

NEDRE GRÜNERLØKKA

Heimdalsgata 5



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 990 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

164 340,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

6 154 340,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 559,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

5 087,-

BYGGEÅR

1898

BRA-I/BRA TOTAL

66/71 kvm

ENERGIMERKING

D - Gul

# Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

[milad.sabori@emera.no](mailto:milad.sabori@emera.no)

+47 923 02 030



# Sentral og romslig 3-roms med hybel med skattefri leieinntekt | Felles takterrasse

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Heimdalsgata 5! En smart selveierleilighet med egen hybel og supersentral beliggenhet

Her bor du sentralt og tilbaketrukket, med umiddelbar nærhet til alt Grønland og Grünerløkka har å by på. Leiligheten ligger i 1. etasje og byr på en smart planløsning med hybel. Dette er en leilighet som kombinerer det beste av byliv med privatliv og gode utleiemuligheter.

Høydepunkter:

Hybel med skattefri leieinntekt

Hovedbad fra 2026 med elegant flisvalg

Heis i bygget og felles takterrasse

Gulvvarme i stue, på begge bad og i hybelen

Balansert ventilasjon i leiligheten

Velkommen til visning!



















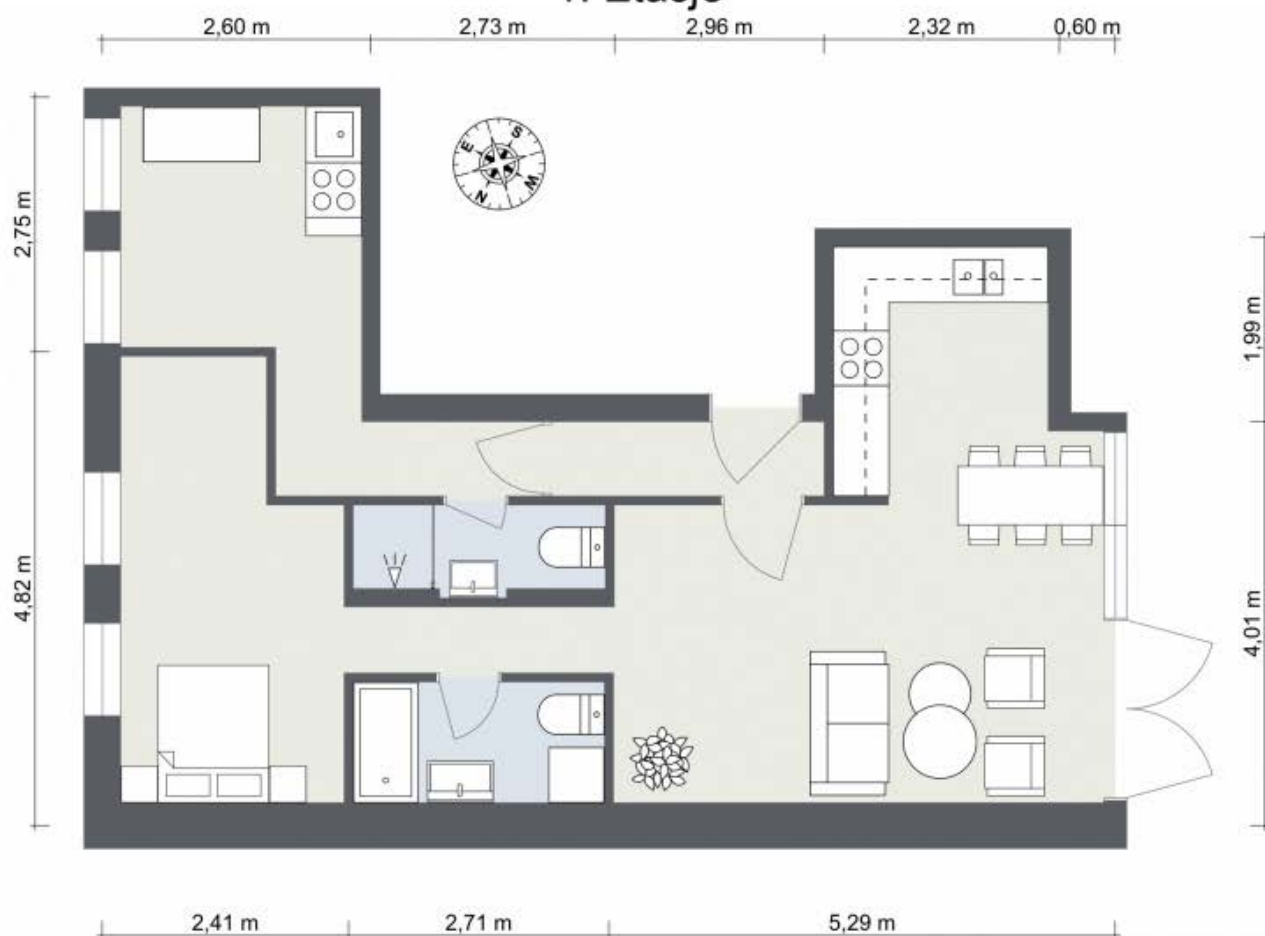


# Plantegning



# Heimdalsgata 5

## 1. Etasje



HEIMDALSGATA 5

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 5 990 000

## Omkostning kjøper

5 990 000,00 (Prisantydning)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
 149 750 (Dokumentavgift)  
 545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)  
 545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
 150 840 (Omkostninger totalt (uten  
 Boligkjøperforsikring))  
 164 340 (Omkostninger totalt (med  
 Boligkjøperforsikring))

-----  
 6 140 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
 Boligkjøperforsikring))  
 6 154 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
 Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 154 340

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 559,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per

måned: kr 4 559,-

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader (drift og vedlikehold): kr 3 068,-
- TV-signaler/Internett: kr 465,-
- Strøm (a-konto): kr 353,-
- Vaktmester: kr 268,-
- Styrehonorar: kr 233,-
- Forretningsfører/revisjon: kr 172,-

Sameiet har ingen fellesgjeld. Kostnaden for strøm er et a-konto beløp og vil bli avregnet mot faktisk forbruk. Felleskostnadene ble økt med 12 % fra 01.01.2025 for å styrke sameiets økonomi. Det er ikke varslet ytterligere økninger per dags dato.

## Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskatteliste.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

## Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapet har ingen lån registrert.

## Sikringsordning

Nei

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Telenor for nett/TV, som inkluderer utbygging av

fibernet til alle boenheter.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 5 087 pr. 31.12.2024

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 476 613 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 906 453 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Med adresse i Heimdalsgata 5 bor du i et pulserende og sentralt område mellom Grønland og Grünerløkka. Dette er en beliggenhet som gir deg umiddelbar tilgang til alt Oslo har å by på, enten du foretrekker å gå, sykle eller benytte deg av kollektivtransport. Hverdagen blir enkel med et mangfold av servicetilbud rett utenfor døren, og du har alt du trenger innenfor noen få minutters gange.

Nærområdet byr på et variert utvalg av dagligvarebutikker, inkludert en søndagsåpen Coop Extra kun ett minutt unna. For et bredere shoppingtilbud er Gunerius Shoppingsenter en kort spasertur unna. Området er også rikt på kafeer, restauranter og kulturopplevelser, noe som gir en levende og urban atmosfære. For trening finnes det flere sentre i nærheten, som SATS Schous plass og EVO Grünerløkka, begge lett tilgjengelige til fots.

Kommunikasjonsmulighetene er enestående. Trikkestoppet Heimdalsgata ligger bare ett minutt fra

leiligheten, og du finner flere busslinjer i Herslebs gate et par minutter unna. Grønland T-banestasjon, med alle sine linjer, er innenfor ti minutters gange. I tillegg er det kun en kort spasertur til Oslo S og Bussterminalen, som fungerer som et nasjonalt knutepunkt med tilgang til tog, flytog, T-bane, trikk og buss. Dette gjør reiseveien effektiv, uansett hvor i eller utenfor byen du skal.

## Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se: [oslo.kommune.no](https://oslo.kommune.no) – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Sameiet eier tomten på 1170 m<sup>2</sup>. Fellesarealene består av en takterrasse med sittegrupper, et grøntanlegg med plen, og en bakgård med felles gangveier. Det er også et søppelrom for husholdningsavfall. Oppgitt tomteareal er

hentet fra eiendomsregisteret og kan avvike fra nøyaktig areal.

# Beskrivelse av eiendommen

## Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

## Ferdigattest/brukstillatelse:

Opprinnelig byggeår for bygården er 1898, men ble i tidsperioden 2011-2015 renoverert bra kontor til boligbygg. Det foreligger ferdigattest for omgjøring av kontorbygg til boligbygg, datert 21.10.2015. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger samstemmer med dagens bruk av boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.10.2015.

## Innhold

Leiligheten er beliggende i 1. etasje og består av følgende rom:

Hoveddel: Entré, ett soverom, bad, kjøkken og stue.

Hybel: Kombinert soverom/stue/kjøkken og bad.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 66 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 71 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utebod i kjeller

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> ett soverom, Entre, Stue, Kjøkken, hybel og to bad.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er

medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til

### arealoppmåling

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.

## Standard

Dette er en arealeffektiv og fleksibel leilighet i første etasje, som består av en hoveddel og en hybel. Hoveddelen kjennetegnes av et nybygd bad fra 2026 og et kjøkken med nye integrerte hvitevarer fra samme år.

Hoveddel

Entré:

Du kommer inn i en entré med parkett på gulvet.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert her.

Stue:

Stuen har parkettgulv med gulvvarme og en åpen løsning mot kjøkkenet.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en hvit, malt innredning med en grå laminatbenkeplate og vaskekum. Hvitevarene er integrerte og alle hvitevarer er nye bortsett fra kombiskapet. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Soverom:

Soverommet har parkett på gulvet og malte overflater. Rommet er innredet med to garderobeskap.

Bad:

Badet er nybygd i 2026. Det er 60x60 fliser på både gulv og vegger, med gulvvarme. Dusjsonen har innfellbare glassvegger. Himlingen har downlights, og rommet er utstyrt med en hvit servant med møbel under, speil og opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk, og rørfordelerskapet er plassert i taket.

Hybel

Soverom/stue/kjøkken:

Dette er et kombinert rom med parkettgulv med gulvvarme og et praktisk hybelkjøkken.

Bad:

Badet i hybelen er fra 2007 og har hvite 10x10 fliser med gulvvarme på gulvet og hvite 5x5 fliser på veggene. Himlingen er malt og har downlights. Innredningen består av en vask med møbel under og et speil.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett i oppholdsrom og soverom, fliser med gulvvarme på bad.

Vegger: Malte vegger i oppholdsrom og soverom, fliser på bad.

Himling: Malt himling, med downlights på bad.

Oppbevaring:

Leiligheten har garderobeskap på soverommet og i stuen. I tillegg medfølger en utebod på 5 m<sup>2</sup> i kjelleren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers

egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

## Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.

Har rør og vannskade i bygg og bad. Utbedringer gjort. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

1. Firmanavn: Salvatori AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med rør og vannskaden. Dokumentasjon ligger i Boligmappa. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja. Ble utført av Salvatori AS. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

2. Firmanavn: Sanitær og Varmevakta AS

Beskrivelse av arbeidet: Noe av arbeidet i forbindelse med rør og vannskaden.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Salvatori AS

Beskrivelse av arbeidet: Ble utført av Salvatori AS. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

I forbindelse med vannskaden ble det noe vannskader i kjellerboder. Dette ble håndtert av sameiets forsikringsselskap. Ta kontakt med sameie for ytterligere info.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Sterkr Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: installasjon av taklamper, brannvarsler og fikset strømkontakt til soverom.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller

tilsvarende?

Ja.

Det hører med en hybeldel i leiligheten.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Er godkjent.

Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Ble utført for flere år siden men husker ikke konkret år.

Tipper det var en gang mellom 2010 og 2015.

År: 2012

Verdi: Vet ikke, men det ble godkjent på det tidspunktet.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Hovedbadet ble bygget med fliser på gulv og vegger, innfellbare dusjvegger og downlights. Utført av faglært (Salvatori AS, Sanitær og Varmevakta AS).

Samsvarserklæring foreligger.

- Avløpsrør i plast installert i forbindelse med oppussing av bad.

- Nye integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.02.2026.

Bygning:

Leilighet beliggende i 1. etasje i en boligblokk. 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. Etasjeskille er et trebjelkelag. Det er også oppgitt å være trebjelkelag og betongdekke.

Tak:

Taket er et flatt tak og er tekket med papp.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Dører:

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Hvite innerdører.

VVS-installasjoner:

Avløpsrør er av plast. Vannledninger er av plast.

Hovedbadet ble pusset opp i 2026, mens bad i hybel er fra 2007. Det er rørfordelerskap i tak på badet.

Stoppekran er plassert i tak på badet.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Kjøkken har balansert ventilasjon. Bad har mekanisk avtrekk.

Tekniske detaljer:

Det er gulvvarme på bad, i stue og i hybel (sov/stue/kjøkken og bad).

Utebod:

Utebod i kjeller.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i entre. Type sikringer er automatsikringer. Type anlegg er skjult.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

- Nei

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, brantilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Bad (Hybel) | TG2 er satt pga alder på bad i hybel, og noe bom i flis i hybel. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales.

- Overflater | Det er bruksmerker på dørkarmer. Gulv i stue og hybel har store skader. Noe bruksmerker i lister og vegger. Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Vinduer og dører | Dører har slitasje og bruksmerker. Noe mangler på lukkehaspel til vindu i hoveddel/soverom. Tiltak ikke nødvendig annet enn for estetikk.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad

ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installasjoner elbillader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Heimdalsgata 5, 0561 OSLO

Gnr. 230, bnr. 465, snr. 2, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

### Selger

Mohammad Sharif Moghal og Mudasar Nahid

## Sameie

Sameiet Heimdalsgata 3-9

Organisasjonsnummer: 993428485

Sameiet Heimdalsgata 3-9 er et eierseksjonssameie bestående av 56 boligseksjoner og én næringsseksjon. Borettslaget Grüner Garden 2 eier 35 av boligseksjonene. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning.

Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på 481 731 kr, og sameiet hadde negativ arbeidskapital per 31.12.2024. Underskuddet skyldtes i hovedsak uforutsette utgifter til heisreparasjoner (416 000 kr), brannsikringstiltak (110 000 kr), samt kraftig økning i kommunale avgifter og forsikring.

Styret har flere prosjekter under arbeid. For 2025 er det budsjettet med 400 000 kr til vedlikehold av bygninger, blant annet beising av lister for å forhindre råteskader. Det pågår også samtaler med Akers Have om en mulig flytting av boder fra garasjen til loftet i Heimdalsgata 9, hvor Akers Have vurderer å dekke kostnaden. Dette er dels motivert av problemer med innbrudd i garasjen.

Beboere har tilgang til heis i boligdelen, felles takterrasse og tilviste boder. Sameiet har vaktmestertjenester for fellesarealene. TV og internett (fiber) leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnadene. Strømkostnader for fellesarealer faktureres som et a-konto beløp som avregnes mot faktisk forbruk.

