

Heimdalsgata 5, 0561 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1898

BRA: 71 m²
BRA-i: 66 m²
BRA-e: 5 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Dører har slitasje og bruksmerker	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.	

Våtrom

Oppsummering av bad	TG-2
TG2 er satt pga alder på bad i hybel	Sanitærutstyr
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Beskrivelse	

Overflater

Oppsummering av overflater	TG-2
• Det er bruksmerker på dørkarmer • Gulv i gang har sprekk i skjøt • Noe bruksmerker i lister og vegger	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.02.2026

Rapportdato
13.02.2026

Hjemmelshavere

Navn: Mohammad Sharif Moghal

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min -takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Heimdalsgata 5, 0561 OSLO

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 230

Bruksnr: 465

Festenr:

Seksjonsnr: 2

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1898 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Leilighet beliggende i 1. etasje. Bygget er fra 1898 og ble ombygget fra kontor til bolig i perioden 2006-2007. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein, og er utvendig pusset og er kledd med metallplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

1 etg.

Entre : Parkett på gulv, malte vegger og malt himling. hvite dører. Sikringsskap.

Soverom 1 : Parkett på gulv, malte vegger og malt himling, garderobeskap.

Bad: 60x60 fliser på gulv med varme, 60x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, vask med møbel under, speil, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rør fordeler skap i tak.

Kjøkken : Hvit malt kjøkkeninnredning, med grå laminat benkeplate, integrerte hvitevarer (nye 2026). Balansert ventilasjon.

Stue : Parkett med varme på gulv, malte vegger og malt himling, garderobeskap. utgang til vestvendt uteplass på ca17 m2.

Hybel.

Sov/stue/kjøkken: Parkett med varme på gulv, malte vegger og malt himling, hybelkjøkken.

Bad: Hvite 10x10 fliser med varme på gulv, hvite 5x5 fliser på vegg, malt himling med down-light, vask med møbel under, speil.

Takhøyde målt i stue til 2,5 meter.

Utebod i kjeller

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	66	5	0	17
Totalt m²	71	66	5	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken, hybel og 2 bad.	
Totalt m²	66	66	0		

Kommentar til arealberegning

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

Areal er hentet fra tidligere takst, og fra eier.

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Sten platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Type

Tre bjelkelag og Betongdekke

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 400cm(hele rommet)
og ca 2mm over 2m.
Hybel måles en maksimal høydeforskjell på ca. 12mm over en lengde på 300cm(hele rommet)
og 2mm over 2m.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
---	-----

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 207. Balkongdør med 2-lags isolerglass, Hvite innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Dører har slitasje og bruksmerker
Noe mangler på lukkehaspel til vindu i hoveddel/soverom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak ikke nødvendig annet en for estetikk.

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hoved badet er pusset opp i 2026 Hybel bad er fra 2007	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger

	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert tak i bad og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad.	

6.22 Våtrom:



Hoved del



Hybel



Hoved bad: Nybygd i 2026, 60x60 fliser på gulv med varme, 60x60 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Rørfordelingsskap.

Hybel: Hvite 10x10 fliser med varme på gulv, hvite 5x5 fliser på vegg, malt himling med down-light, vask med møbel under, speil.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-2

TG2 er satt pga alder på bad i hybel, og noe bom i flis i hybel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Beskrivelse

Sanitærutstyr

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

ja

Dokumenter på bad i hoveddel er fremlagt, og ligger i boligmappe.

6.23 Overflater



Alle overflater

Oppsummering av overflater

TG-2

- Det er bruksmerker på dørkarmen
- Gulv i stue og hybel har store skader
- Noe bruksmerker i lister og vegger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 12 SEPT. 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200509139-63
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Britt Eikholt

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 5	Eiendom:	230/433/0/0
Tiltakshaver:	Stormselskapet DA c/o Hvidsten Eiendom AS	Adresse:	Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Søker:	Henrik E Nielsen Arkitektkontor as	Adresse:	Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- ☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Hele bygg C.
- Hele bygg D unntatt næringsareal i 1. etasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider med parkeringsanlegget skal være utført innen 01.11.07. Utomhusanlegget må være ferdig 01.05.08.

Bygg med egen adresse må få sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt som monteres på godt synlig sted.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehave
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Henrik E Nielsen Arkitektkontor as
Postboks 9208 Grønland
0134 OSLO

Dato: 13 DES. 2007
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200509139-73 Saksbeh: Britt Eikholt
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: TRONDHEIMSVEIEN 5 Eiendom: 230/433/0/0
Tiltakshaver: Stormselskapet DA c/o Hvidsten Adresse: Inkognitogata 26, 0256 OSLO
Eiendom AS
Søker: Henrik E Nielsen Arkitektkontor Adresse: Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO
as
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 5

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:

- ☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- Bygg A og B, kjeller til og med 4. etasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.08.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

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



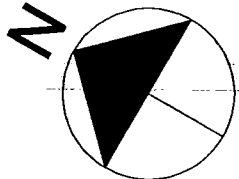
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehave
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

8,5



HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS POSTBOKS 9208 GRØNLAND 0134 OSLO TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

FREMTIDIG PLAN 1. ETASJE / UTOMHUS	ansv. kontr.: ths	sign.:	
	tegn. nr.: 01-200		m: 1:200

Bettet opp etter avtale med
adv. Jan-Erik Nielsen 13/10-08
Kjart Engvik

Returneres til:
Advokatfirmaet Haavind Vislie AS
v/Jan-Erik Nielsen
Postboks 359 Sentrum
0101 Oslo
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Fødselsnr./Org.nr.:

986 420 177

Plan- og bygningssetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring¹⁾ om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	230	465		



Doknr: 926585 Tinglyst: 14.11.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
983 019 978	Bankbygget AS	14/100
983 019 919	Trondheimsveien 5 AS	38/100
983 019 951	Akerselven Eiendom AS	15/100
883 019 792	Heimdalsgaten 1 AS	11/100
983 022 227	Heimdalsgaten 3 AS	8/100
983 022 197	Heimdalsgaten 5 AS	14/100

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	N	203		13	B	58		25	B	78		37	B	35		49	B	40	
2	B	70		14	B	90		26	B	77		38	B	70		50	B	46	
3	B	58		15	B	102		27	B	58		39	B	78		51	B	35	
4	B	90		16	B	58		28	B	90		40	B	78		52	B	70	
5	B	100		17	B	54		29	B	102		41	B	58		53	B	81	
6	B	49		18	B	36		30	B	58		42	B	90		54	B	77	
7	B	49		19	B	43		31	B	54		43	B	102		55	B	58	
8	B	47		20	B	42		32	B	36		44	B	63		56	B	93	
9	B	33		21	B	40		33	B	43		45	B	55		57	B	104	
10	B	71		22	B	46		34	B	42		46	B	37		58			
11	B	80		23	B	34		35	B	41		47	B	43		59			
12	B	77		24	B	71		36	B	46		48	B	43		60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 3682 = nevner: 3682

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato Partenes underskrift

13.09.07

Jan-Erik Nielsen

Jan-Erik Nielsen

Henrik E. Nielsen

Arne Hvidsten

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra pantlaster ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

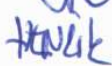
7. Underskrifter

Sted og dato

OSLO 13.08.2007

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)


Arne Hvidsten


Arne Hvidsten

ARNE HVIDSTEN

Ektefelle/registrert partner

(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

Ihht. firmaattest for
Akerselven Eiendom AS
Bank bygget AS
Heimdalsgaten 1 AS
Heimdalsgaten 3 AS
Heimdalsgaten 5 AS
Trondheimsveien 5 AS

Rettet opp etter avtale med
adv. Jan-Erik Nielsen 22/10-08
Gjerd Engell

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾

- ☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.

Bnr.

Fnr.

Snr.

