettslagets andel av driften i Herslebs gate 4 Sameie.

Finanskostnadene beløp seg til kr 436 834 i 2024 (note 11), som er høyere enn budsjettert. De består hovedsakelig av renter og gebyrer på lån. Samtidig hadde borettslaget kr 3 814 i finansinntekter (note 10).

Årsresultatet endte med et underskudd på kr 670 326, som i stor grad skyldes høye driftskostnader i sameiet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital dekket med låneopptak (vedtatt på ekstraordinært årsmøte i desember 2024). Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herslebs Gate 4 Borettslag.

Lån

Herslebs Gate 4 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. I tillegg til vedtatte lån på ekstraordinær generalforsamling. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Felleskostnadene er budsjettert iht økningen som ble gjennomført fra 01.12.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2269099. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 30. august. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Brannviduer i fellesarealer i oppgang B	

HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 738 121, KUNDENR. 4611

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.		**206 066**	**253 389**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-670 326	-186 244
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-99 043	-120 144
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-677 688	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		279 320	259 065
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 167 736**	**-47 323**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20**	**-961 670**	**206 066**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		101 860	266 142
Kortsiktig gjeld		-1 063 530	-60 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20**	**-961 670**	**206 066**

HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 738 121, KUNDENR. 4611

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		469 639	0	534 180	456 528
Innkrevde felleskostnader	2	1 396 805	1 442 676	1 271 820	1 630 472
Andre inntekter	3	794	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 867 238**	**1 444 176**	**1 806 000**	**2 087 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 172	-5 000	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-22 500	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-9 104	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 605	-79 508	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-14 098	-51 150	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-12 572	4 640	-5 000	-6 000
Forsikringer		-20 000	0	0	-20 000
Kommunale avgifter		0	-2 395	0	0
Kostnader sameie	19	-2 514 163	-1 015 343	-1 012 848	-1 156 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 109	-64 292	-67 500	-126 779
Andre driftskostnader	9	-28 208	844	-4 000	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 782 232**	**-1 241 979**	**-1 231 348**	**-1 458 009**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-914 994**	**202 197**	**574 652**	**628 991**
Innbetalt andel fellesgjeld		677 688	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-237 306**	**202 197**	**574 652**	**628 991**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 814	2 016	0	0
Finanskostnader	11	-436 834	-390 456	-392 000	-454 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-433 020**	**-388 440**	**-392 000**	**-454 000**
ÅRSRESULTAT		**-670 326**	**-186 244**	**182 652**	**174 991**
Overføringer:					
Til/fra annen egenkapital		-670 326	-186 244		

HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 738 121, KUNDENR. 4611

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 400 000	36 400 000
Tomt		15 600 000	15 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 000 000**	**52 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	175
Forskuddsbetalte kostnader		5 749	5 592
Andre kortsiktige fordringer	13	1 786	0
Driftskonto OBOS-banken		93 731	259 803
Sparekonto OBOS-banken		593	572
SUM OMLØPSMIDLER		**101 860**	**266 142**
SUM EIENDELER		**52 101 860**	**52 266 142**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Annen egenkapital	14	-4 325 508	-3 655 182
SUM EGENKAPITAL		**-4 205 508**	**-3 535 182**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 847 703	6 624 434
Borettsinnskudd	16	48 352 498	48 352 498
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	19	1 043 637	764 316
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 243 838**	**55 741 248**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 056 553	16 141
Påløpte renter		1 949	34 602
Påløpte avdrag		0	9 333
Annen kortsiktig gjeld	17	5 028	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 063 530**	**60 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 101 860**	**52 266 142**
Pantstillelse	18	68 910 000	68 910 000
Garantiansvar	19	1 043 978	1 118 386

Oslo, 08.05.2025
Styret i Herslebs Gate 4 Borettslag

June Piiksi Mathias Færevaag Vemund Rundberget

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 323 988
Felleskostnader (inntektsførte resistanser)	67 228
Bredbånd 1000/1000	5 589
Kapitalkostnader på IN-lån	469 313
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	326
Overført til kapitalkostnader	-469 639
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 396 805**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune, eiendomsskatt	794
SUM ANDRE INNTEKTER	**794**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 098
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 098**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 757
Kostnader dugnader	-815
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 572**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-16 607
Andre fremmede tjenester	-9 129
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-28 208**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Andre renteinntekter	2 478
SUM FINANSINNTEKTER	**3 814**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-370 596
Andre rentekostnader	-66 238
SUM FINANSKOSTNADER	**-436 834**

NOTE: 12

Opprinnelig 2012	36 400 000
SUM BYGNINGER	**36 400 000**

Tomten er kjøpt.
Gnr.228/bnr.90
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	1 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 786**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 723 452
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	677 688
Reduksjon EK fra IN	-75 632
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 325 508**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 260 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	635 566	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	99 043	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	677 688	
		-5 847 703
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 847 703**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2012	-48 352 498
SUM BORETTSINNSKUDD	**-48 352 498**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt OBOS Factoring	-5 028
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 028**

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

Borettsinnskudd	48 352 498
Pantelån	5 847 703
Beregnede IN-forpliktelser	602 056
TOTALT	**54 802 257**

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

Bygninger	36 400 000
Tomt	15 600 000
TOTALT	**52 000 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 84,59 % av Herslebs gate 4 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Herslebs gate 4 Sameie som utgjør kr 1 043 978.

Selskapets andel i Herslebs gate 4 vises som gjeld i balansen, under posten "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Herslebs gate 4 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.

NOTE: 20
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økte felleskostnader og låneopptak, og er nærmere omtalt på ekstraordinær generalforsamling.