Det er viktig å sette seg inn i sameiets regler. Korttidsutleie av hele seksjonen er begrenset til 60 dager per år. Det er strenge regler for grilling; kun elektrisk grill er tillatt på balkonger og takterrasse. Fasadeendringer, som oppsett av markiser, krever styrets godkjenning. Husdyrhold (hund og katt) er tillatt så lenge dyret ikke er til sjenanse for andre beboere, og styret skal informeres ved anskaffelse.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringselskap: Protector Forsikring Asa

Husdyr: Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at dyrene ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Dyrene må føres i bånd på fellesarealer. Eieren plikter å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Styregodkjenning: Praktiseres ikke.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 481 731. Underskuddet skyldtes i hovedsak økte utgifter til heisreparasjoner, kommunale avgifter, forsikring og en ubudsjettet utgift til brannsikring på ca. kr 110 000.

Sameiet hadde per 31.12.2024 negativ egenkapital (udekket tap) på kr 354 956 og negativ arbeidskapital.

For å styrke økonomien ble felleskostnadene økt med 12 % fra 01.01.2025, og det ble vedtatt en kapitalinnkreving på totalt kr 500 000 våren 2025. Budsjettet for 2025 legger opp til et overskudd på kr 311 000.

## Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

## Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

## Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Gulvvarme på bad i hoveddel, i stue, samt i sov/stue/kjøkken og på bad i hybel.

## Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til en kombinasjon av byggeområde for bolig, forretning og kontor, og friområde (park). Dette følger av reguleringsplan S-4041, "TRONDHEIMSVEIEN 5. Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser", vedtatt 11.02.2004.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til bebyggelse og anlegg, og eiendommen ligger innenfor utviklingsområde for indre by (merket U3 og U4 på plankartet).

Eiendommen omfattes også av to kommunedelplaner. Kommunedelplan KDP-4 "Akerselva miljøpark" (vedtatt 28.11.1990) sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva.

Eiendommen ligger her i delområde 7: Grünerbrua - Vaterland. I tillegg gjelder kommunedelplan KDP-17 "Kommunedelplan for torg og møteplasser" (vedtatt 22.04.2009), som gir overordnede føringer for utvikling av offentlige byrom.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i henhold til kommuneplanen:

- H190\_2: Andre sikringssoner
- H320\_1: Stormflo
- H320\_2: Elveflom

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgssoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2008/799179-1/200 02.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 530 BNR: 10  
Bruksrett til kjørbare atkomstvei  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Kan ikke slettes uten samtykke  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 465

2008/799179-2/200 02.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 433  
Bruksrett til gangatkomst  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Kan ikke slettes uten samtykke  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 465

2008/799179-22/200 02.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE  
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 465

2008/799179-23/200 02.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om vann og kloakkledning  
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 465

2008/852756-1/200 21.10.2008 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: HEIMDALSGATEN 5 AS  
ORG.NR: 983 022 197  
Rett til loftsutbygging.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver.  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 230 BNR: 465

2008/926585-1/200 14.11.2008 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 70/3682

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede

salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov eller vedtektene. Ved utleie av bruksenheten, inkludert hybler, plikter seksjonseier å melde både erverver av seksjonen og leietaker til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Informasjon om utleie eller utlån må på forhånd sendes til OBOS' forretningsfører innen to uker etter at leieforholdet er etablert, og skal inkludere leietakers navn, adresse, e-post og telefonnummer. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt, men ikke i mer enn 60 døgn årlig. Korttidsutleie defineres som utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier er ansvarlig for at

leietaker kjenner til og overholder husordensreglene, og for eventuelle skader eller ulemper forårsaket av leietaker.

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgåes hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

# Kontrakts- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

## Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalg rapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

#### Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

#### Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtlevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

#### Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som

aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

#### Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

#### Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist

som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglervederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Eierskiftegebyr: kr X.XXX

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 85 575,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

[milad.sabori@emera.no](mailto:milad.sabori@emera.no)

Tlf: 923 02 030

Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

[ruben.knutsen@emera.no](mailto:ruben.knutsen@emera.no)

Tlf: 942 80 916

## Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

## Salgsoppgavedato

24.03.2026

## Samarbeidspartnere og

### tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

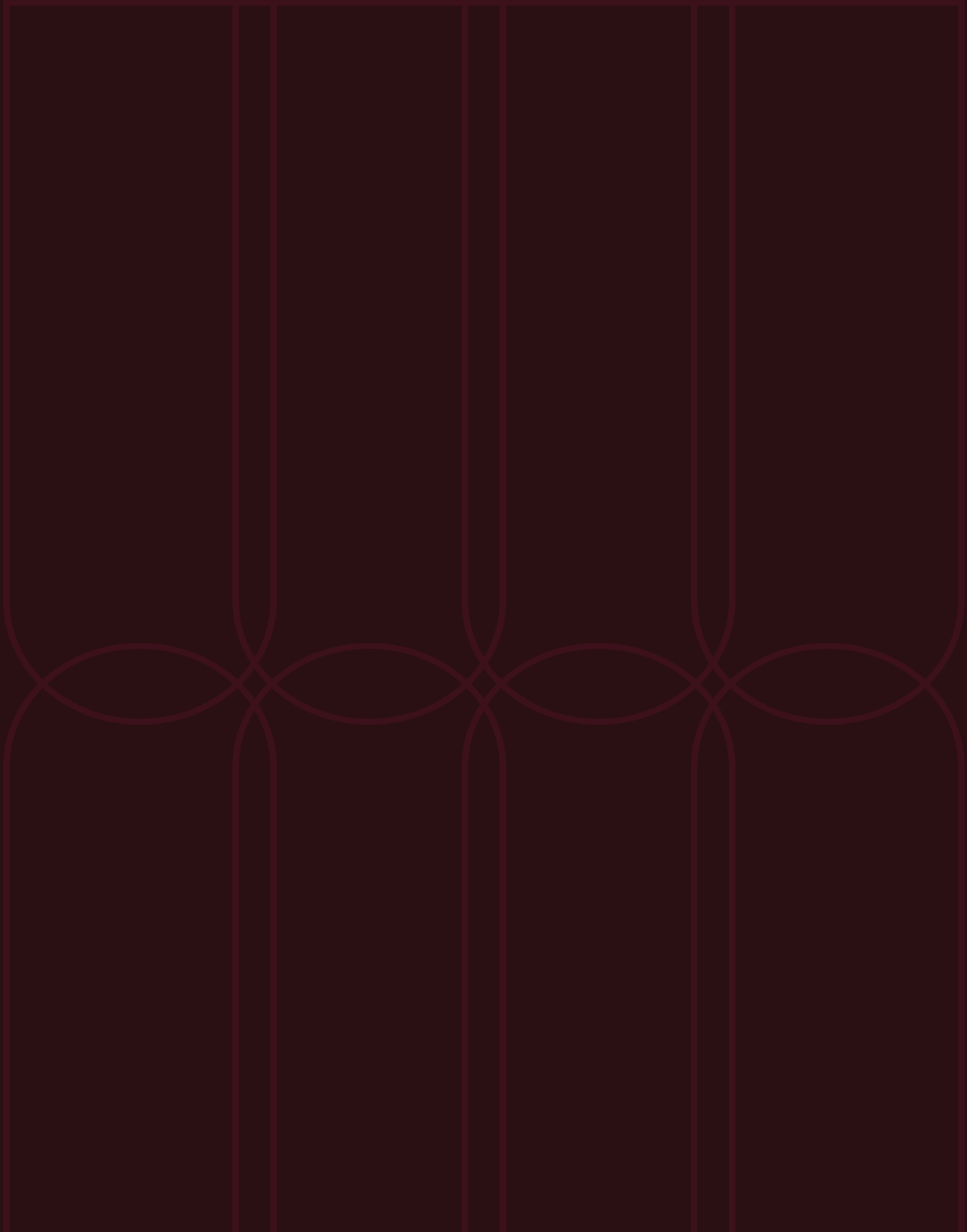
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HEIMDALSGATA 5

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260060	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mudasar Nahid	Mohammad Sharif Moghal
Gateadresse	
Heimdalsgata 5	
Poststed	Postnr
OSLO	0561
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260060

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har rør og vannskade i bygg og bad. Utbedringer gjort. Dokumentasjon i ligger i Boligmappa.