230

465

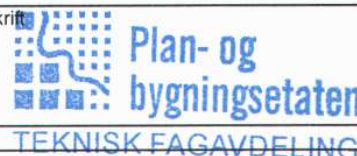
1-57

Oslo kommune

Sted og dato

Stempel og underskrift

11-2008 Bent David


Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato

Partenes underskrift

13.09.07

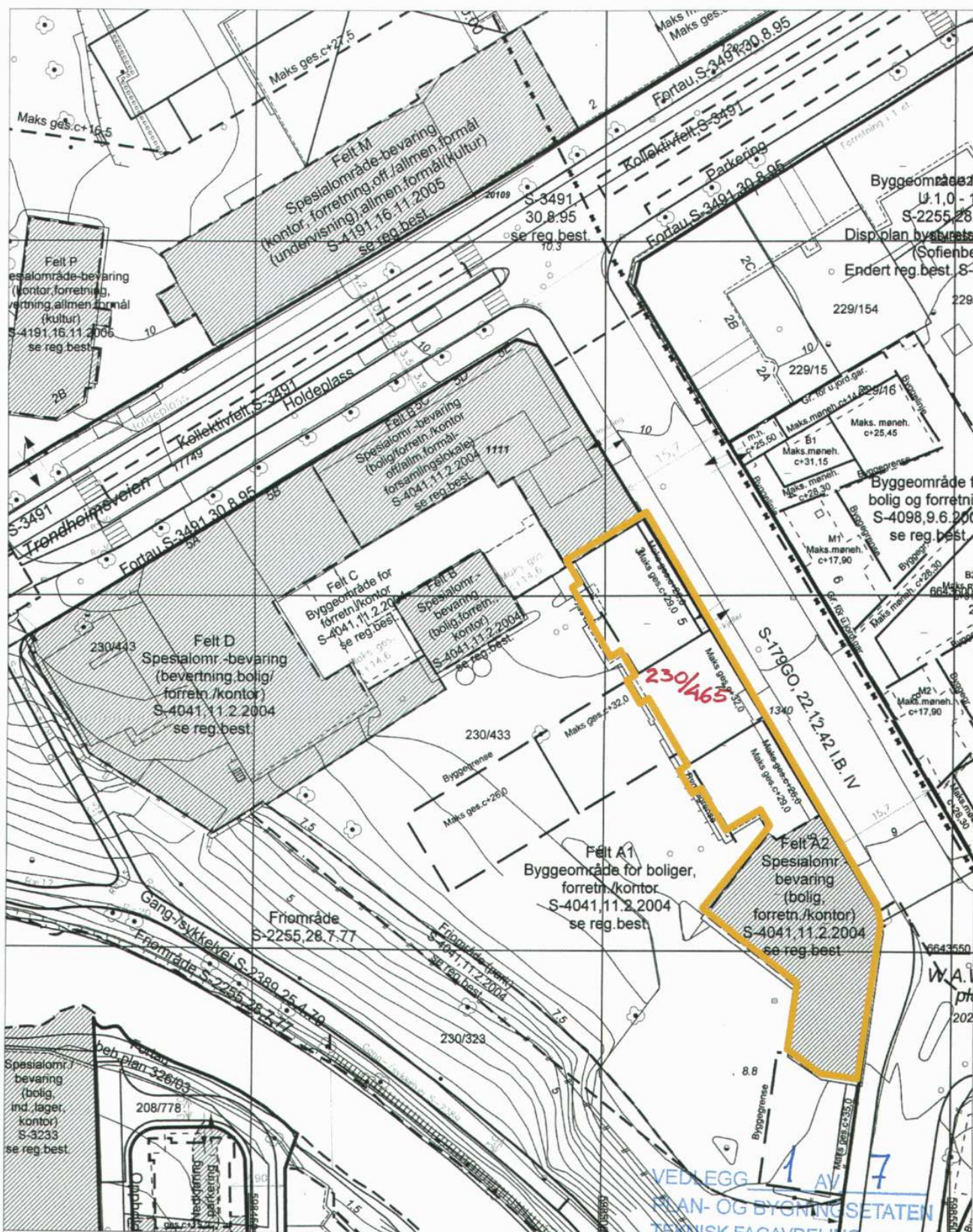
Bent A. Aaserud

HENRIK E. NILSEN

ANNE HILDSTEN

SF0217

Side 3 av 3



Plan- og bygningssetaten



Målestokk
1:500

Dato
13.02.2007

Bestillingsnummer:

Referanse: 230/433

Objektnummer:

Bruker: ME

**PLAN 1. ETG.
TRONDHEIMSVN. 5
BYGGETRINN 2
FOR SEKSJONERING**

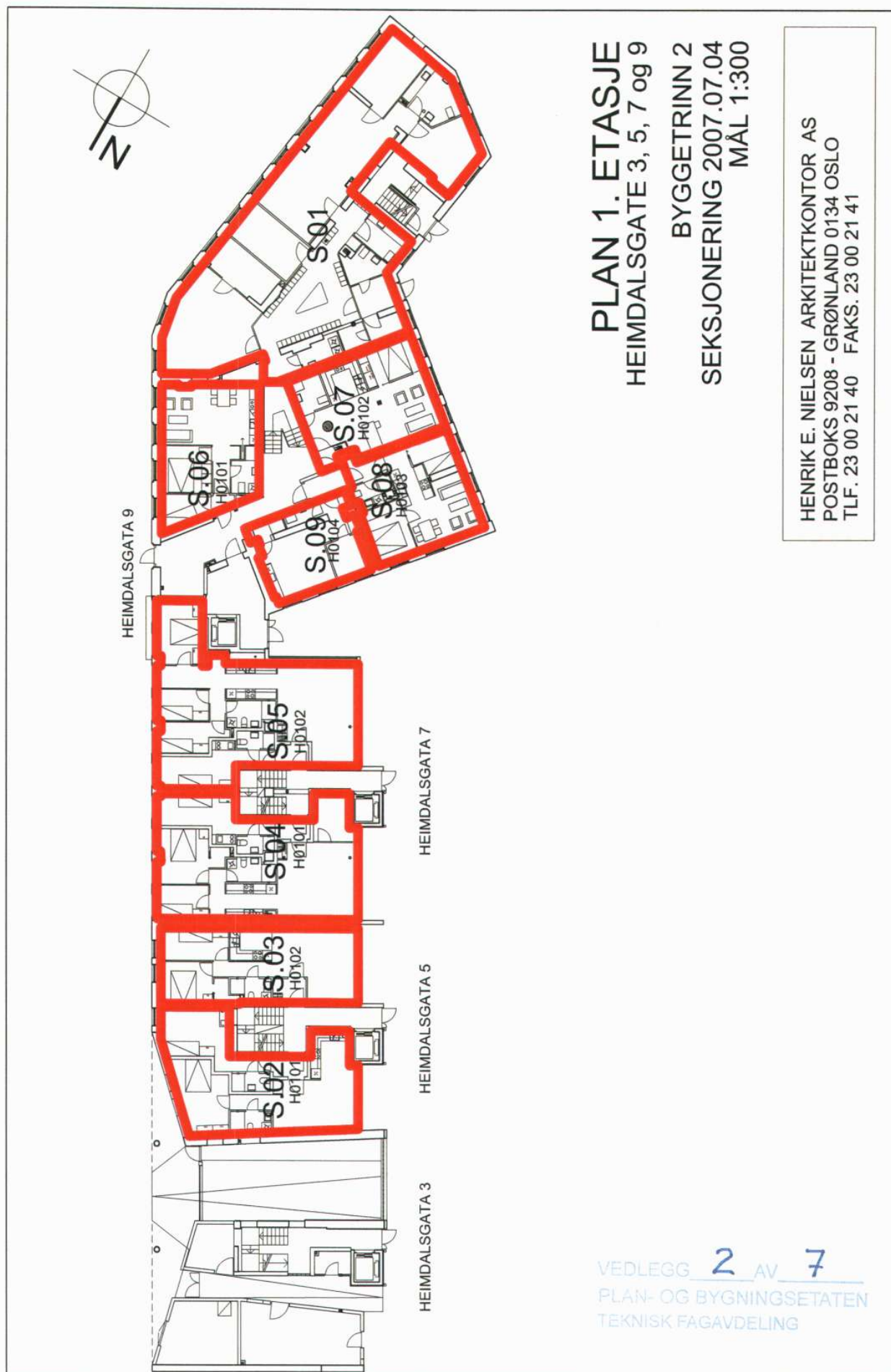
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
Tlf. 23 00 21 40 - Faks. 23 00 21 41

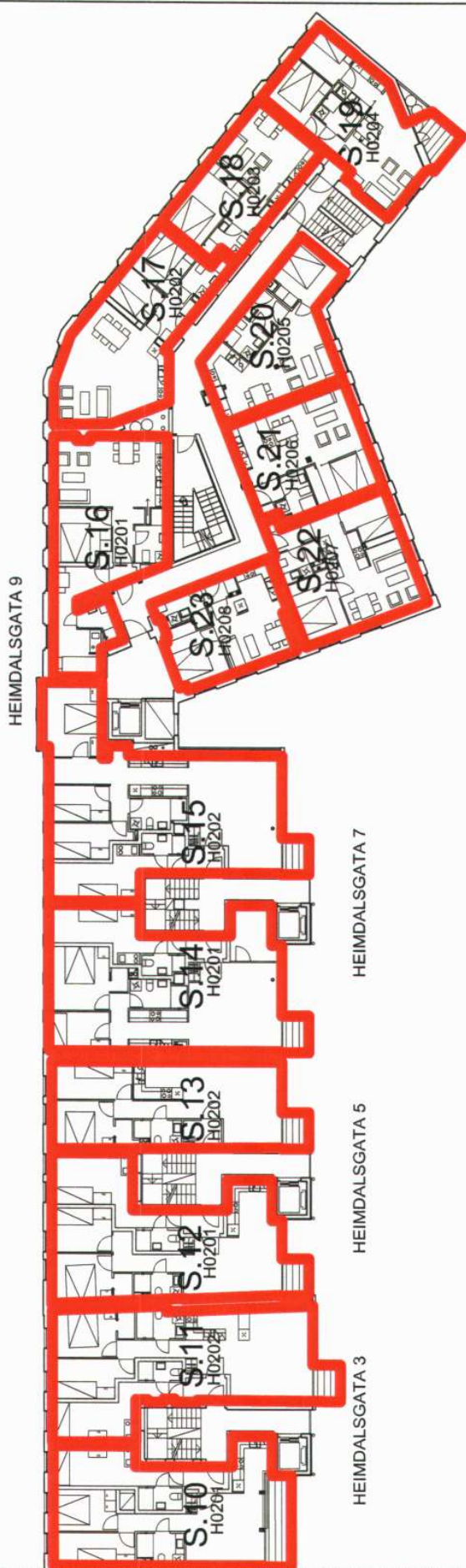
Beskrivelse:

Nr.:

Dato:

Revidert dato:

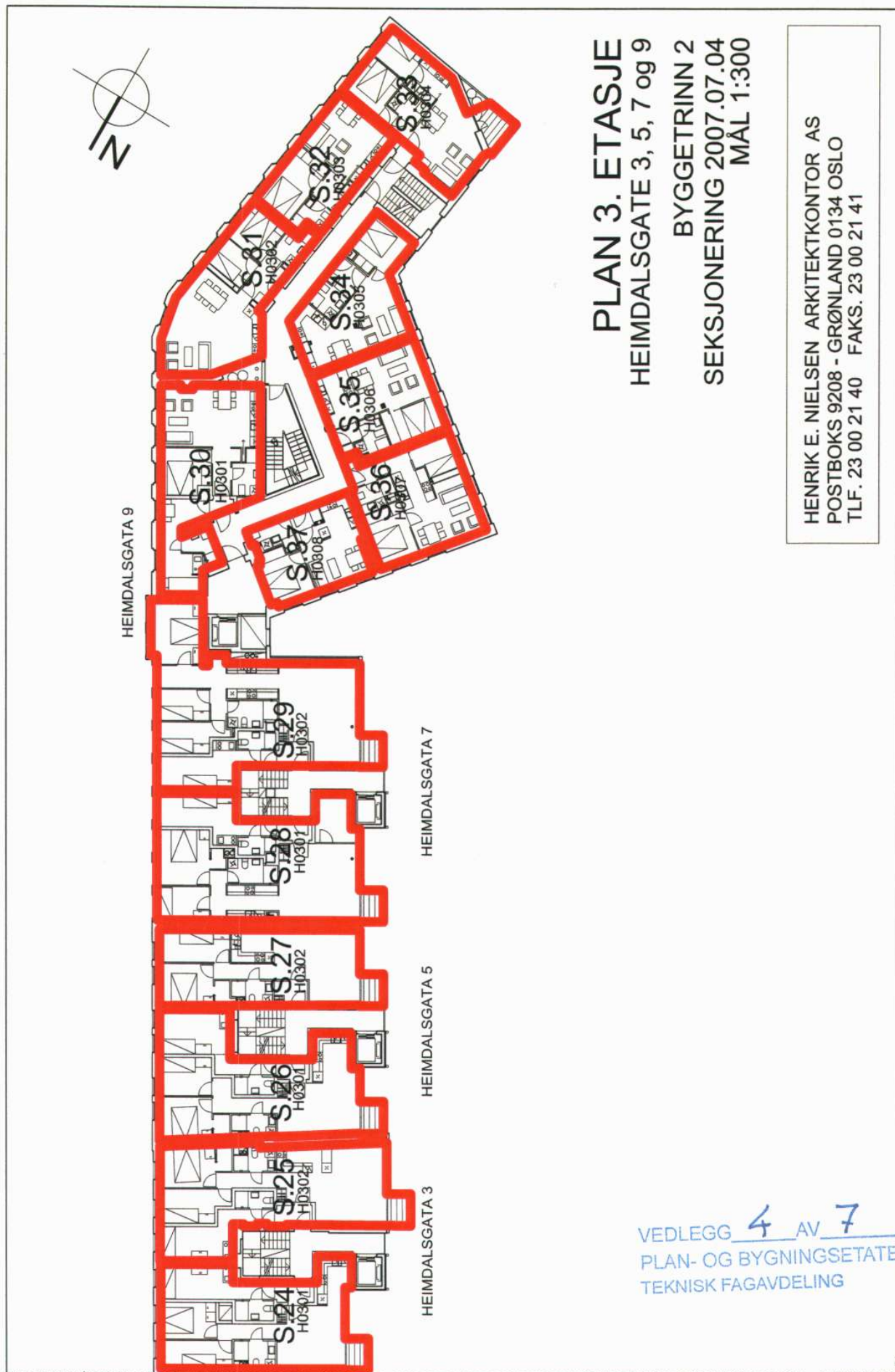




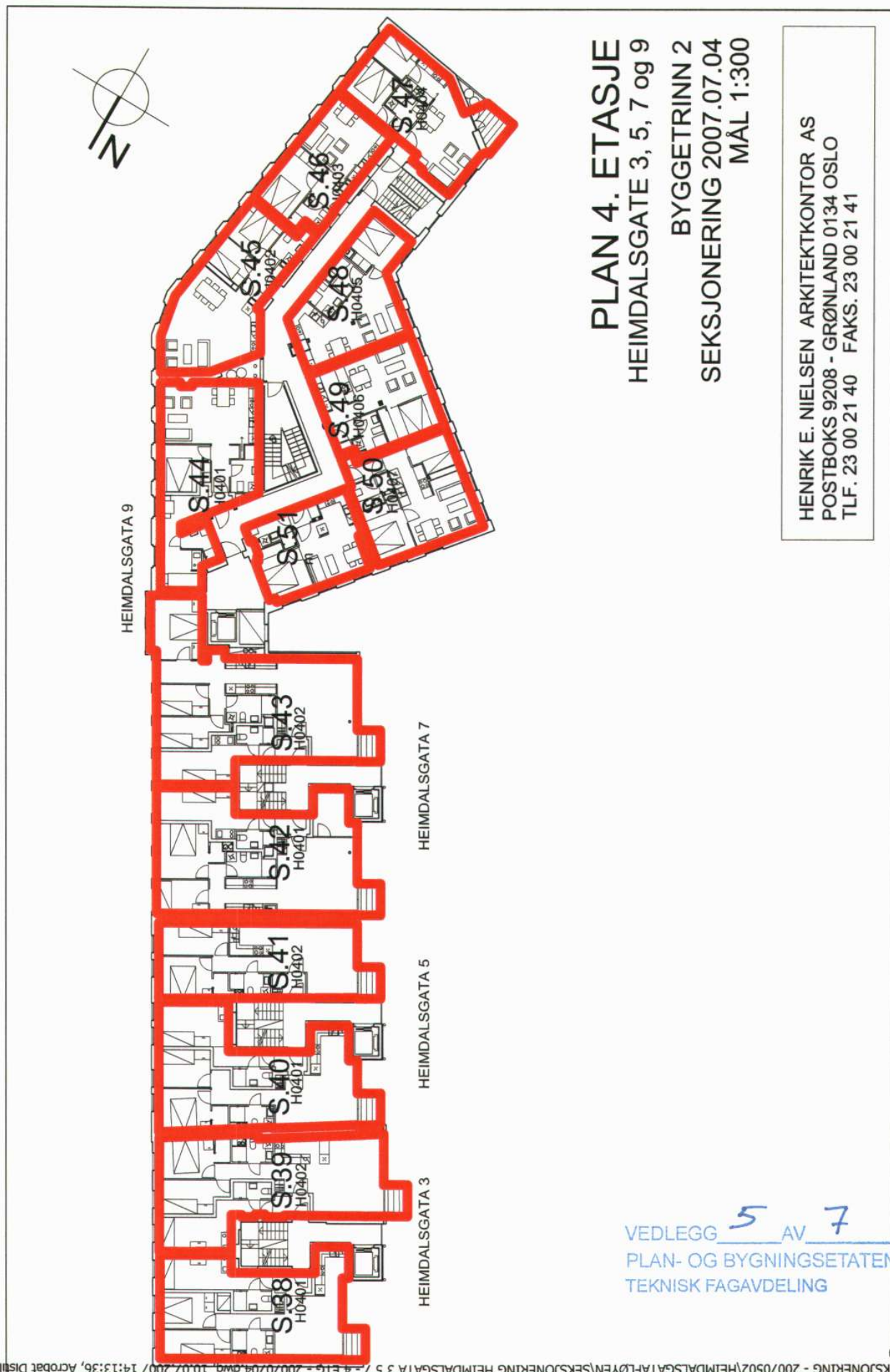
PLAN 2. ETASJE
HEIMDALSGATE 3, 5, 7 og 9
BYGGETRINN 2
SEKSJONERING 2007.07.04
MÅL 1:300

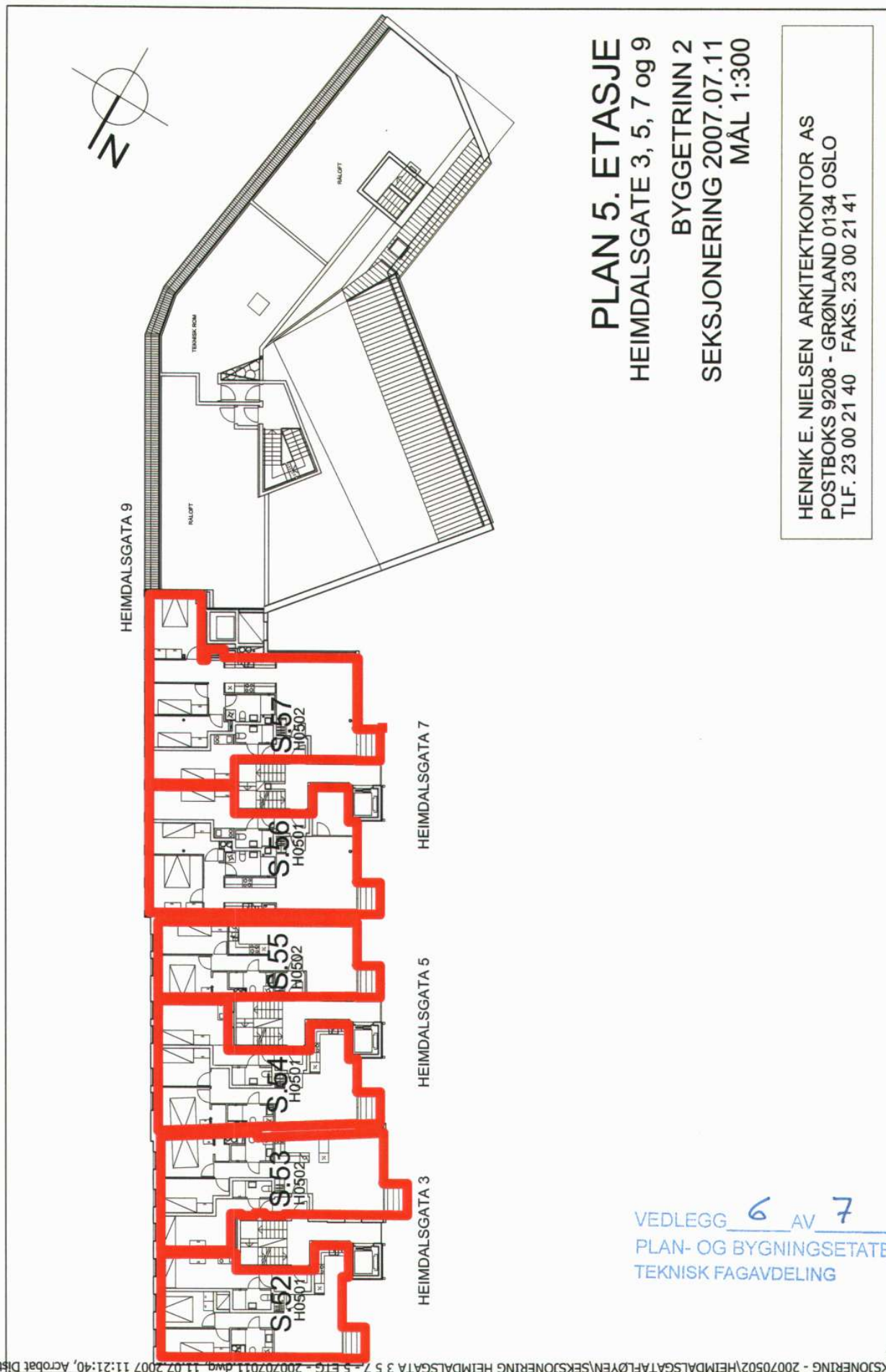
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