Resultatanalyse 2024
Herslebs Gate 4 Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	469 639	534 180	64 541	12 %
Innkrevde felleskostnader	1 396 805	1 271 820	-124 985	-10 %
Andre inntekter	794	0	-794	100 %
Sum driftsinntekter	**1 867 238**	**1 806 000**	**-61 238**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-4 230	-5 000	-770	15 %
Styrehonorar	-30 000	-30 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 248	-8 000	248	-3 %
Forretningsførerhonorar	-83 605	-84 000	-395	0 %
Konsulenthonorar	-14 098	-15 000	-902	6 %
Drift og vedlikehold	-12 572	-5 000	7 572	-151 %
Forsikringer	-20 000	0	20 000	100 %
Kostnader sameie	-2 514 163	-1 012 848	1 501 315	-148 %
TV-anlegg/bredbånd	-67 109	-67 500	-391	1 %
Andre driftskostnader	-28 208	-4 000	24 208	-605 %
Sum driftskostnader	**-2 782 232**	**-1 231 348**	**1 550 884**	**-126 %**
Driftsresultat før IN	**-914 994**	**574 652**	**1 489 646**	**259 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	677 688	0	-677 688	100 %
Driftsresultat	**-237 306**	**574 652**	**811 958**	**141 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 814	0	-3 814	100 %
Finanskostnader	-436 834	-392 000	44 834	-11 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-433 020**	**-392 000**	**41 020**	**-10 %**
Årsresultat	**-670 326**	**182 652**	**852 978**	**467 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WO31D-7ZOLN-QCOXZ-B0GEA-7VO83-TKKVE

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
2025-05-23 07:50:03 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: WO31D-72OLN-QCOXZ-B0GEA-7VO83-TKKVE

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 4611 **Selskapsnavn:** HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Benjamin Bjorvatn Øien og Gard Sohøl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Negativt resultat dekkes ved egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ June Piiksi

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Rian

☐ Vemund Rundberget

Vara (kun 1 skal velges)

☐ Fartein Bjørge

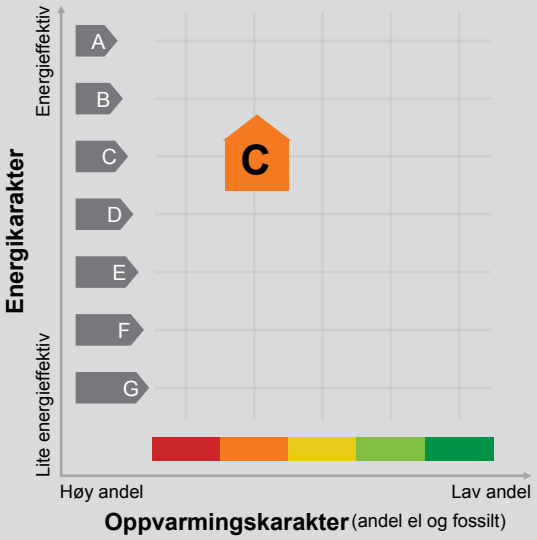
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Herslebs gate 4C
Postnummer	0561
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80570007
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	27d613d2-72a8-457e-96f2-6eaaaf85052b
Dato	17.06.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2016
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Herslebs gate 4C
Postnummer: 0561
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 17.06.2023 11:51:35
Energimerkenummer: 27d613d2-72a8-457e-96f2-6eaaaf85052b

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 90
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80570007

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Husordensregler for Herslebs gate 4 borettslag.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.15

Herslebs gate 4 borettslag er andelseiernes eiendom. Husordensreglene skal bidra til å ta vare på eiendommen og sikre ro og orden. For å oppnå et godt forhold mellom beboerne må vi selv sørge for best mulig orden i borettslaget.

Vedtektenes paragraf 4, punkt 1 har en generell bestemmelse vedrørende boretten: Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Disse husordensreglene er et tillegg og en utdyping til denne hovedbestemmelsen. Beboerne gjøres oppmerksom på at vesentlige og gjentatte brudd på husordensreglenes bestemmelser kan føre til krav om fravikelse av boligen.

1. VIS HENSYN TIL DINE NABOER – RO I LEILIGHETENE
   Det skal i alminelighet være ro i leilighetene fra kl 23.00 til kl. 07.00 på hverdager og fra kl 24.00 til kl 07.00 i helgen.

2. GÅRDSROMMET
   Det er et felles ansvar å holde gårdsrommet rent og ryddig, følge reglene for søppelhåndtering og passe på at uvedkommende ikke får tilgang til gården. Sykler parkeres der hvor det er tilrettelagt for dette.

3. FELLESOMRÅDER INNVENDIG – Kjeller og trappeoppgang
   Trappeoppgangene og kjellergangene er rømningsveier og skal være fri for avfall og eiendeler, herunder barnevogner, sko, sykler, ski, kjelker og annet. De objekter som av beboerne blir hensatt i fellesarealene og som hindrer fri ferdsel vil bli kastet uten varsel. Dører til kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene skal være låst hele døgnet. Det er ikke tillatt å koble seg på borettslagets strømnett i kjeller.

4. VANNRØR OG VANNLEKKASJER.
   Kast ikke fremmedlegemer i toalettet. Avstenging av stigekran skal kun foretas etter at naboer som er berørt av stegningen er varslet.
   Vannlekkasjer er hovedsakelig andelseiers ansvar. Skader som oppstår hos naboen under må dekkes av andelseier som har forårsaket lekkasjen. Unntak er brudd på stigeledning og annen uforutsett skade som dekkes av forsikring.

5. AVFALL
   Avfallscontainerne er plassert i eget skur ved «Stallen» i gårdsrommet. Er gjenstanden for stor for søppelkassene må du selv frakte det til en miljøstasjon. Husk også å brette sammen pappemballasjen. Det skal ikke plasseres søppel ved siden av avfallscontainerne.

Dersom ureglementert avfall blir plassert utenfor avfallscontainerne vil dette bli fraktet bort av borettslaget og regning sendt til den som har plassert det der. Malingrester og spann er miljøavfall og skal leveres til miljøstasjon. Elektriske og elektroniske produkter (alt som bruker strøm eller batterier) er EE-avfall og skal leveres til innleveringssteder for formålet.

6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Det forutsettes at regler for båndtvang følges og at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets eiendom. I så fall er det eiers ansvar å plukke opp dette.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4611
HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HERSLEBS GATE 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 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4611

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HERSLEBS GATE 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

Andreas Mossige i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Benjamin Bjorvatn Øien og Gard Sohøl er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det negative resultatet dekkes av egenkapitalen.

Det negative årsresultatet skyldes i hovedsak kapitalinnskudd til Herslebs gate 4 sameie. Selv om beløpet først ble betalt i 2025, ble fordringen utstedt i 2024 og bokført i regnskapet for samme år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget fremstår derfor svakere enn den reelt sett er, når man ser isolert på årsresultatet

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Negativt resultat dekkes ved egenkapital]

Vedlegg
1. 4611 Årsrapport.pdf
2. 4611 Årsregnskap 2024.pdf
3. 4611 Herslebs Gate 4 Borettslag.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 30 000.