Initialer selger: MN, MSM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med rør og vannskaden gjorde Salvatori AS. Noe av arbeidet ble også utført Sanitær og Varmevakta AS. Dokumentasjon ligger i Boligmappa
Arbeid utført av	Salvatori AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Ble utført av Salvatori AS. Dokumentasjon ligger i Boligmappa
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble utført av Salvatori AS. Dokumentasjon ligger i Boligmappa
Arbeid utført av	Salvatori AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse	I forbindelse med vannskaden ble det noe vannskader i kjellerboder. Dette ble håndtert av sameiets forsikringsselskap. Ta kontakt med sameie for ytterligere info.
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	installasjon av taklamper, brannvarsler og fikset strømkontakt til soverom
Arbeid utført av	Sterkr Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det hører med en hybedel i leiligheten.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Er godkjent.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Ble utført for flere år siden men husker ikke konkret år. Tipper det var en gang mellom 2010 og 2015

21.1 Radonmåling

År

2012

Verdi

Vet ikke, men det ble godkjent på det tidspunktet

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Initialer selger: MN, MSM

3

Document reference: 02260060



## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mudasar Nahid	6c6768a61d2096658ce24 172ec1666752de1ac28	10.02.2026 18:03:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammad Sharif Moghal	a406f049905363ce95e97 8ec75115b93a69f1e28	10.02.2026 17:42:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260060

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Heimdalsgata 5 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 362 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Heimdalsgata Linje 17	1 min	0.1 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min	0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min	0.8 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	14 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min	1.1 km

## Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	5 min	0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min	0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	12 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	9 min	0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	24 min	1.9 km
Hersleb videregående skole	2 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min	0.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

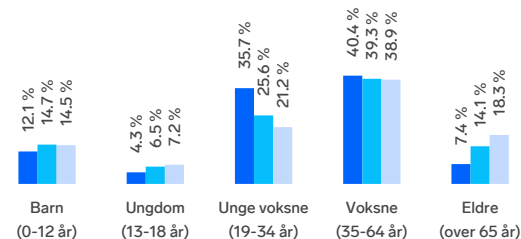
Høflige 57/100



## Kvalitet på skolene

Bra 53/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lakkegården barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min	0.3 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 år) 63 barn	4 min	0.3 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 å... 85 barn	5 min	0.4 km




## Dagligvare

Coop Extra Trondheimsveien Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 min	0.1 km
Rema 1000 Lakkegata	2 min	





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

## Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

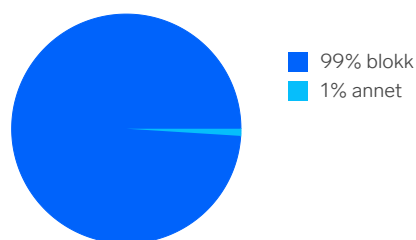
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

- |  |   |
|--|---|
|  Hersleb skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 3 min <br>0.2 km   |
|  Hangar'n idrettshall<br>Aktivitetshall   | 3 min <br>0.3 km |
|  SATS Schous plass                        | 3 min            |
|  EVO Grünerløkka                          | 4 min            |

## Boligmasse







«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

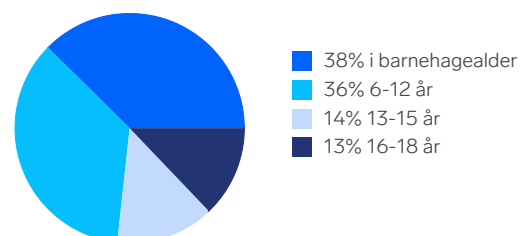
Sitat fra en lokalkjent



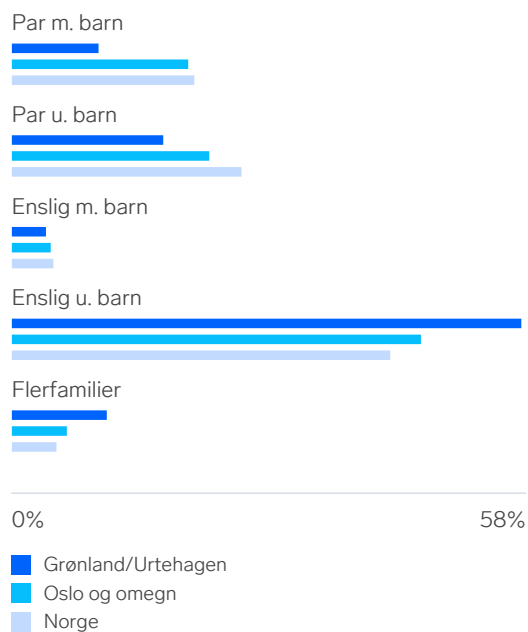
## Varer/Tjenester

- |   |   |
|---|---|
|  Gunerius Shoppingsenter | 9 min  |
|  Apotek 1 Legevakten     | 4 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

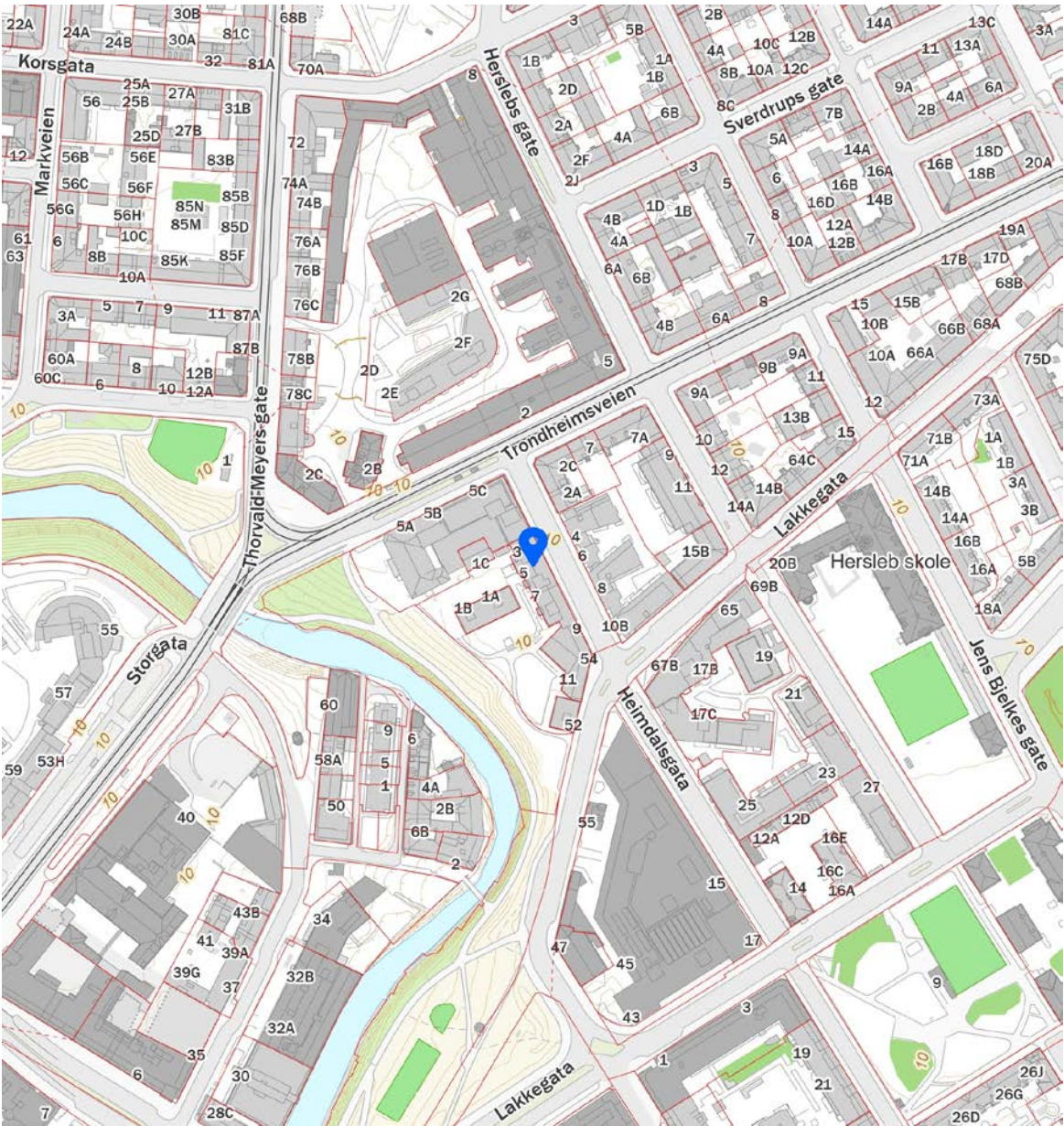
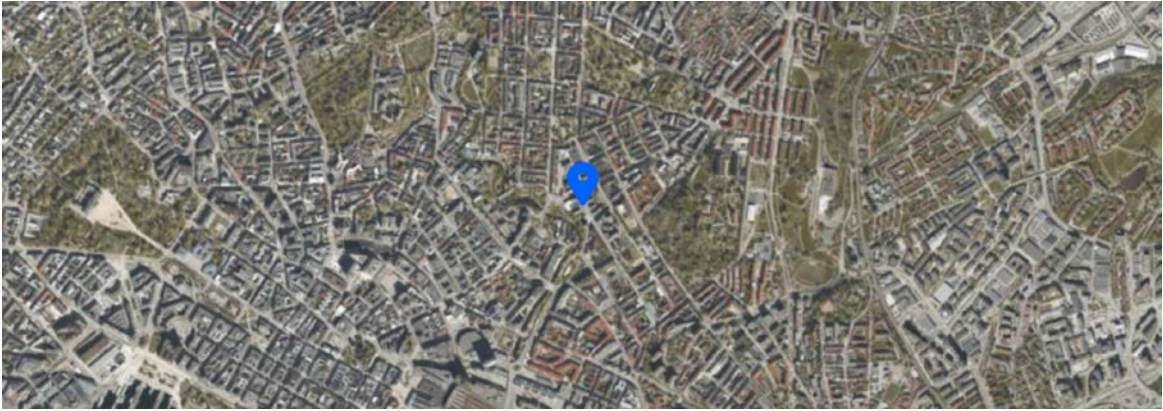


## Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

# Heimdalsgata 5, 0561 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk  
Byggeår: 1898

BRA: 71 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 66 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>



## 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 integreert.

### 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 sjablommessig 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrapporten

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

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

### Våtrom

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

### Overflater

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Det er bruksmerker på dørkarmen</li><li>• Gulv i gang har sprekke i skjøt</li><li>• Noe bruksmerker i lister og vegger</li></ul>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	

## 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

Festnr:

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 (fellesområde).

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	71	66	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>66</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	1 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken, hybel og 2 bad.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>66</b>	<b>66</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

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

Areal er hentet fra tidligere takst, og fra eier.

## 6. Hovedrapport

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	fellesområde
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

### 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Tre bjelkelag og Betongdekke
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
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.	

## 6.12 Ildsted/Skorstein

## 6.13 Kjøkken



### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

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

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.14 Lovlighet

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

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

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr 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 sikringskap 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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>

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 bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Stoppekran er plassert tak i bad og fungerer som tiltenkt.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
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 sistene 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

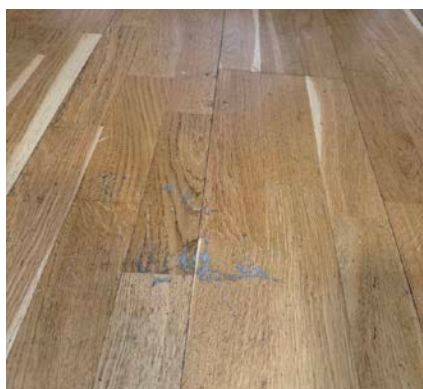
TG-0

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

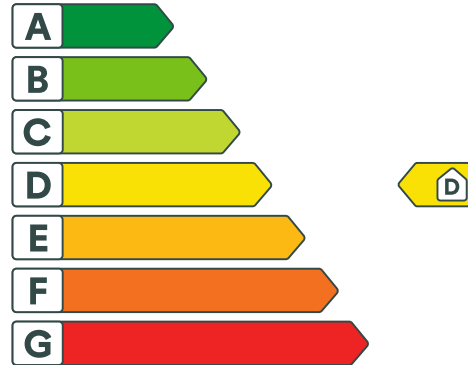
- Det er bruksmerker på dørkårmer
- Gulv i stue og hybel har store skader
- Noe bruksmerker i lister og vegger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales





Adresse <b>Heimdalsgata 5, 0561 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>16.02.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-259860</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80835345</b>
Gårdsnummer <b>230</b>	Bruksnummer <b>465</b>
Seksjonsnummer <b>2</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1989</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>66,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>66,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**172,89 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**172,89 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**11 411 kWh**



## Heimdalsgata 5, 0561 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Heimdalsgata 5, 0561 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtre bør skiftes jevnlig.

### Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



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 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:

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

I flg. kontrollklæring 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, Barnehage  
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

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

Arkivkode: 531

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. kontrollerkjøring 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.

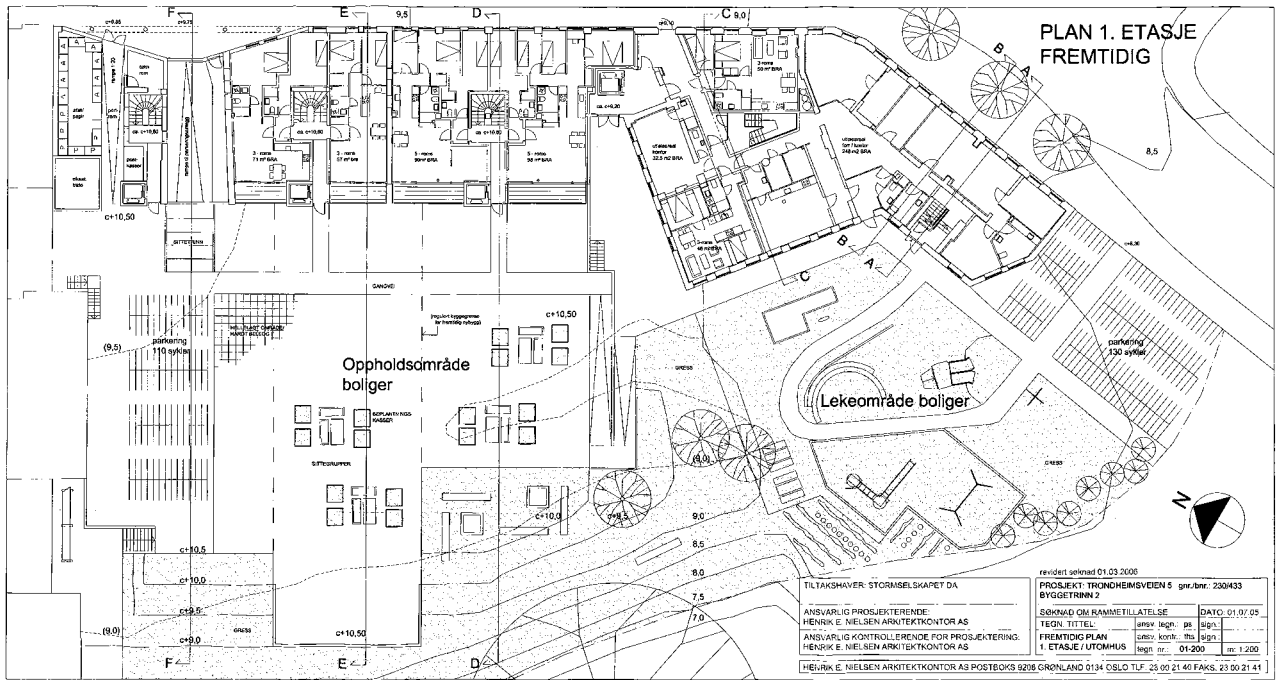


Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for områdeutvikling  
Områdeplaner 1, Barnehage  
Internett:  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro:  
Kundesenter: 23 49 10 00 6003.05.58920  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@ Organisasjonsnummer:  
pbe.oslo.kommune.no 971 040 823 MVA