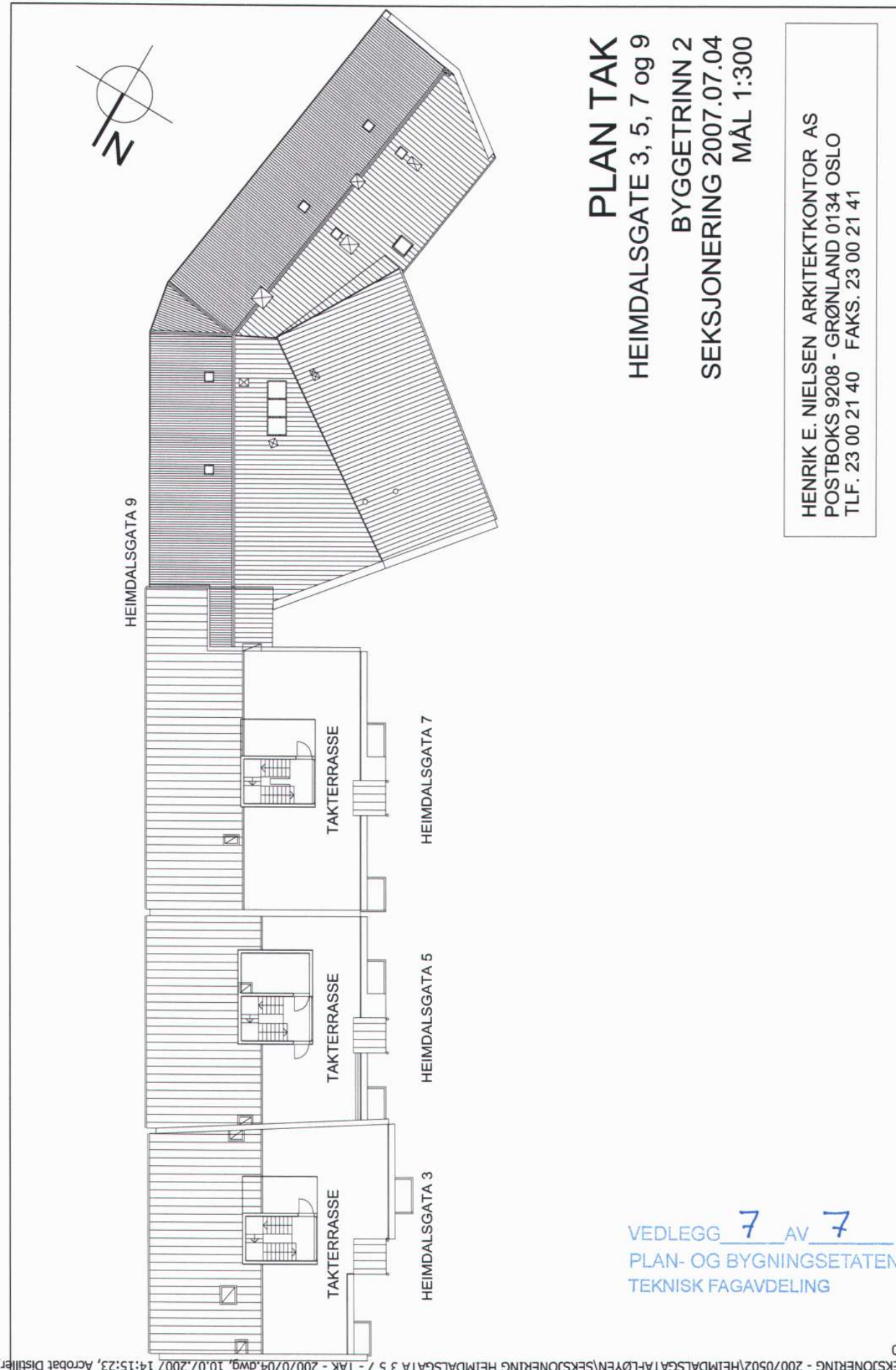
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING









Retl kopi bekrefte

*in**H*

Statens Kartverk
Tinglysingen
Oslogruppa, v/Kirsten Nøstvedthagen
3507 Hønefoss

vår ref. Oppdr.nr:

Gnr. 230, bnr. 465 mfl. i Oslo

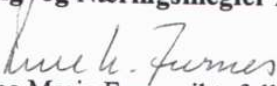
Vi bekrefter herved at vi samtykker til seksjonering av følgende eiendommer:

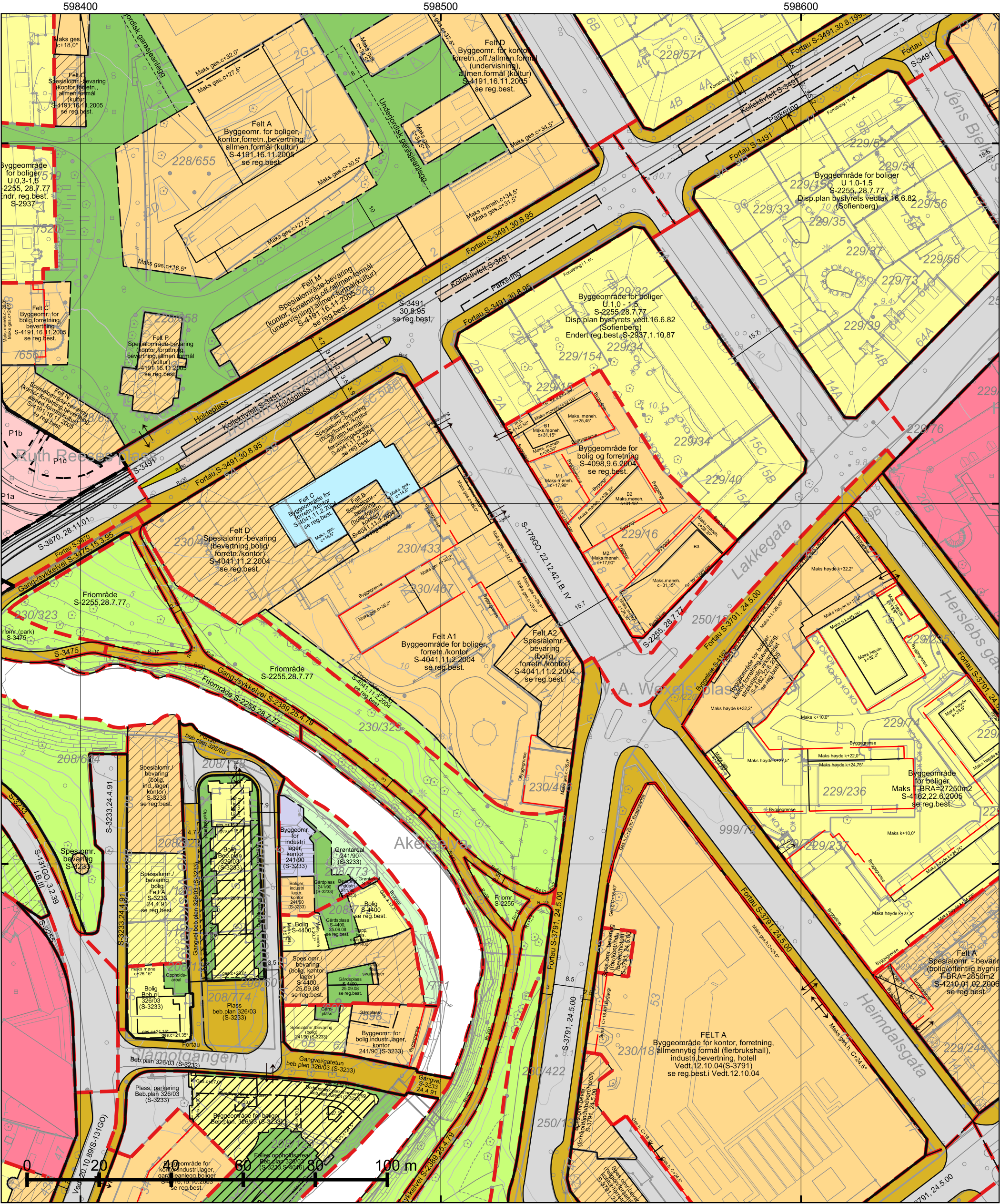
Gnr. 230, bnr. 465

Gnr. 230, bnr. 466

Gnr. 230, bnr. 467

Oslo, 17. 11. 2008

Bolig- og Næringsmegler AS, org. 982 810 485
Anne Marie Furnes iht. fullmakt

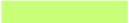
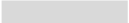
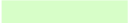
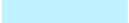
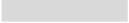
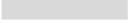
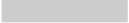
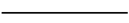