Sak 6
Tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer for neste styreperiode.

Roller og kandidater

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

- June Piiksi
  Bor i C-oppgangen. Var styreleder for 2024/2025.

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

- Andreas Rian
  Bor i A-oppgangen. Styreerfaring fra andre boligselskap.

- Vemund Rundberget

  Bor i A-oppgangen. Styremedlem i borettslaget og sameiet perioden 2024/2025.

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

- Fartein Bjørge

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder June Piiksi

Styremedlem Mathias Færevaag

Styremedlem Vemund Rundberget

Varamedlem Fartein Fjerdingstad Bjørge

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post herslebsgate4brl@styrerommet.no

Se Herslebs Gate 4 Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/4611for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Herslebs Gate 4 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Herslebs Gate 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 998738121, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228

/ 90

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

Herslebs Gate 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Antall styremøter og de viktigste sakene

- Styret avholdt 9 styremøter i 2024.

- De viktigste sakene var låneopptak for borettslaget i forbindelse med sameiet sin kapitalinnhenting.

- Ellers var en viktig del av borettslagstyrets arbeid å samarbeide med sameiestyret i forbindelse med kjellersaken og finansieringen av denne.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av bygningsmassen.

- Av store vedlikeholdsprosjekter for sameiet, bør det nevnes arbeidet ved kjelleren. Se egne skriv i facebookgruppen.

- Ellers er det blitt gjennomført brannkontroll v/Branntek.

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

- Sameiet sa opp bredbåndsavtalen med Telia i 2024. Den nye bredbåndsavtalen med Telenor trådte i kraft i april 2025.

- Sameiet sa opp avtalen med forrige renholdsfirma og ny avtale ble inngått. Dette har resultert i renere oppganger og en reduksjon av renholdsposten på nesten 40%, noe som kommer borettslaget til gode.

Dialog med andre boligselskaper

- Utenom styret sin dialog med Herslebs gate 4 sameie, har det ikke vært dialog av betydning med andre boligselskaper.

-

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Vannlekkasje fra tak og inn i loftsleilighet var uforutsett. Byggforsikringen dekket følgeskadene inni den aktuelle leilighet. Sameiet dekket utbedringskostnadene for taket.

Endring avtaler/nye avtaler

- Bredbåndsavtalen. Se over.

Sosiale sammenkomster og dugnad

- Det ble avholdt felles dugnad mellom sameiet og borettslaget 25. april 2024.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Ferdigstille kjelleren våren 2025. Primært sameiet sin oppgave.

- Male oppgang B og C, så fremt økonomien tillater det. Fellesprosjekt med Herslebs gate 4 sameie

- Styret ønsker å utrede muligheten for å slette borettslaget og innlemme andelene i sameiet. Begrunnelsen for dette er at med to boligselskaper, følger det en del ekstra administrasjonsutgifter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Borettslagets driftsinntekter i 2024 var kr 1 867 238. Hoveddelen kommer fra innkrevde felleskostnader (kr 1 396 805, jf. note 2), og det er også inntektsført kapitalkostnader fra IN-ordningen (kr 469 639) samt mindre øvrige inntekter (note 3). Inntektene er noe høyere enn året før og ligger tett på budsjett.

Totale driftskostnader i 2024 utgjorde kr 2 782 232, betydelig høyere enn budsjettert (kr 1 231 348), jf. note 4–9 og 19. Avviket skyldes i all hovedsak kostnader knyttet til kapitalinnhentingen fra sameie, som inkluderer borettslagets andel av driften i Herslebs gate 4 Sameie.

Finanskostnadene beløp seg til kr 436 834 i 2024 (note 11), som er høyere enn budsjettert. De består hovedsakelig av renter og gebyrer på lån. Samtidig hadde borettslaget kr 3 814 i finansinntekter (note 10).

Årsresultatet endte med et underskudd på kr 670 326, som i stor grad skyldes høye driftskostnader i sameiet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital dekket med låneopptak (vedtatt på ekstraordinært årsmøte i desember 2024). Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelleprisjustering basert på skadehistorikken i Herslebs Gate 4 Borettslag.

Lån

Herslebs Gate 4 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. I tillegg til vedtatte lån på ekstraordinær generalforsamling. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Felleskostnadene er budsjettert iht økningen som ble gjennomført fra 01.12.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2269099. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 30. august. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017

Brannviduer i fellesarealer i oppgang B

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	June Piiksi
Styremedlem	Mathias Færevaag
Styremedlem	Vemund Rundberget
Varamedlem	Fartein Fjerdingstad

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post herslebsgate4brl@styrerommet.no
Se Herslebs Gate 4 Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/4611 for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Herslebs Gate 4 Borettslag
Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.
Herslebs Gate 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998738121, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228/ 90

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

Herslebs Gate 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:
Antall styremøter og de viktigste sakene

- Styret avholdt 9 styremøter i 2024.
- De viktigste sakene var låneopptak for borettslaget i forbindelse med sameiet sin kapitalinnhenting.
- Ellers var en viktig del av borettslagstyrets arbeid å samarbeide med sameiestyret i forbindelse med kjellersaken og finansieringen av denne.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av bygningsmassen.
- Av store vedlikeholdsprosjekter for sameiet, bør det nevnes arbeidet ved kjelleren. Se egne skriv i facebookgruppen.
- Ellers er det blitt gjennomført brannkontroll v/Branntek.

Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)

- Sameiet sa opp bredbåndsavtalen med Telia i 2024. Den nye bredbåndsavtalen med Telenor trådte i kraft i april 2025.
- Sameiet sa opp avtalen med forrige renholdsfirma og ny avtale ble inngått. Dette har resultert i renere oppganger og en reduksjon av renholdsposten på nesten 40%, noe som kommer borettslaget til gode.

Dialog med andre boligselskaper

- Utenom styret sin dialog med Herslebs gate 4 sameie, har det ikke vært dialog av betydning med andre boligselskaper.
-

Spesielle uforutsette hendelser gjennom året

- Vannlekkasje fra tak og inn i loftsleilighet var uforutsett. Byggforsikringen dekket følgeskadene inni den aktuelle leilighet. Sameiet dekket utbedringskostnadene for taket.