PLAN 1. ETASJE  
FREMtidig



TILTAKSHAVER: STORMSELSKAPET DA		revidert seinad 01.03.2000	
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: HENRIK E. NELSEN ARKITEKTKONTOR AS		PROSJEKT: TRONDHEIMSVENEN 5 gnr./bnr.: 230/433	
ANSVARLIG KONTROLLERENDE FOR PROSJEKTERING: HENRIK E. NELSEN ARKITEKTKONTOR AS		BYGGETRINN 2	
		SKISSE OG RAMMETILLATELSE	
		TEGN. TITTEL	
		FREMtidig PLAN	
		1. ETASJE / UTOHMUS	
		DATO: 01.07.03	
		skiss. ark. ps.	
		utf. ark. ps.	
		skiss. m.	
		01-200	
		m. 1:200	
HENRIK E. NELSEN ARKITEKTKONTOR AS POSTBOKS 9208 GRØNLAND 0134 OSLO TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41			

Rettet opp etter avtale med  
 adv. Jan-Erik Nielsen 13/10-08  
 Sjøh/Eng et

 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

**Begjæring<sup>1)</sup> 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) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
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 <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
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.

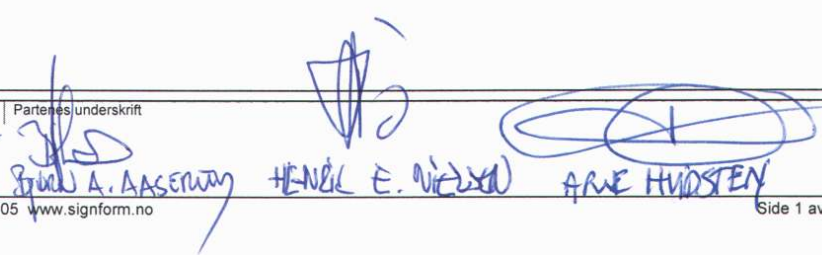
Sum tellere: 3682 = nevner: 3682

**4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>**

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



**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 panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSG 13.08.2007	 Bjørn A. AASERUD  HENRIK E. URSETH  ARNE HVIDSTEN	Iht. firmaattest for Akerselven Eiendom AS Bankbygget AS Heimdalsgaten 1 AS Heimdalsgaten 3 AS Heimdalsgaten 5 AS Troncheimsveien 5 AS



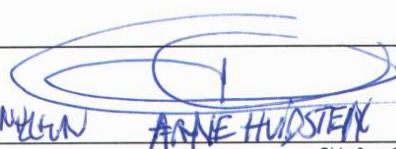
Rettet opp etter avtale med  
 adv. Jan-Eirik Nielsen 22/10-08  
 Gjerd Engdell

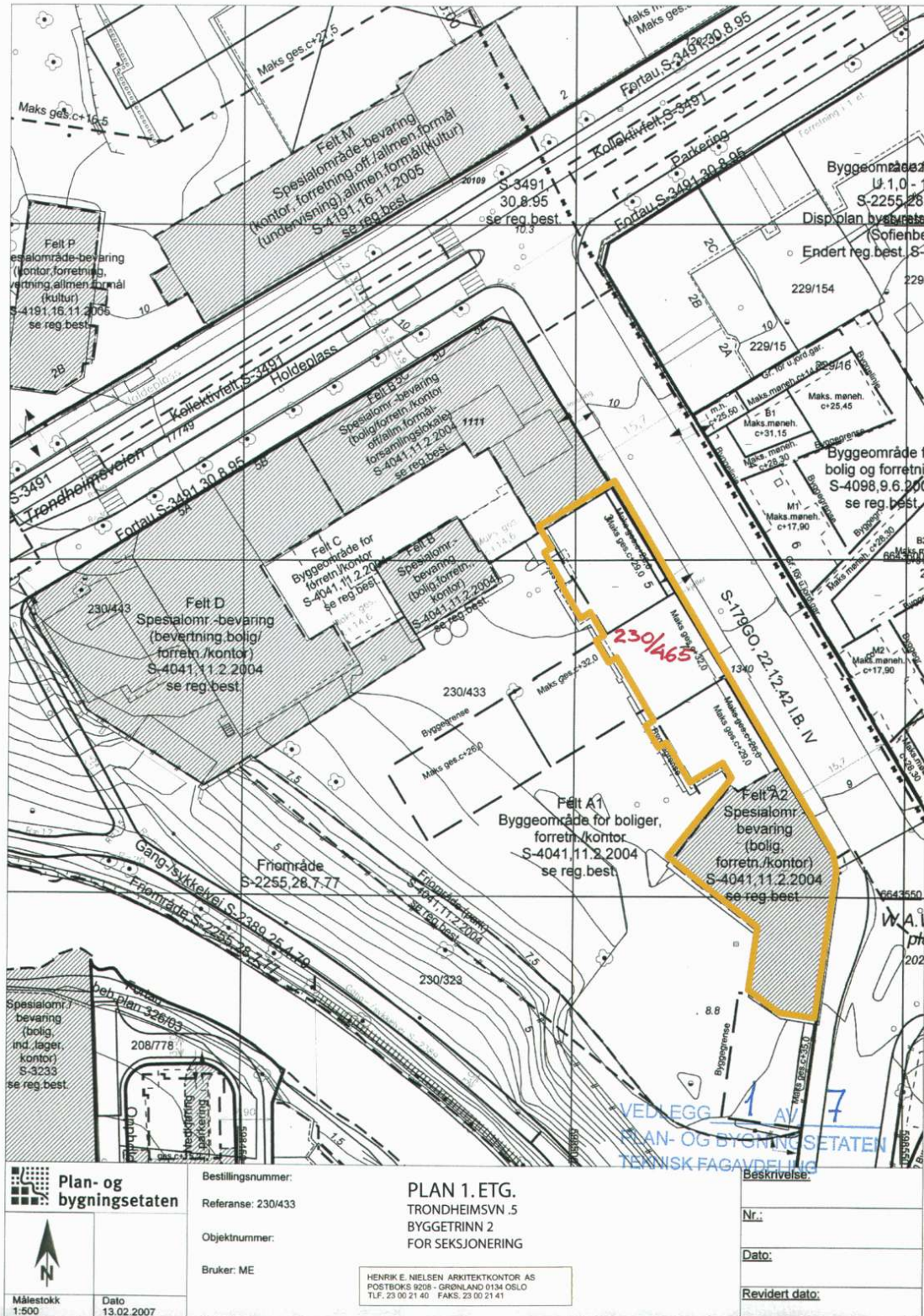
<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering<sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr. 230	Bnr. 465	Fnr. 1-57	Snr.	Oslo kommune
Sted og dato 11/11-2008	Underskrift Bent Davick	Stempel og underskrift  <b>Plan- og bygningsetaten</b> TEKNISK FAGAVDELING		

**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 13.09.07	Partenes underskrift  BJØRN A. ABERG  HENRIK E. NYLUND  ARNE HVIDSTEN
------------------	---