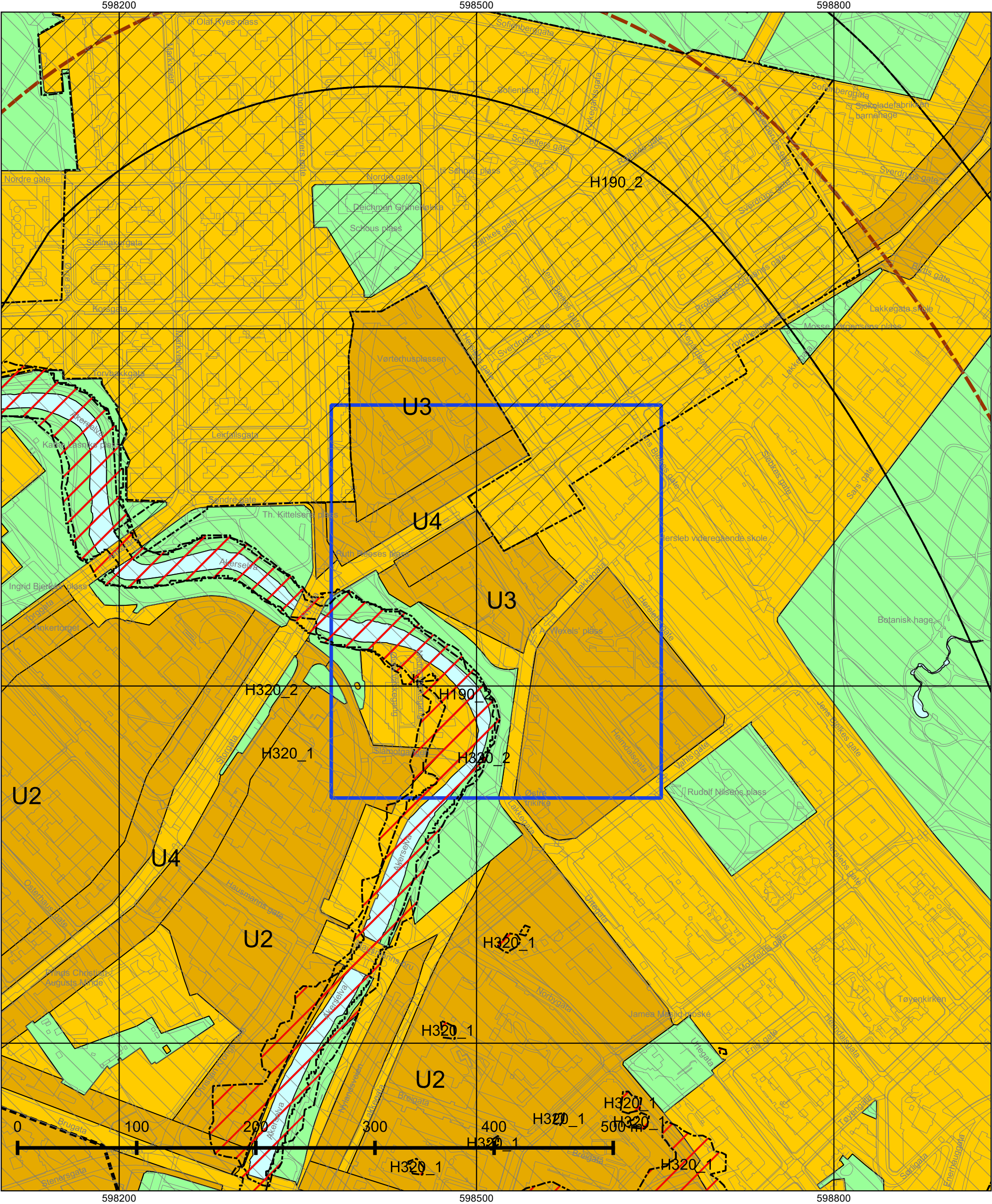
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 152987/ 86526579 Adresse: Heimdalsgata 5 Gnr/Bnr: 230/465		Deres ref.: Kommentar:		Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	71 - Felles parkering		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Beregnet senterlinje veg
	74 - Felles gårdsplass		Bygning som forutsettes revet
	76 - Felles underjordisk anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	121 - Forretning og kontor		Inn-/utkjøring
	140 - Bolig/forr./kontor		Avkjørsel
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	144 - Forr./bolig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	335 - Torg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 10.02.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 152987/86526579 Deres ref.:	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

S-4041

TRONDHEIMSVEIEN 5. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Endres fra tomt for off.bygning til byggeområde for boliger,forretn./kontor,Spesialomr.-bevaring(bolig,forretn./kotor all.form.-forsamlinsl.,bevertning) og friområde(park)

Vedtaksdato: 11.02.2004

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200112323](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200112323

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TRONDHEIMSVEIEN 5, GNR. 230, BNR. 433

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 0312 og datert 12.02.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- friområde: park
- spesialområde: bevaring (bolig, bevertning, forretning, kontor, offentlig-/allmennyttig formål (forsamlingslokale))

§ 3. Utnyttelse

Maksimum utnyttelse for hele planområdet er 18 000 m² T-BRA.

§ 4. Utomhusareal

Samtidig med søknad om tiltak skal det foreligge utomhusplan. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, gangareal, oppholds- og lekeareal, sykkelparkering, beplantning, belysning, støttemurer etc. Samlet uteoppholdsarealer, det vil si balkonger, takterrasser og areal på terreng, skal være minimum 20 m² pr. leilighet. Av disse skal minimum 10 m² være på terreng.

Minimum 20% av det store gårdsrommet på felt A skal ikke ha parkeringskjeller under seg. Det store gårdsrommet skal opparbeides for opphold og lek. Det tillates ikke parkeringskjeller som endrer eksisterende terrengnivå mot friområdet langs Akerselva. Det tillates ikke anlagt uteservering mot gårdsrommet.

Eksisterende takterrasse utenfor 8. etasje og 8. etasjes flate tak i felt B tilrettelegges som felles utomhusarealer for dette feltet. I tillegg har boligene i alle felt adgang til felles uteoppholdsareal i felt A.

Utomhusarealene skal være opparbeidet og ferdigstilt før det gis brukstillatelse. Utomhusarealene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

§ 5.

5.1 Fellesbestemmelse felt A1 og felt A2

Leilighetsfordeling

Det tillates maksimum 25 % 2-roms leiligheter. Minimum 30 % skal være 4-roms eller større leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter.

Formålsbegrensning og plassering

Den enkelte forretningsenhet skal ikke overstige T-BRA = 800 m², også dersom den inngår i flere enn ett felt. Det kan tillates forretning og kontor kun i 1. etasje mot gaten. Langs Lakkegata tillates ikke boliger i 1. etasje.

5.2 Byggeområde for boliger, forretning/kontor (felt A1)

Plassering av bebyggelse og høyder

Bebyggelse skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser, formålsgrenser og maksimum gesimshøyder. Mindre oppbygg av heisrom, trapperom og rekkverk til takterrasser tillates inntil 2,5 meter over regulert høyde, når disse er utformet i sammenheng med bebyggelsen forøvrig. Tekniske rom for øvrig tillates ikke over regulert høyde. Mot gaten tillates det at karnapper/fasadeutspring stikker 0,5 meter utenfor byggelinjen, forutsatt fri høyde minimum 4,3 meter over fortau. Parkeringskjeller tillates anlagt utover regulerte byggegrenser.

Utnyttelse

Maksimum T-BRA = 7 800 m² for ny bebyggelse. Ved beregning av T-BRA skal arealer under terreng ikke medregnes.

Utforming

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Gulvnivå i 1. etasjes leiligheter skal ligge mellom 1– 1,5 meter over gatenivå. Bebyggelse skal utformes med flate tak. Svalgang tillates kun for maksimum 50 % av fasadelengden, for kun en av langsiden av lamell mot

Akerselva. Minst 80% av leilighetene skal være belyst fra to sider, hovedsakelig gjennomgående. Ensidig nordvendte og østvendte leiligheter tillates ikke.

Ved ombygging av eksisterende bygning:

Ombygging av eksisterende bebyggelse tillates, med mulighet til å oppføre nybygg i henhold til regulerte byggegrenser for lamell mot Akerselva samt forlenge bebyggelsen langs Lakkegata. Ved ombygging av eksisterende bygninger til boligformål tillates tilbygg mot Akerselva for å gi plass til trapper, balkonger og vinterhaver/fasadeutspring, opp til 1,6 meter fra eksisterende vegglinje. Det tillates tilbygg for maksimum 50% av fasadens lengde. For øvrig tillates ikke påbygg og tilbygg.

5.3 Spesialområde - bevaring: bolig, forretning / kontor (felt A2)

Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadens eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

§ 6. Spesialområde – bevaring: bolig, forretning, kontor, offentlig-/allmennyttig formål (forsamlingslokale) (felt B)

Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadens eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder. Takterrasse med tilhørende rekkverk kan tillates på 8. etasjes flate tak.

Kun forretning skal lokaliseres i 1. etasje mot gate og i 1. etasje for øvrig kun forretning og kontor. Maksimum areal for en forretningsenhet tillates kun å bestå av 1. etasje felt B, C og mellombygget i felt D. Det tillates kontor i 2. og 3. etasje. Boliger tillates fra og med 2. etasje og oppover. I Akersalen tillates kun allmennyttig eller offentlig formål forsamlingslokale, med mulighet for å bruke ytterligere areal til tilhørende fasiliteter (toalett, kjøkken, garderobe, lager, og lignende).

Det kan bygges maksimum to 1-roms leiligheter i hver etasje. Leilighetsfordeling: maksimum 15 % 1-roms, maksimum 65 % 2-roms og minimum 20 % 3-roms eller større leiligheter. Resterende leiligheter skal være 3-roms eller større leiligheter. Dersom det på tidspunkt for rammesøknad kan dokumenteres en bruk som tradisjonelt tilsier en annen leilighetsfordeling, kan ovenstående leilighetsfordeling fravikes. Dersom kommunen godkjenner at leilighetsfordelingen fravikes, må det foreligge en tinglyst erklæring på den aktuelle bruken før det gis igangsettingstillatelse. Boliger kan i forannevnte tilfeller tilrettelegges som hybelleiligheter, dersom det etableres felles oppholdsrom som dekker maksimum 5 leiligheter.

§ 7. Byggeområde for forretning, kontor (felt C)

Maksimum utnyttelse er 440 m² T-BRA. Mellombygget i en etasje mellom bakgårdsbygning (Stallen) og bygningene mot Trondheimsveien tillates utvidet mot gårdsiden, innenfor regulert formålsgrense. Maksimum areal på en forretningsenhet tillates kun å bestå av 1. etasje felt B, C og mellombygget i felt D.

§ 8. Spesialområde – bevaring: bevertning, bolig, forretning, kontor (felt D)

Bebyggelsen tillates bare ombygget, påbygget eller modernisert under forutsetning av at hovedfasadens eksteriør beholdes eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved endring og ombygging skal opprinnelige materialer søkes bevart eller eventuelt gjeninnført. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Det tillates kun bevertning eller forretning i den tidligere Aker Sparebanks ekspedisjonslokale (1. etasje). 1. etasje skal ikke benyttes til boligformål. I mellombygget tillates det kun forretning i 1. etasje mot gaten. 1. etasje i bygning for tidligere Aker Sparebank skal være en egen forretnings-/bevertningsenhet, eventuelt kun inkludert mellombygget ved forretningsformål. I øvrige to etasjer samt mellombygget mot Akersbygget tillates kun boligformål eller kontor.

Leilighetsfordeling: Maksimum 65 % 2-roms, minimum 25 % 4-roms eller større, og resterende leiligheter skal være 3-roms eller større.

§ 9. *Parkering*

I kjelleretasje felt A og under gårdsrom tilrettelegges det for parkeringskjeller. Parkeringsdekning for bil og sykkel skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo Kommune.