Endring avtaler/nye avtaler

- Bredbåndsavtalen. Se over.

Sosiale sammenkomster og dugnad

- Det ble avholdt felles dugnad mellom sameiet og borettslaget 25. april 2024.

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Ferdigstille kjelleren våren 2025. Primært sameiet sin oppgave.
- Male oppgang B og C, så fremt økonomien tillater det. Fellesprosjekt med Herslebs gate 4 sameie
- Styret ønsker å utrede muligheten for å slette borettslaget og innlemme andelene i sameiet. Begrunnelsen for dette er at med to boligselskaper, følger det en del ekstra administrasjonsutgifter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Borettslagets driftsinntekter i 2024 var kr 1 867 238. Hoveddelen kommer fra innkrevde felleskostnader (kr 1 396 805, jf. note 2), og det er også inntektsført kapitalkostnader fra IN-ordningen (kr 469 639) samt mindre øvrige inntekter (note 3). Inntektene er noe høyere enn året før og ligger tett på budsjett.

Totale driftskostnader i 2024 utgjorde kr 2 782 232, betydelig høyere enn budsjettert (kr 1 231 348), jf. note 4–9 og 19. Avviket skyldes i all hovedsak kostnader knyttet til kapitalinnhentingen fra sameie, som inkluderer borettslagets andel av driften i Herslebs gate 4 Sameie.

Finanskostnadene beløp seg til kr 436 834 i 2024 (note 11), som er høyere enn budsjettert. De består hovedsakelig av renter og gebyrer på lån. Samtidig hadde borettslaget kr 3 814 i finansinntekter (note 10).

Årsresultatet endte med et underskudd på kr 670 326, som i stor grad skyldes høye driftskostnader i sameiet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital dekket med låneopptak (vedtatt på ekstraordinært årsmøte i desember 2024). Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon, 20 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Herslebs Gate 4 Borettslag.

Lån

Herslebs Gate 4 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. I tillegg til vedtatte lån på ekstraordinær generalforsamling. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Felleskostnadene er budsjettert iht økningen som ble gjennomført fra 01.12.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2269099. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28. februar og 30. august. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Brannviduer i fellesarealer i oppgang B	

HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 738 121, KUNDENR. 4611

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.		**206 066**	**253 389**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-670 326	-186 244
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-99 043	-120 144
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-677 688	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		279 320	259 065
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 167 736**	**-47 323**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20**	**-961 670**	**206 066**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		101 860	266 142
Kortsiktig gjeld		-1 063 530	-60 076
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20**	**-961 670**	**206 066**

HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 738 121, KUNDENR. 4611

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		469 639	0	534 180	456 528
Innkrevde felleskostnader	2	1 396 805	1 442 676	1 271 820	1 630 472
Andre inntekter	3	794	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 867 238**	**1 444 176**	**1 806 000**	**2 087 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 172	-5 000	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-22 500	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-8 248	-9 104	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 605	-79 508	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-14 098	-51 150	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-12 572	4 640	-5 000	-6 000
Forsikringer		-20 000	0	0	-20 000
Kommunale avgifter		0	-2 395	0	0
Kostnader sameie	19	-2 514 163	-1 015 343	-1 012 848	-1 156 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 109	-64 292	-67 500	-126 779
Andre driftskostnader	9	-28 208	844	-4 000	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 782 232**	**-1 241 979**	**-1 231 348**	**-1 458 009**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-914 994**	**202 197**	**574 652**	**628 991**
Innbetalt andel fellesgjeld		677 688	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-237 306**	**202 197**	**574 652**	**628 991**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 814	2 016	0	0
Finanskostnader	11	-436 834	-390 456	-392 000	-454 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-433 020**	**-388 440**	**-392 000**	**-454 000**
ÅRSRESULTAT		**-670 326**	**-186 244**	**182 652**	**174 991**
Overføringer:					
Til/fra annen egenkapital		-670 326	-186 244		

HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG
ORG.NR. 998 738 121, KUNDENR. 4611

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 400 000	36 400 000
Tomt		15 600 000	15 600 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**52 000 000**	**52 000 000**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	175
Forskuddsbetalte kostnader		5 749	5 592
Andre kortsiktige fordringer	13	1 786	0
Driftskonto OBOS-banken		93 731	259 803
Sparekonto OBOS-banken		593	572
SUM OMLØPSMIDLER		**101 860**	**266 142**
SUM EIENDELER		**52 101 860**	**52 266 142**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 5 000		120 000	120 000
Annen egenkapital	14	-4 325 508	-3 655 182
SUM EGENKAPITAL		**-4 205 508**	**-3 535 182**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 847 703	6 624 434
Borettsinnskudd	16	48 352 498	48 352 498
Andel langsiktig gjeld i fellesanlegg	19	1 043 637	764 316
SUM LANGSIKTIG GJELD		**55 243 838**	**55 741 248**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 056 553	16 141
Påløpte renter		1 949	34 602
Påløpte avdrag		0	9 333
Annen kortsiktig gjeld	17	5 028	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 063 530**	**60 076**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**52 101 860**	**52 266 142**
Pantstillelse	18	68 910 000	68 910 000
Garantiansvar	19	1 043 978	1 118 386

Oslo, 08.05.2025
Styret i Herslebs Gate 4 Borettslag

June Piiksi Mathias Færevaag Vemund Rundberget

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 323 988
Felleskostnader (inntektsførte resistanser)	67 228
Bredbånd 1000/1000	5 589
Kapitalkostnader på IN-lån	469 313
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	326
Overført til kapitalkostnader	-469 639
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 396 805**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oslo kommune, eiendomsskatt	794
SUM ANDRE INNTEKTER	**794**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 248.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 098
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 098**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 757
Kostnader dugnader	-815
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 572**

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-16 607
Andre fremmede tjenester	-9 129
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-28 208**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 315
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Andre renteinntekter	2 478
SUM FINANSINNTEKTER	**3 814**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-370 596
Andre rentekostnader	-66 238
SUM FINANSKOSTNADER	**-436 834**

NOTE: 12

Opprinnelig 2012	36 400 000
SUM BYGNINGER	**36 400 000**

Tomten er kjøpt.
Gnr.228/bnr.90
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	1 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 786**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	3 723 452
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	677 688
Reduksjon EK fra IN	-75 632
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**4 325 508**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-7 260 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	635 566	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	99 043	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	677 688	
		-5 847 703
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 847 703**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2012	-48 352 498
SUM BORETTSINNSKUDD	**-48 352 498**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt OBOS Factoring	-5 028
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 028**

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

Borettsinnskudd	48 352 498
Pantelån	5 847 703
Beregnede IN-forpliktelser	602 056
TOTALT	**54 802 257**

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

Bygninger	36 400 000
Tomt	15 600 000
TOTALT	**52 000 000**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar
Selskapet eier 84,59 % av Herslebs gate 4 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Herslebs gate 4 Sameie som utgjør kr 1 043 978.