§ 10. *Avkjørsel*

Avkjørsel til parkeringskjeller og varelevering skal kun skje som vist med pil på reguleringskart. Atkomst til leilighetene skal være via inngangsparti / trapperom med inngang fra gateside. Mellombygget i felt D sikres egen inngang fra Trondheimsveien. Trapperom i ny bebyggelse i felt A skal i 1. etasje være gjennomgående til gårdssiden.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260060 .

Vår ref.: 7350-1-02

Dato: 10.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Heimdalsgata 3-9
Organisasjonsnr: 993428485
Seksjonseier: Moghal, Mohammed Sharif
Medeier: Nahid, Mudasar
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Heimdalsgata 5, 0561 OSLO
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 230
Bnr. 465

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Kjøpers fødselsnummer, mobilnummer, e-postadresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Styrets mailadresse: heimdalsgata3-9@styrevernet.no - Kategori felleskostnader økes med 12 % fra 1.1.2025. - Kategori styrehonorar økes med 14,86 % fra 1.1.2025. - Kategori forretningsfører honorar økes med 2,76 % fra 1.1.2025. - Kategori strøm økes med 15,98 % fra 1.1.2025. Dette blir en a-konto som vil avregnes etter faktisk forbruk. - Kategori TV/bredbånd økes med 19,25 % fra 1.1.2025. - Kategori Vaktmester økes med 11,04 % fra 1.1.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Selskapet har ikke lån.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 559,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Før. fører/revisjon	172,00	
Styrehonorar	233,00	
Strøm	353,00	
Vaktmester	268,00	
Felleskostnader	3 068,00	
TV-signaler/Internett	465,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	27,-
Fradragsberettigede kostnader:	119,-
Annen formue:	5 087,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Eva Marie Bulai, e-post: heimdalsgata3-9@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7350

SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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 3. juni kl. 18:00 og lukker 6. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7350>

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. Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader
7. Valg av styre i sameiet

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder, Eva Marie Bulai, som møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien er valgt til å signere protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes samlet til kr 165 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader

Forslag fremmet av:

Mohammed Benfaddoul

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har fått inn følgende forslag til sak på årsmøtet:

Saksinformasjon: De som er ansvarlige for den økonomiske økningen i felleskostnadene må fremover sende utdypende forklaring på økningen og utregningen. Dette er fordi det tidligere bare har stått nytt beløp, uten noen form for forklaring bak utregningen. Det har tidligere vært feil beløp på økningen, altså at prosentøkningen ikke samsvarer med beløpet i kroner. Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

Forslag til vedtak: Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

Styrets innstilling: Forslaget tas ikke til følge

Styrets innstilling

Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader. Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader
- Mot Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

2. Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader. Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.

Sak 7

Valg av styre i sameiet

Styret i sameiet har siden ekstraordinært årsmøte 2024 bestått av

Eva Marie Bulai - styreleder

Anita Vikan Mathisen - styremedlem

Stian Pettersen - styremedlem

Pål Espen Bentsdal - styremedlem

Torbjørn Urfjell - styremedlem

Kato Adolfen - varamedlem

Styret har oppnevnt Haakon Lunov og Anders Steen-Nilsen til valgkomité. Det er opplyst til alle andelseiere at forslag til styret må sendes til valgkomiteen og det er også gjort henvendelser til flere det er tenkt at kunne påta deg verv i sameiet. Ett forslag til nytt styremedlem er kommet inn like før innkallingen til årsmøtet sendes ut. Fire av medlemmene og ett varamedlem i sittende styre har sagt seg villige til å fortsette. Stian Pettersen ønsker ikke å fortsette i styret.

Vedtektene til sameiet sier styret skal bestå av tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Vedtektene signaliserer også ønske om at halve styret er på valg hvert år mens alle styremedlemmene er på valg i 2025.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller på at alle sittende styremedlemmer som er villige til gjenvalg velges på nytt og at ett nytt styremedlem velges. Det nye styremedlemmet er Sergey Andreevic Zamlelov, han vil tilføre styret økonomisk kompetanse og har bakgrunn som revisor. Det blir da fem styremedlemmer og ett varamedlem i styret, noe som er innenfor vedtektene.

Forslag fra valgkomiteen til valg på årsmøtet i 2025:

Eva Marie Bulai - styreleder - velges for 2 år

Sergey Andreevic Zamlelov – velges for 2 år

Torbjørn Urfjell – styremedlem - velges for 2 år

Anita Vikan Mathisen – styremedlem - velges for 1 år

Pål Espen Bentsdal - styremedlem – velges for 1 år

Kato Adolfsen – varamedlem – velges for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Marie Bulai 1

Eva Marie Bulai har vært styreleder siden 2024 og foreslås gjenvalgt for to år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sergey Andreevic Zamlelov

Foreslås som nytt styremedlem. Han har kompetanse innen økonomi som styret vil ha god bruk for.

- Torbjørn Urfjell

Foreslås gjenvalgt for to år.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anita Vikan Mathisen

Foreslås gjenvalgt for ett år.

- Pål Espen Bentsdal

Foreslås gjenvalgt for ett år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kato Adolfsen

Foreslås gjenvalgt. Varamedlemmer skal velges for ett år.

Styrets årsrapport

Januar-august 2024 besto styret av:

Anita Vikan Mathisen, styreleder

Torbjørn Urfjell, styremedlem

Stian Pettersen, styremedlem

Eva Marie Bulai, styremedlem

Pål Espen Bentsdal, vara

August-desember 2024 besto styret av:

Eva Marie Bulai, styreleder

Torbjørn Urfjell, styremedlem

Anita Vikan Mathisen, styremedlem

Stian Pettersen, styremedlem

Pål Espen Bentsdal, styremedlem

Kato Adolfsen, vara

Styret ble altså utvidet med én person høsten 2024.

Styrets arbeid

Fra høsten 2024 har styret hatt ordinært styremøte én gang i måneden, bortsett fra i november da vi i tillegg hadde budsjettmøte.

En av de større sakene i 2024 har vært **flytting av boder fra garasjen**: Styret har vurdert om det ville la seg gjøre å flytte bodene fra garasjen - og bygge boder på loftet i Heimdalsgata 9. Vi har vært i samtaler med Akers Have som var interessert i å si fra seg utbyggingsrett på loftet mot at sameiet sa ifra seg bruksrett til boder i garasjen. Denne kontakten kom i stand fordi Akers Have ønsker å bruke arealet i garasjen til annet formål, og sameiet har hatt mye problemer med innbrudd i bodene i garasjen. Styret innhentet tilbud fra ulike aktører på hva det ville koste å bygge ut boder på loftet, men kom fram til at vi ikke har økonomi til dette og at det heller ikke ville være regningssvarende. Akers Have har i 2025 tatt opp igjen disse samtalene, og vurderer å ta på seg kostnaden for å bygge boder på loftet i H9.

Sikkerhet i bakgården har vært et tilbakevendende tema. Vi har i samarbeid med Velforeningen betalt for en vakter som har holdt oppsyn med bakgården, og blant annet sett til at det ikke kommer uvedkommende gjester i bodarealet i garasjen. Dette tiltaket har fungert godt og har gjort at vi har hatt færre uvedkommende gjester.

Utgifter til heis har også vært en viktig sak i 2024. Vi har hatt uforholdsmessig høye utgifter til heis i 2024, hele 416.000 kroner har gått til heisreparasjoner. I 2025 har vi satt i gang et arbeid for å få inn tilbud fra andre heisselskap. Vi har også gått nøye gjennom den kontrakten vi har for å etterse at vi får de rabatter sameiet har krav på.

I 2024 skiftet vi trappevask til renholdsfirmaet Rene Trapper. Styret er godt fornøyd både med arbeidet de utfører og prisen.

I desember 2024 vedtok vi å skifte til en **ny avtale for nett/TV** hos Telenor. Dette er en avtale som inkluderer utbygging av fibernett til alle boenheter.

Brannsikkerhet. Rett før årsskiftet fikk styret skiftet ut defekte nødlys og brannmeldere som er helt nødvendig for å ha brannsikkerheten i orden i sameiet. Dette var en ubudsjettet utgift som beløp seg til rundt 110.000 kroner.

Vi hadde **dugnad i april 2024**. Da luket vi langs gangveiene, kastet ødelagte møbler fra takterrassen, raket, ryddet bort gjensatte ting i bodarealene, fjernet gamle sykler. Etter dugnaden var det pizza og brus til alle som deltok, ute på plenen.

Økonomi. På slutten av 2024 fikk styret beskjed fra OBOS om at vi hadde en presset økonomisk situasjon. Styret valgte da å øke fellesutgiftene med 12% fra 1.1.2025. Vi har tidligere hatt oppsparte midler i sameiet, disse har vi tæret på en stund, andre halvår 2024 begynte vi å bruke av kassakreditten. En generell prisøkning i samfunnet merker også vi, men spesielt den voldsomme økningen i kommunale avgifter og en kraftig økning i forsikringspremien.