Selskapets andel i Herslebs gate 4 vises som gjeld i balansen, under posten "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Herslebs gate 4 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.

NOTE: 20
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økte felleskostnader og låneopptak, og er nærmere omtalt på ekstraordinær generalforsamling.

Resultatanalyse 2024
Herslebs Gate 4 Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	469 639	534 180	64 541	12 %
Innkrevde felleskostnader	1 396 805	1 271 820	-124 985	-10 %
Andre inntekter	794	0	-794	100 %
Sum driftsinntekter	**1 867 238**	**1 806 000**	**-61 238**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-4 230	-5 000	-770	15 %
Styrehonorar	-30 000	-30 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 248	-8 000	248	-3 %
Forretningsførerhonorar	-83 605	-84 000	-395	0 %
Konsulenthonorar	-14 098	-15 000	-902	6 %
Drift og vedlikehold	-12 572	-5 000	7 572	-151 %
Forsikringer	-20 000	0	20 000	100 %
Kostnader sameie	-2 514 163	-1 012 848	1 501 315	-148 %
TV-anlegg/bredbånd	-67 109	-67 500	-391	1 %
Andre driftskostnader	-28 208	-4 000	24 208	-605 %
Sum driftskostnader	**-2 782 232**	**-1 231 348**	**1 550 884**	**-126 %**
Driftsresultat før IN	**-914 994**	**574 652**	**1 489 646**	**259 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	677 688	0	-677 688	100 %
Driftsresultat	**-237 306**	**574 652**	**811 958**	**141 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 814	0	-3 814	100 %
Finanskostnader	-436 834	-392 000	44 834	-11 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-433 020**	**-392 000**	**41 020**	**-10 %**
Årsresultat	**-670 326**	**182 652**	**852 978**	**467 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WO31D-7ZOLN-QCOXZ-B0GEA-7VO83-TKKVE

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
2025-05-23 07:50:03 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: WO31D-72OLN-QCOXZ-B0GEA-7VO83-TKKVE

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.06.25
Selskapsnummer: 4611 **Selskapsnavn:** HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Andreas Mossige i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Benjamin Bjorvatn Øien og Gard Sohøl er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Negativt resultat dekkes ved egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ June Piiksi

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andreas Rian

☐ Vemund Rundberget

Vara (kun 1 skal velges)

☐ Fartein Bjørge

**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.

Nabolagsprofil

Herslebs gate 4C - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Heimdalsgata Linje 17	3 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.3 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	25 min 2 km
Hersleb videregående skole	3 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

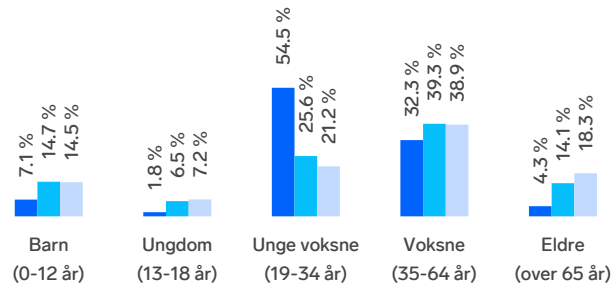
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	2 min
Coop Extra Trondheimsveien Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

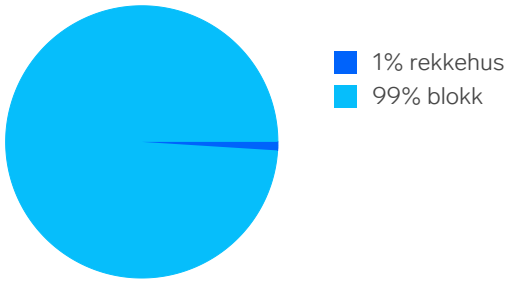
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
EVO Grünerløkka	3 min
SATS Schous plass	4 min

Boligmasse



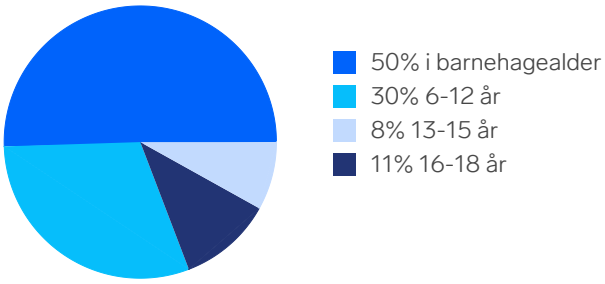
«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

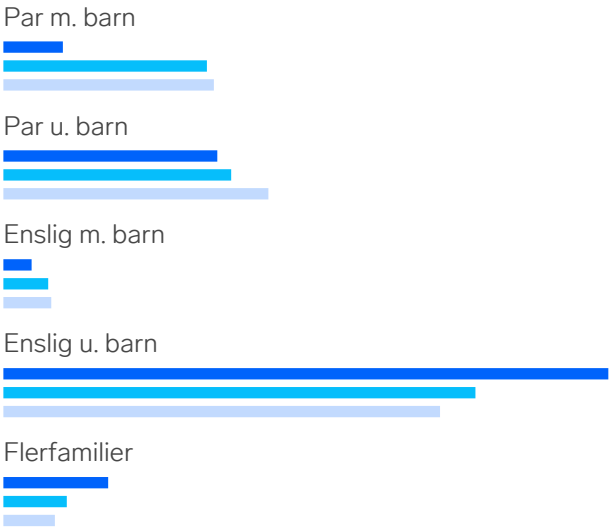
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	11 min
Apotek 1 Legevakten	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