To store utgifter i 2024 har vært heisutgifter, 300.000 mer enn vi hadde budsjettet og den ubudsjetterte utgiften til brannsikkerhet (nevnt litt tidligere) som beløp seg til 110.000 kroner.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
ORG.NR. 993 428 485, KUNDENR. 7350

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 766 560	2 687 460	2 770 000	3 127 000
Andre inntekter	3	36	76 999	0	500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 766 596	2 764 459	2 770 000	3 627 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 265	-23 265	-24 000	-25 000
Styrehonorar	5	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-10 151	-9 073	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-118 150	-112 360	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-115 323	-75 239	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-711 095	-415 274	-283 000	-613 000
Forsikringer		-424 128	-386 742	-426 000	-511 000
Kommunale avgifter	9	-658 268	-548 549	-640 000	-728 000
Kostnader sameie		-33 260	-12 630	-13 000	-13 000
Energi/fyring	10	-241 714	-289 368	-200 000	-290 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 589	-335 140	-362 000	-376 000
Andre driftskostnader	11	-382 042	-326 180	-286 500	-410 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 243 986	-2 698 820	-2 578 500	-3 316 000
DRIFTSRESULTAT		-477 390	65 639	191 500	311 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 487	4 109	0	0
Finanskostnader	13	-6 828	-5 961	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 341	-1 851	0	0
ÅRSRESULTAT		-481 731	63 788	191 500	311 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	63 788		
Fra opptjent egenkapital		-126 775	0		
Udekket tap		-354 956	0		

SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9
ORG.NR. 993 428 485, KUNDENR. 7350

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 803	6 202
Forskuddsbetalte kostnader		113 326	103 506
Driftskonto OBOS-banken		0	324 450
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	74
Sparekonto OBOS-banken		861	831
SUM OMLØPSMIDLER		121 990	435 063
SUM EIENDELER		121 990	435 063
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	126 775
Udekket tap	14	-354 956	0
SUM EGENKAPITAL		-354 956	126 775
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 163	48 996
Leverandørgjeld		259 654	259 292
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		179 129	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		476 946	308 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		121 990	435 063
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.05.2025
Styret i Sameiet Heimdalsgata 3-9

Eva Marie Bulai

Stian Pettersen

Torbjørn Urfjell

Anita Vikan Mathisen

Pål Espen Bentsdal

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 726 931
TV-signaler/internett	314 247
Strøm	249 571
Vaktmestertjenester	189 476
Styrehonorar	164 731
Før.fører/revisjon	121 604
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 766 560

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	36
SUM ANDRE INNETEKTER	36

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 265

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 730, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 151.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatfirmaet SGB AS	-40 531
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 325
OBOS Prosjekt AS	-64 467
SUM KONSULENTHONORAR	-115 323

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 436
Drift/vedlikehold VVS	-8 588
Drift/vedlikehold elektro	-24 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 847
Drift/vedlikehold heisanlegg	-416 576
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 833
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 254
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-711 095

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-474 237
Renovasjonsavgift	-196 532
Refusjon fra renovasjons-og gjenvinningssetaten(manglende avfallsinnsamling)	12 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-658 268

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-241 714
SUM ENERGI / FYRING	-241 714

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-49 684
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 924
Håndverktøy	-2 010
Annet driftsmateriale	-1 896
Lyspærer og sikringer	-159
Vaktmestertjenester	-158 778
Renhold ved firmaer	-115 090
Snørydding	-11 630
Gressklipping	-9 056
Andre fremmede tjenester	-5 611
Andre kostnader tillitsvalgte	-730
Andre kontorkostnader	-1 340
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-327
Bank- og kortgebyr	-3 371
Velferdskostnader	-3 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-382 042

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	906
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 491
Andre renteinntekter	90
SUM FINANSINNTEKTER	2 487

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 300
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 528
SUM FINANSKOSTNADER	-6 828

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte utgifter til heisreparasjoner, kraftige økninger i kommunale avgifter, økning i forsikringspremie og konsulentonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 481 731 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Borettslaget hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved en økning av felleskostnader på 12 % fra 01.01.2025. I tillegg har styret krevd inn kapital på til sammen kroner 500.000 våren 2025 for å styrke likviditeten.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 354 956.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital. Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen en økning av felleskostnader på 12% og en kapitalinnkreving på 500.000 kroner.

Budsjett 2025

Det er budsjettet med kroner 400.000 til vedlikehold av bygninger som blant annet omfatter beising av lister i nummer 3, 5 og 7 for å forhindre råteskader.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 og på en innkreving av kapital på 500.000 kroner våren 2025. Forøvrig vises til de enkelte tall i budsjettet.

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 3.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.06.25

Selskapsnummer: 7350 Selskapsnavn: SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien er valgt til å signere protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag: hvordan informere om endring i felleskostnader

☐ Mot forslag: hvordan informere om endring i felleskostnader

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

☐ Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader. Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.

Sak 7 Valg av styre i sameiet

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Eva Marie Bulai 1

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Sergey Andreevic Zamlelov

☐ Torbjørn Urfell

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anita Vikan Mathisen

☐ Pål Espen Bentsdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kato Adolfsen



**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.

V E D T E K T E R F O R S A M E I E T H E I M D A L S G A T A 3 – 9

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31
Vedtatt på konstituerende sameiemøte 1. desember 2008.
Endret på ordinært sameiermøte 13.05.14 og 22.06.20.

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Heimdalsgata 3-9 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 230 bnr. 465 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art (heretter kalt Eiendommen).

Sameiet består av 56 boligseksjoner, og en næringsseksjon (seksjon 1) i henhold til tingslyst seksjoneringsbegjæring, hvorav Borettslaget Grüner Garden 2 (heretter kalt Borettslaget) eier 35 seksjoner. Andelseiere i Borettslaget har bruksrett til den enkelte bruksenhet/seksjon Borettslaget eier. Eierbrøkene er fastsatt ut fra den enkelte bruksenhets areal eksklusive evt. tilleggsdeler og balkonger/terrasser. Liste over seksjonene med eierbrøker iht. seksjoneringsbegjæring.

Selger av seksjonene, Stormselskapet AS eller deres rettsetterfølger, har rett til utbygging av ytterligere to boligseksjoner på loftet. Sameiet vil ved slik utbygging senere bli utvidet med to seksjoner.

§ 2 Råderett

Hver seksjonssameier er hjemmelshaver til sin seksjon, eventuelt til ideell andel av seksjon, og har eksklusiv rett i forhold til de øvrige seksjonssameiere til bruk av sin bruksenhet, herunder også av eventuell tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, vedtektene, samt de generelle ordensregler som måtte være fastsatt.

Bygningsmessige endringer krever forutgående godkjenning av styret slik som bestemt i § 9. Ledninger, rør og lignende innvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Erverver av seksjon og leietaker ved utleie av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at

kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles i samme forhold som sameiebrøkene, så fremt ikke annet følger av nedenstående.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjonen og fellesarealer som naturlig sokner til den.

"Boligdelen" er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

3.1 Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

3.2 Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligsameierne:

- Kabel TV
- Vaktmestertjenester til boligenes fellesarealer.
- Elektrisk strøm til fellesarealene.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.

For felles ansvar og forpliktelser utad hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive evt. tilleggsdel, herunder innvendige flater på balkonger og terrasser, og også inklusive eventuell tilvist bod utenfor seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minimum 3 og høyst 5 medlemmer, samt inntil 2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Ett av styremedlemmene velges for ett år det første driftsåret. Varamedlemmene velges for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må meldes skriftlig til styret.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap og budsjett
4. Velge styremedlemmer
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemninger på sameiermøtet har hver seksjon en stemme. En sameier kan møte med fullmektig. Sameiere som eier flere seksjoner kan møte med en eller flere fullmektiger for seksjonene de eier, begrenset oppad til like mange fullmektiger som de eier seksjoner. Andelseiere i Borettslaget har møte-, tale- og stemmerett på sameiermøtet og har automatisk fullmakt for seksjonen knyttet til andelen.

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 7 Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Forretningsfører

Styret inngår og sier opp avtale om forretningsførsel.

§ 9 Bygningsmessige arbeider m.v.

Utskifting av vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggenes arkitektoniske formspråk samt evt. andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for eiendommen og området for øvrig. Det kreves i tillegg forutgående godkjenning av styret for eventuelle slike tiltak. Dette gjelder også eventuell installering av varmeovn på balkongene/terrassene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjoner som forutsetter offentlige tillatelser, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

For øvrig er seksjonseierne ansvarlig for å varsle styret om de bygningsmessige endringer som foretas i de enkelte seksjonene, slik at styret til enhver tid er à jour med detaljene i bygningsmessig status for byggene. Seksjonseierne er denne forbindelse forpliktet til å fremskaffe den dokumentasjon som styret måtte be om.

§ 10 Særlige regler vedrørende balkonger/terrasser samt fellesarealer

De enkelte sameiere er forpliktet til å sørge for at balkonger/terrasser og utearealer beholder sin orden og sitt kvalitetspreg. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/terrasser/utearealer. Grilling på balkonger/terrasser er ikke tillatt med mindre Sameiet bestemmer noe annet.

§ 11 Pålegg om salg - tvangsfravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Kameraovervåking

Styret kan montere og drifte overvåkingskamera. Styret skal sørge for forsvarlig drift og følge de lovpålagte regler for kameraovervåking."

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Husordensregler for Sameiet Heimdalsgata 3-9

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

1.2 Innvendig støy

Om natten mellom kl. 23.00 og 08.00 og på søndager og helligdager mellom kl 23.00 og 10.00 skal ikke støy fra oppussing, musikk eller annen sjenerende støy forekomme.

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må aldri være så høyt at det sjenerer naboene.

1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte andelseier/selveier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør. Beboer er ansvarlig for å tilkalle og betale fagmann der det er påkrevet.

1.4 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping, må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Eventuell tilstopping betales av hver enkelte andelseier/selveier.

1.5 Frostskaider

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er andelseieren/selveieren ansvarlig for.

1.6 Lekkasje og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre for eksempel et håndkle rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

1.7 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.8 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom korridoren. (Heimdalsgata 3,5,7 har lufteanlegg, så lufting er stort sett ikke nødvendig.)

1.9 Tørking av tøy

Eventuell klestørk på balkonger/terrasser må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

1.10 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte andelseier/selveier er ansvarlig for vedlikehold og batterier til røykvarsler.

Viseren på brannslukningsapparat skal stå på grønt felt. Røykvarsler skal testes jevnlig og batteri anbefales å skiftes minst en gang i året.

1.11 Grilling

Det er strengt forbudt å benytte kullgrill, engangsgrill eller gassgrill på balkong, utenfor leilighet i 1. etasje eller på takterrasse. Grilling med elektrisk grill er tillatt. Første overtredelse vil medføre advarsel og risiko for utkastelse.

1.12 Avtrekk

Avtrekk skal ikke benyttes som avsug for sigaretttrøyking av hensyn til naboer.

2. LEILIGHET UTVENDIG

2.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Fasadeendring er ikke tillatt. Flaggstenger, markiser, skilt og lignende kan bare settes opp med tillatelse fra styret.

2.2 Balkonggulv

Balkonggulv må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Parabolantenner er i utgangspunktet forbudt, og eventuell søknad må sendes til styret for godkjenning.

3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

3.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner og lignende må ikke settes i fellesarealene, som for eksempel i trappeoppgangene eller i korridorene, men i egen bod eller leilighet. Dette i henhold til brannsikkerhetsforskrifter.

3.2 Kjellerganger m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring eller hensetting av søppel, også i henhold til brannforskrifter.

3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

3.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Foreldre har ansvar for å påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

3.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer, takterrasse eller utenfor leiligheter i 1. etg. Røykere må selv sørge for å benytte brannsikker bøtte eller beholder. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den ansvarlige beboer gjøre rent etter seg, sine barn eller sine gjester.

3.6 Røyking

Røyking er ulovlig på innvendig fellesarealer. Sneiper må heller ikke kastes innvendig.

4. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG

4.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantning må vernes, og barna bibringes forståelsen av det uheldige ved å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Foreldre har ansvar for å påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.2 Takterrasse

Beboere er felles ansvarlig for å holde takterrassen i god stand. Alle har ansvar for å vise aktsomhet for ytre belegg og eventuelle møbler som styret setter ut. Det tillates ikke ballspill, skateboard eller støyende aktiviteter på takterrassen. Det er spesielt viktig at alle brukere rydder ALT etter seg og sine gjester.

5. ANSVARSFORHOLD

5.1 Ansvar for skade

Andelseieren/Selveieren er ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av han selv, eller den/ noen han har gitt adgang til eiendommen.

5.2 Søppelcontainere

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere må andelseieren/selveieren selv sørge for å få borttransportert. Søppelcontainerne er kun ment for husholdningsavfall.

5.3 Avfall, papir og kildesortering

5.3.1. Avfall som ikke får plass i søppelcontainere må ikke hensettes på fellesarealer.

Søppelposer skal ALDRI settes igjen på fellesarealer, verken i oppganger, ved inngangspartier eller andre fellesarealer. Byggavfall skal ikke kastes i søpla. Det er strengt forbudt å sette fra seg farlig avfall på fellesarealer, herunder løsemidler, maling, tv-apparater eller noe som kan medføre lukt, ulempe eller fare for beboerne.

Andelseieren/selveieren/leieboeren er selv ansvarlig for å transportere bort alt avfall av slik art.

Anvend returpunkter for glass og metall og farlig avfall, og lever elektrisk avfall og lysstoffrør hos elektrisk faghandel.

5.3.2 Papp og papir skal brettes og komprimeres mest mulig før det legges i papirbeholder.

5.3.3 Reklame må ikke etterlates ved postkassene, men behandles som avfall.

5.3.4 Søppelrommet er ikke ment for å dumpe møbler og lignende. Beboer er selv ansvarlig for bortkjøring av uønskede eiendeler.

5.3.4 Vaktmesterselskapet vil fakturere den enkelte seksjonseier for fjerning av søppelposer/bortkjøring av gjensatte eiendeler om den skyldige identifiseres. Ved utleie er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å kreve inn pengene fra leietaker.

6. HUSDYRHOLD

6.1 Husdyrhold, forutsetninger og plikter

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det medfører sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på borettslagets fellesarealer. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på borettslagets fellesareal. I tilfelle må dette fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel borettslagets eiendom, som den enkelte andelseiers/selveiers eiendom. Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr. Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder og katter.

7. Utleie av leilighet

7.1 Søknad

Informasjon om utleie eller utlån må på forhånd sendes OBOS, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i leilighetene. Oppgi navn, adresse, e-post adr og tlf nr til leietaker. Dette gjelder også hybler. E-post sendes til geir.vislie@obos.no innen to uker etter at hovedleiligheten eller hybelen er leid ut.

7.2 Ansvar

Både seksjonseier og leietakeren har ansvaret overfor borettslaget og sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker kjenner til og overholder husordensreglene. Seksjonseier plikter å informere leietaker om hvor bod og søppelrom befinner seg.

8. DØRER

8.1 Låsing av dører

Alle beboere plikter å forsikre seg om at ytterdører og kjellerdører går i lås eller låses etter bruk, og at de ikke åpner for uvedkommende via callingen.

8.2 Defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret omgående.

Husordensreglene kan revideres.

Ved gjentatte brudd risikerer beboer advarsler og utkastelse.

Styret i Heimdalsgata 3-9

Styreleder:

Anita V. Mathisen

Tlf: 41677347

E-post: anitmat@gmail.com

Nestleder:

Kim Le Phung

Tlf: 90868616

E-post: kim@ost-kjokken-bar.no

Styremedlem:

Per-Helge Dimmen

Tlf: 97709594

E-post: per-helge@dimmen.com

Styremedlem: Liv Ellinor Strøm

Tlf: 99237707

E-post: livellinorstrom@gmail.com

Sist revidert Husordensregler 3.april 2017

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

Organisasjonsnummer: 993428485

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. august kl. 09:00 til 2. september kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33.

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:

Rushil fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Pål Espen Bentsdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

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: 26

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Grunnet endring i livssituasjon og kapasitet, har Anita Vikan Mathisen vurdert det hensiktsmessig å trekke seg som styreleder. Hun har sagt seg villig til å fortsette som styremedlem, og Eva Marie Bulai styreleder.

Styret har diskutert dette internt, og valgt å utvide styret med ett styremedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

Torbjørn Urfjell og Stian Pettersen ble valgt som styremedlem på det ordinære årsmøtet 2024, og skal dermed ikke velges.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Eva Marie Bulai (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eva Marie Bulai

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Pål Espen Bentsdal (25 stemmer)

Anita Vikan Mathisen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål Espen Bentsdal

Anita Vikan Mathisen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kato Adolfsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kato Adolfsen





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7350

SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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 29. august kl. 09:00 og lukker 2. september kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7350>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Pål Espen Bentsdal 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

Valg av tillitsvalgte

Grunnet endring i livssituasjon og kapasitet, har Anita Vikan Mathisen vurdert det hensiktsmessig å trekke seg som styreleder. Hun har sagt seg villig til å fortsette som styremedlem, og Eva Marie Bulai styreleder.

Styret har diskutert dette internt, og valgt å utvide styret med ett styremedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

Torbjørn Urfjell og Stian Pettersen ble valgt som styremedlem på det ordinære årsmøtet 2024, og skal dermed ikke velges.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Marie Bulai

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Vikan Mathisen
- Pål Espen Bentsdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kato Adolfsen
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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 29.08.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 2.09.24

Selskapsnummer: 7350 Selskapsnavn: SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

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

Rushil fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Pål Espen Bentsdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Eva Marie Bulai

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anita Vikan Mathisen

☐ Pål Espen Bentsdal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kato Adolfsen



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HEIMDALSGATA 3-9

Organisasjonsnummer: 993428485

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 18:00 til 6. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder, Eva Marie Bulai, som møteleder.

Forslag til vedtak:

[Navn] er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Styret foreslår Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien er valgt til å signere protokollen.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

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: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes samlet til kr 165 000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Forslag: Hvordan informere om endring i felleskostnader

Fremmet av: Mohammed Benfaddoul

Styret har fått inn følgende forslag til sak på årsmøtet:

Saksinformasjon: De som er ansvarlige for den økonomiske økningen i felleskostnadene må fremover sende utdypende forklaring på økningen og utregningen. Dette er fordi det tidligere bare har stått nytt beløp, uten noen form for forklaring bak utregningen. Det har tidligere vært feil beløp på økningen, altså at prosentøkningen ikke samsvarer med beløpet i kroner. Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

Forslag til vedtak: Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

Styrets innstilling: Forslaget tas ikke til følge

Styrets innstilling

Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader.

Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 17
Antall stemmer mot saken: 7
Antall blanke stemmer: 7
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Jeg ønsker derfor at det fremover fremlegges utregning på økningen, med forklaring.

 **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

Styret kjenner til at det har vært feil i utregning i forbindelse med utregning av nye felleskostnader. Dette skyldes imidlertid kommunikasjonsproblemer mellom OBOS og styret. Styret tror derfor ikke det er hensiktsmessig å pålegge OBOS å legge ved regnestykket, siden utfordringene ikke ligger der.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 10
Antall stemmer for vedtak 2: 14
Antall blanke stemmer: 7
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av styre i sameiet

Styret i sameiet har siden ekstraordinært årsmøte 2024 bestått av
Eva Marie Bulai - styreleder
Anita Vikan Mathisen - styremedlem
Stian Pettersen - styremedlem
Pål Espen Bentsdal - styremedlem
Torbjørn Urfjell - styremedlem
Kato Adolffen - varamedlem

Styret har oppnevnt Haakon Lunov og Anders Steen-Nilsen til valgkomité. Det er opplyst til alle andelseiere at forslag til styret må sendes til valgkomiteen og det er også gjort henvendelser til flere det er tenkt at kunne påta deg verv i sameiet. Ett forslag til nytt styremedlem er kommet inn like før innkallingen til årsmøtet sendes ut. Fire av medlemmene og ett varamedlem i sittende styre har sagt seg villige til å fortsette. Stian Pettersen ønsker ikke å fortsette i styret.

Vedtektene til sameiet sier styret skal bestå av tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer. Vedtektene signaliserer også ønske om at halve styret er på valg hvert år mens alle styremedlemmene er på valg i 2025.

Innstilling

Valgkomiteen innstiller på at alle sittende styremedlemmer som er villige til gjenvalg velges på nytt og at ett nytt styremedlem velges. Det nye styremedlemmet er Sergey Andreevic Zamlelov, han vil tilføre styret økonomisk kompetanse og har bakgrunn som revisor. Det blir da fem styremedlemmer og ett varamedlem i styret, noe som er innenfor vedtektene.

Forslag fra valgkomiteen til valg på årsmøtet i 2025:

Eva Marie Bulai - styreleder - velges for 2 år
Sergey Andreevic Zamlelov – velges for 2 år
Torbjørn Urfjell – styremedlem - velges for 2 år

Anita Vikan Mathisen – styremedlem - velges for 1 år

Pål Espen Bentsdal - styremedlem – velges for 1 år

Kato Adolfsen – varamedlem – velges for 1 år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Eva Marie Bulai 1 (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eva Marie Bulai 1

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Torbjørn Urfjell (22 stemmer)

Sergey Andreevic Zamlelov (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torbjørn Urfjell

Sergey Andreevic Zamlelov

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Pål Espen Bentsdal (23 stemmer)

Anita Vikan Mathisen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Pål Espen Bentsdal

Anita Vikan Mathisen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kato Adolfsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kato Adolfsen