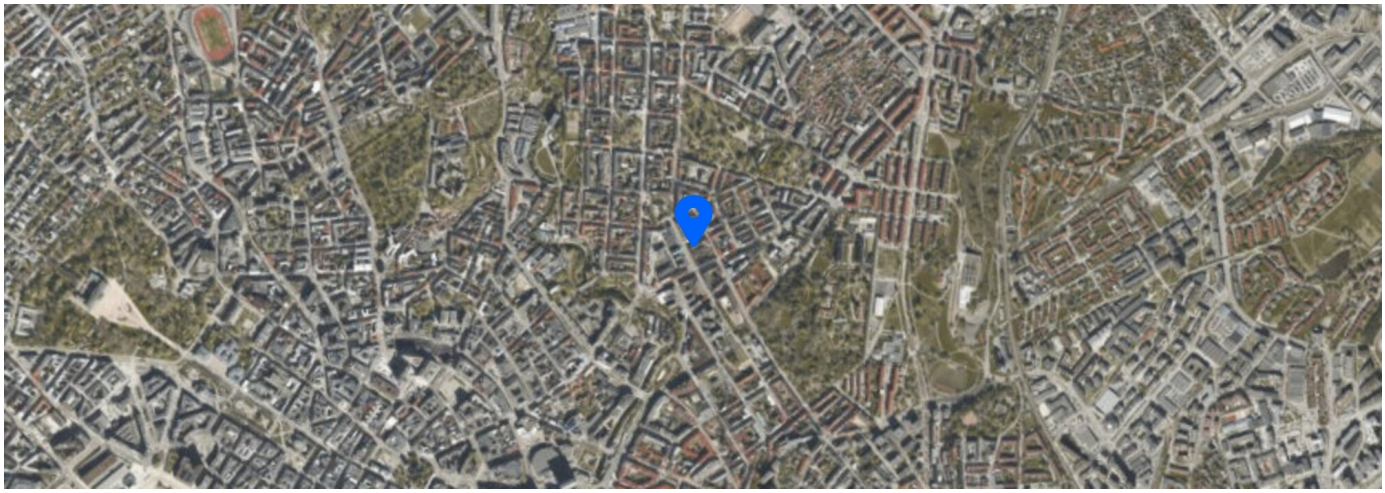
Familiesammensetning

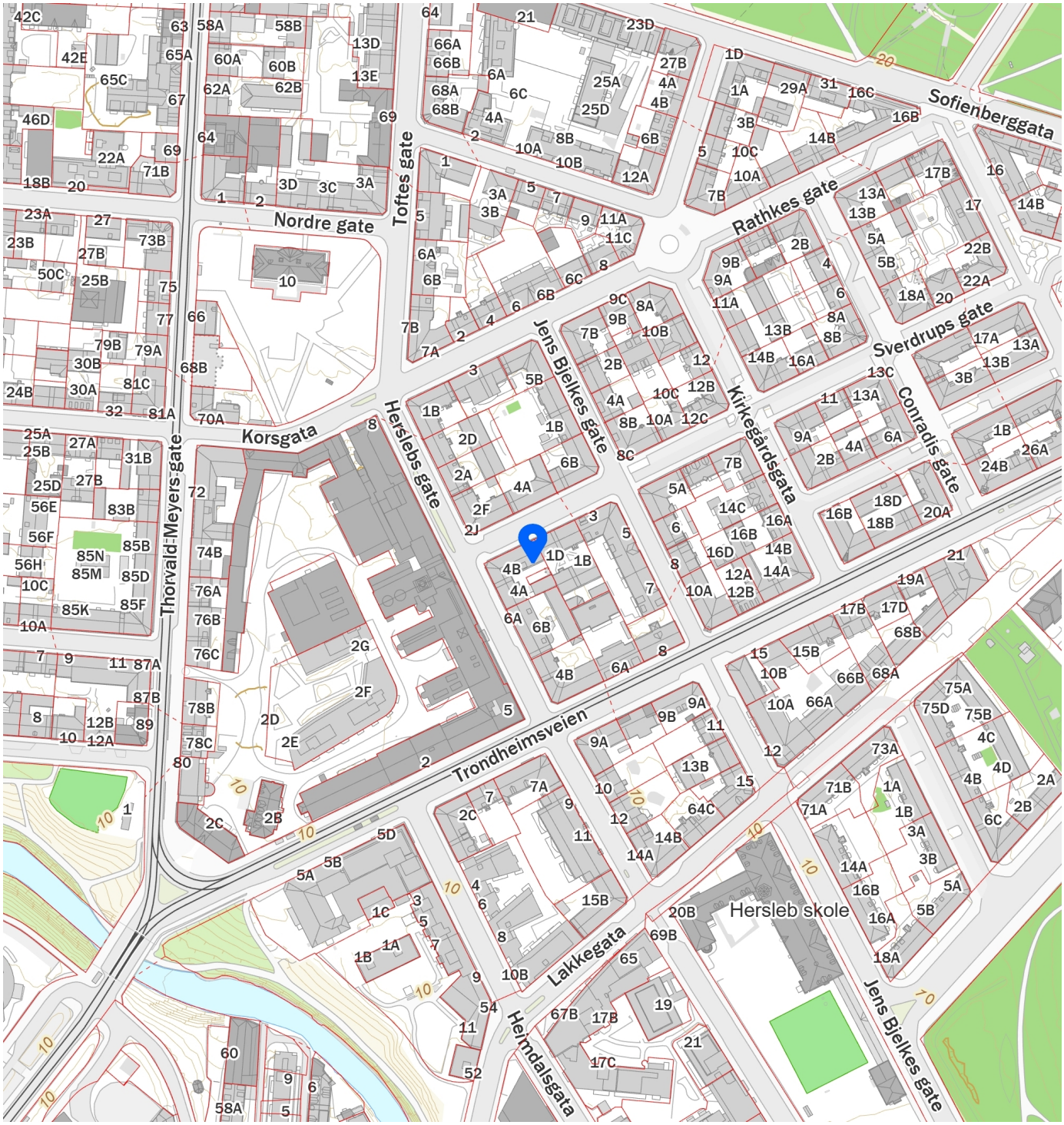


Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 998738121
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. desember kl. 12:00 til 17. desember kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> June Piiksi og Mathias Færevaag er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Låneopptak for finansiering av kapitalinnhenting og styrking av likviditet

På bakgrunn av budsjettmøtet med OBOS den 16. oktober 2024, er det vedtatt økninger i felleskostnader for både sameiet og borettslaget. Økningene er nødvendig for å håndtere økte utgifter og sikre nødvendig likviditet. Borettslaget har også vedtatt et låneopptak på 1,35 millioner kroner for å finansiere sin andel av sameiets kapitalinnhenting.

Vedtak om økning i felleskostnader:

- Sameiet: Økning på 10 % fra 1. januar 2025 for å håndtere prisstigning, økte forsikringskostnader og vedlikehold.
- Borettslaget: Økning på 15 % fra 1. desember 2024, hvorav 6 prosentpoeng dekker kostnader knyttet til det planlagte låneopptaket.

Om låneopptaket:

- Lånebeløp: 1,35 millioner kroner.
- Formål: Finansiering av kapitalinnhentingen i sameiet og styrking av borettslagets likviditet.
- Anbefalt løpetid: 30 år, basert på at tiltakene er langsiktige og med et lengre vedlikeholdsintervall.

Fordeler og ulemper ved løpetid:
Styret vurderer tre alternativer:

1. **1 år:** Lav totalkostnad.
   Høy økning i månedlige felleskostnader (ca. NOK 5 056 per andelseier).
   Rask nedbetaling, men belastende på kort sikt.
2. **2 år:** Moderat totalkostnad.
   Reduserte månedlige kostnader sammenlignet med 1 år (ca. NOK 2 606 per andelseier).
   Midlertidig påvirkning på salgsverdi av leilighetene.
3. **30 år:** Høy totalkostnad (renteutgifter over tid overstiger lånebeløpet).
   Lav månedlig kostnad (ca. NOK 358 per andelseier).
   Mer likviditetsvennlig, men kan redusere salgsverdien på leilighetene på lang sikt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1 års løpetid
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
2 års løpetid
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
30 års løpetid
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **0**
Antall stemmer for vedtak 2: **6**
Antall stemmer for vedtak 3: **12**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Andreas Mossige /s/
Protokollvitner:
June Piiksi /s/
Mathias Færevaag

Protokoll til årsmøte 2025 for HERSLEBS GATE 4 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 998738121
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Mossige i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Benjamin Bjorvatn Øien og Gard Sohøl er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det negative resultatet dekkes av egenkapitalen.

Det negative årsresultatet skyldes i hovedsak kapitalinnskudd til Herslebs gate 4 sameie. Selv om beløpet først ble betalt i 2025, ble fordringen utstedt i 2024 og bokført i regnskapet for samme år. Den økonomiske situasjonen i borettslaget fremstår derfor svakere enn den reelt sett er, når man ser isolert på årsresultatet

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Negativt resultat dekkes ved egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 30 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Tillitsvalgte

Valg av styremedlemmer for neste styreperiode.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
June Piiksi (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
June Piiksi

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Rian (13 stemmer)
Vemund Rundberget (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andreas Rian
Vemund Rundberget

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Fartein Bjørge (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fartein Bjørge

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Herslebs gate 4C
0561 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/90
Andelsnr. : 22
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 89 m²

Totalt bruksareal (BRA): 89 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.10.2025
Referansenummer	15076426
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-25-0046
Hjemmelshaver/selger	Ingrid Helland Oliversen
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Ingrid Helland Oliversen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	15.12.2025 12:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Herslebs gate 4C
Postnummer/sted	0561 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/90
Andelsnr.	22
Tomt	Eiet tomt: 647 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1896		2015 og 2018

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Herslebs Gate 4 Borettslag beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo Kommune. Borettslaget har felles bakgård.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger teglstein/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttervegger av teglstein som er utvendig pusset og malt. Tak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Hoveddel har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R"w 35dB. Dør mellom hybeldel og hoveddel med brannklasse EI30 og lydklasse R"w 35dB. Heve-skyvedør til balkong med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2015. Takvinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2015. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets loftetasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av hall, entré med hybelkjøkken, åpen stue-kjøkkenløsning, tre soverom, rom benyttet som soverom og to bad.

Utgang fra stue til sørøstvendt inntrukket balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren og et kott i trappegang. Se kommentar til areal.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall.		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad hybeldel.		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Annet	9	
Kjøkken - Hoveddel.		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
Loft - innredet		Overflater gulv	10	
		Konstruksjonsoppbygging	10	
		Innerdører	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	11	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
		Stakeluke	11	
		Hovedstoppekran	11	
		Annet	11	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Inntrukket balkong		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje	89			89	9
	Hall, entré med hybelkjøkken, åpen stue-kjøkkenløsning, tre soverom, rom benyttet som soverom og to bad.				Inntrukket balkong
SUM	89			89	9
	Total bruksareal: 89 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Utgang fra stue til sørøstvendt inntrukket balkong oppmålt til 9m2 (TBA)

Rom benyttet som soverom var opprinnelig en bod. Rommet er oppmålt til ca. 12,2 m3/8,1 m2, og er vurdert til å ha en størrelse/utforming som begrenser tiltenkt funksjon. Tidligere forskrift hadde krav til minimum 15 m3 i oppholdsrom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold, men er omtalt etter dagens bruk.

Arealet i kjellerbod måles til ca 6m2 gulvflate, men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Arealet i kott ved felles trappegang måles til ca 2m2 gulvflate, men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 126m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 89m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 37m2. Plassbygde skyvedørsgarderober er medtatt i boligens bruksareal.

Leiligheten inneholder 89m2 P-ROM og 0m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra hall.

Bad fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling og skråtak med innfelte downlights og takvindu. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjvegger av glass. Integrert blandebatteri, hånddusj og regnfallsdusj. Badekar i hjørnet. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt spyletoalett med fjernkontroll og innebygget sisterne. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i skråtak.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone bak badekar ved soverom. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,4 %, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 11 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TG 2

Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Servantskap har fuktskader/svelling på fronter. Oppgraderinger bør påregnes ved behov.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser og sprekker i fliser. Eksakt årsak er ikke kjent og kan være sammensatt. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Nærmere undersøkelser anbefales slik at skader og oppgraderinger kan påregnes.

Våtrom - Bad hybeldel.

Baderom fra omkring 2018. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning samt stikkontakt på vegg over servant. Dusjsone med innfellbare dører av glass. Dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Nisje på vegg i dusjsone. Vegghengt toalett. Inspeksjonsluke for vann- og avløpsrør plassert ved toalett. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone bak dusjsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 50,9 %, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 10,1 grader C
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Se membran for TG2.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke etablert membran på gulv bak innebygget sisterne eller annen lekkasjesikring, en eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader.
	Annet	Terskel til dør er utilfredsstillende festet. Noe slitt.

Kjøkken - Hoveddel.

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra ombyggingsår. Slette fronter. Benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp. Nedsenkbar kjøkkenventilator. Nedfelt gasspeis. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter på vegger og innfelt i halvøy. Kjøleskap med frysedel og komfyr i høyskap. Oppvaskmaskin under benk. Automatisk lekkasjestopper. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder er ihht opplysninger fra selger plassert bak knevegg/kjøkkeninnredning. Automatisk lekkasjestopper.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Innredning	Noe svelling registrert i nederkant av enkelte fronter.
TG 2	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen. Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak/oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Kjøkken - Hybeldel

Hybelkjøkken fra omkring 2018. Benkebeslag med oppvaskkum. Ett-greps armatur. Kokeplater. Komfyrvakt. Ventilator mellom overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

Loft - innredet

Loftsetasjen er innredet omkring 2015. Skjult knevegg bak bad. Gulvoverflater med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflaterog skråtak med slette malte flater, synlige takbjelker og takvinduer. Innfelte downlights ved himling i stue/kjøkken og hall.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Statikk - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2	Overflater gulv	Gulvflater har stedvis hakk/merker og noe overflateslitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov
	Konstruksjonsoppbygging	Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket mot knevegg, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt -/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
	Innerdører	TG2 gjelder: Det registreres to dørblad som har kontakt med dørterskel/karm ved åpning/lukking. Justering av dørblad/karmer bør påregnes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - Loftsetasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling stue/kjøkken og hall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen ved måling tilfeldig sted. Høyeste forskjellen over en lengde på 2,0 meter var 4mm ved hall. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ved kryssmåling var 8mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør til hybeldel og varmtvannsbereder på 107 liter fra 2018 plassert i kott under bad ved felles trappegang. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert ved hybeldel. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Synlig stakeluke uten tilkomst bak innebygget sisterne ved hybeldel. Sentralstøvsuger plassert bak luke på stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2

Ventilasjon	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.
Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder: Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom uten sluk eller automatisk lekkasjestopper. Eventuell funskjsonssvikt vil kunne føre til følgeskader.
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 gjelder: Fordelerskap for rør-i-rør i hoveddel er ikke lokalisert ved befaringstidspunktet med de begrensninger som dette medfører for inspeksjonen. Fordelerskap for rør-i-rør til hybeldel er åpent uten dør. En eventuell lekkasje vil kunne føre til følgeskader utenfor boenheten.
Stakeluke	TG2 gjelder plassering av stakeluke uten tilkomst bak innebygget sisterne ved hybeldel. Adkomst bør etableres ved behov.
Hovedstoppekran	Hovedstoppekran er ikke lokalisert. Tilkomst bør etableres ved behov.
Annet	Sentralstøvsuger har behov for kontroll. Sikring utløses ved bruk.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i felles trappegang.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ombyggingsår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: På induksjonsplatetopp så er 2 av 6 soner defekte.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget installert etter 1999 (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Hoveddel har entrédør med kikkehull. Brannklasse EI30 og lydklasse R"w 35dB. Dør mellom hybeldel og hoveddel med brannklasse EI30 og lydklasse R"w 35dB. Heve-skyvedør til balkong med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2015. Takvinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 2015.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Takvinduer - Dører	
	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.

Yttertak

Yttertak av trekonstruksjoner tekker med metallplater. Takrenner, beslag og nedløpsrør av metall.

TGIU	Helhetsvurdering	Taket er kun besiktiget fra inntrukket balkong med de begrensninger som dette medfører. Det er ikke registrert innvendige lekkasjer eller skader under befaringstidspunktet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov av borettslaget.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Inntrukket balkong

Gulvflate belagt med fliser. Rekkverkshøyde 0,96 meter. Utebelysning og stikkontakt.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Panelbord på yttervegger ligger nærme gulv, dette kan begrense lufting av panel samt årsake følgeskader på panel og veggkonstruksjonen. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser og sprekker i fliser. Eksakt årsak er ikke kjent og kan være sammensatt. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Tettesjiktet er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bygningsdelen er fuktutsatt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan påregnes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Der er målt fra 0,67 meter skråtakshøyde ved knevegg på stue og opptill 2,74 meter takhøyde ved himling på stue.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt brannforebyggende el-kontroll med avvik datert 10.11.2023. Følgende dokumentasjon er fremlagt: Skaderapport fra utbedringer av varmekabel på bad datert 7.2.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 15.7.2024. Samsvarserklæringen gjelder: -Byttet komfyrvakt på kjøkken
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 8.10.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

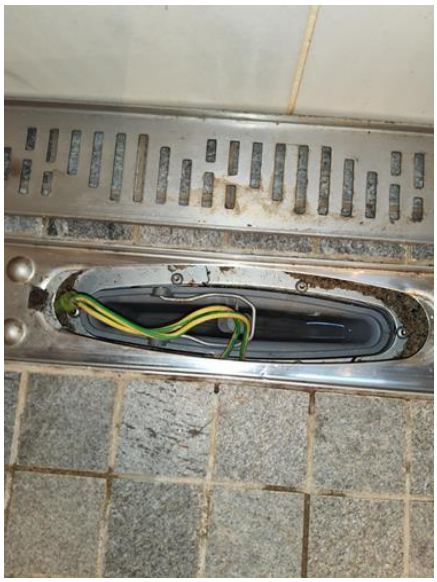
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk under badekar, bad med tilkomst fra hall]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk dusj, bad med tilkomst fra hall.]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Sluk balkong]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad hybeldel]

Vedtekter
for
Herslebs gate 4 Org. nr. 998738121
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12.mai 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 **Bygningsmessige arbeider**

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å

føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Ett av styremedlemmene velges for to år og ett velges for 1 år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 **Styrets oppgaver**

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

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

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

8-3 **Styrets vedtak**

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

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

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

8-4 **Representasjon og fullmakt**

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

9. **Generalforsamlingen**

9-1 **Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 **Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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