**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**

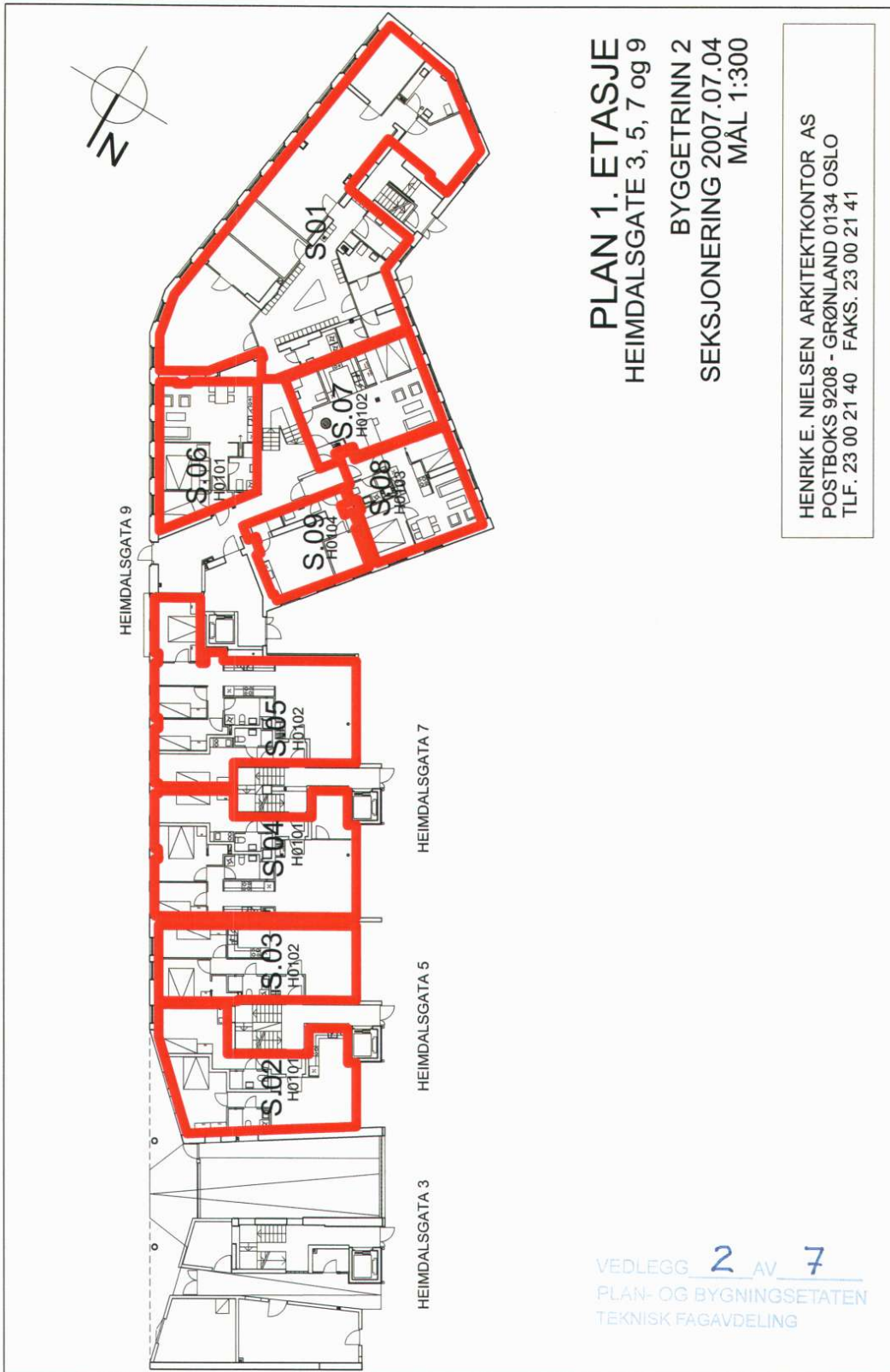
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS  
 POSTBOKS 9028 - GRØNLAND 0134 OSLO  
 TLF. 23 00 21 40. FAKS. 23 00 21 41

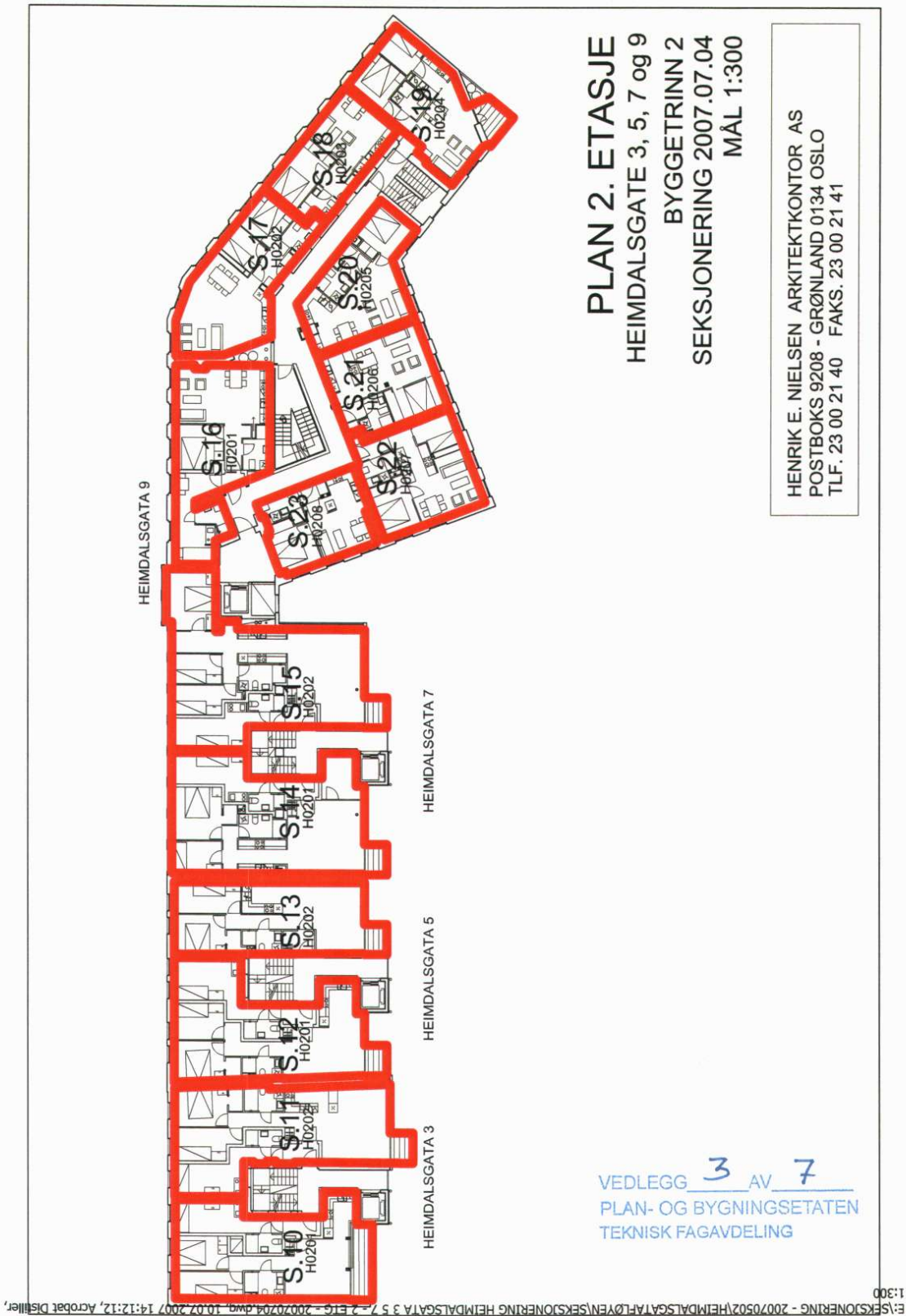
Beskrivelse:

Nr.:

Dato:

Revidert dato:



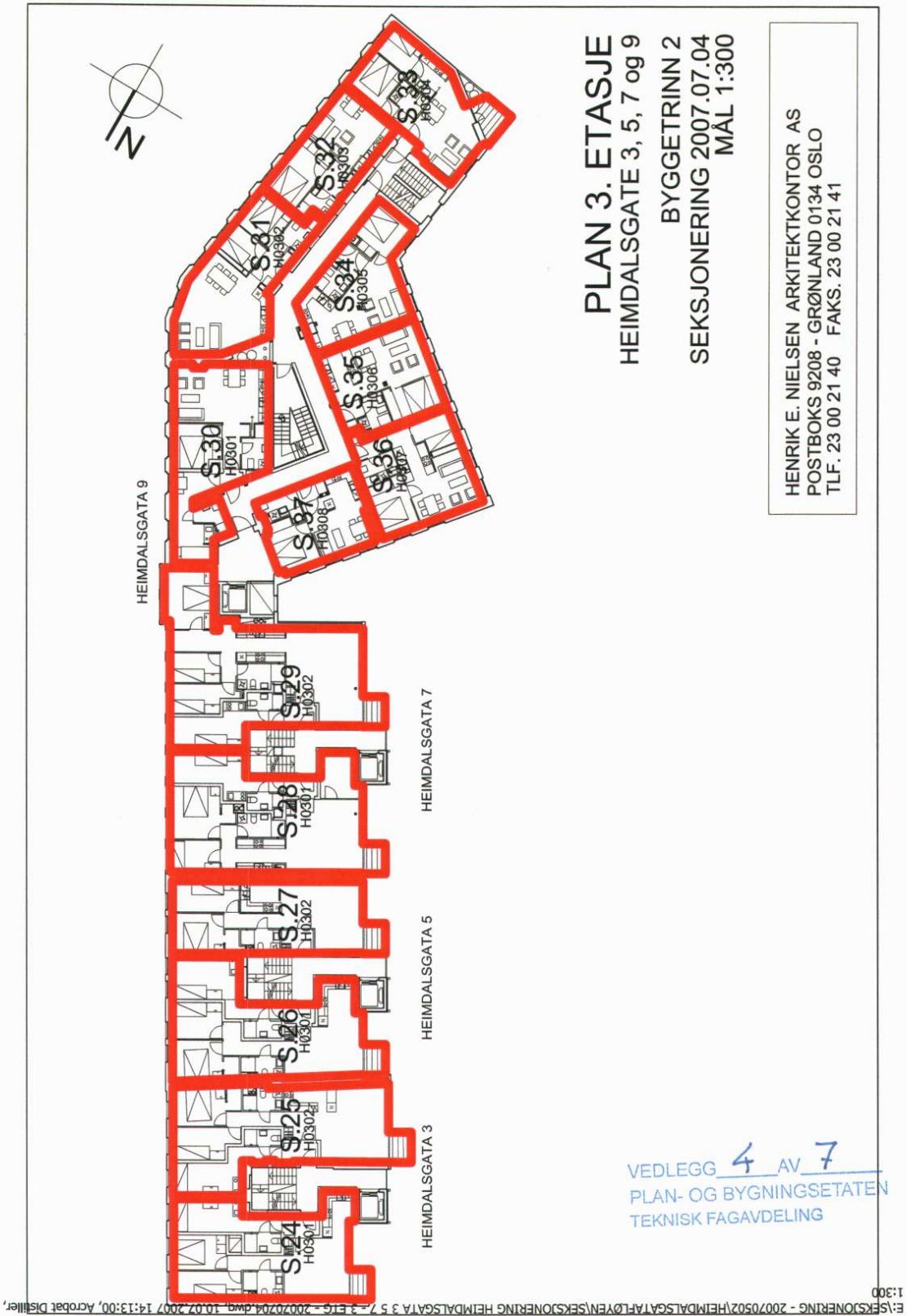


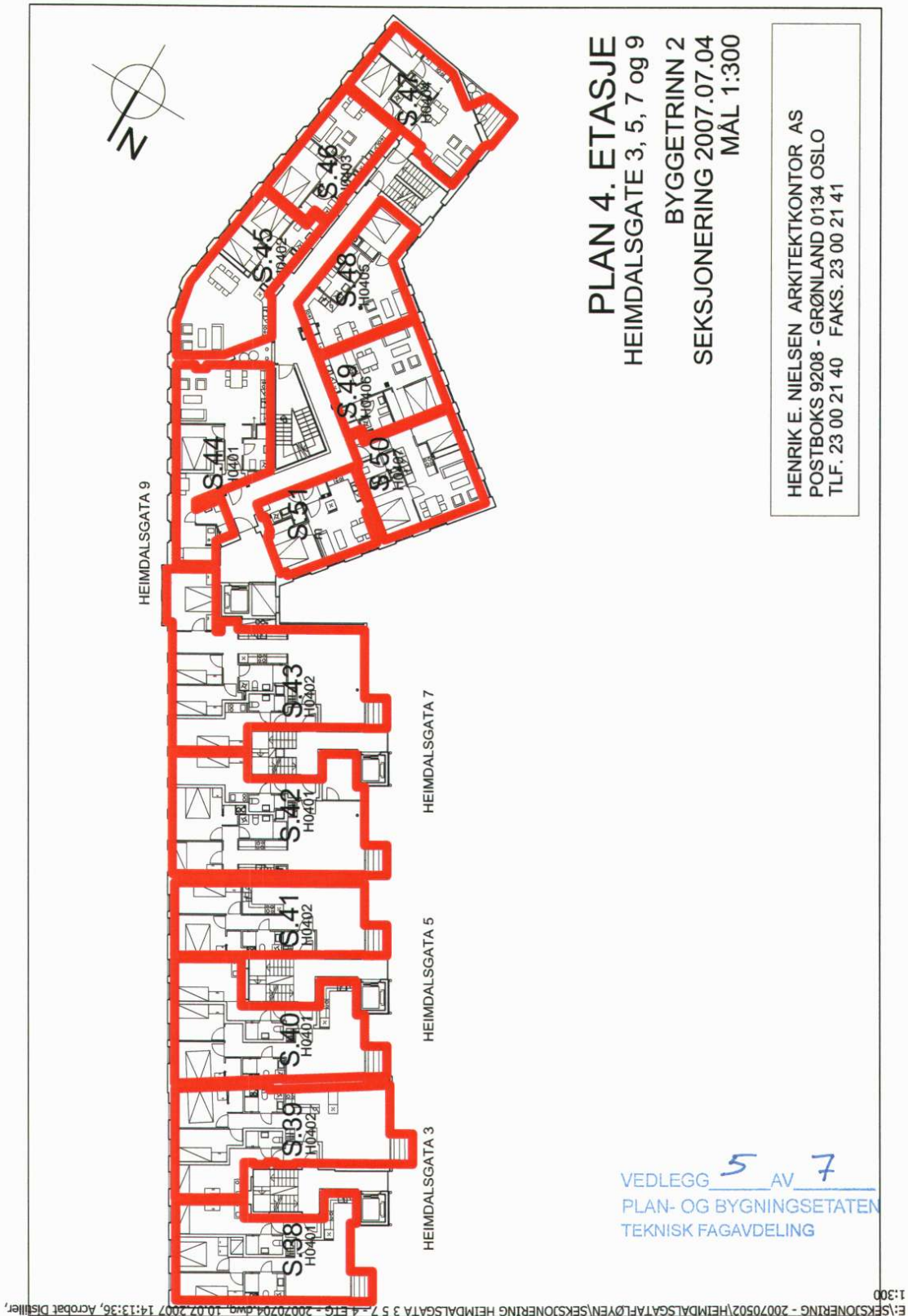
**PLAN 2. ETASJE**  
HEIMDALSGATE 3, 5, 7 og 9  
BYGGETRINN 2  
SEKSJONERING 2007.07.04  
MÅL 1:300

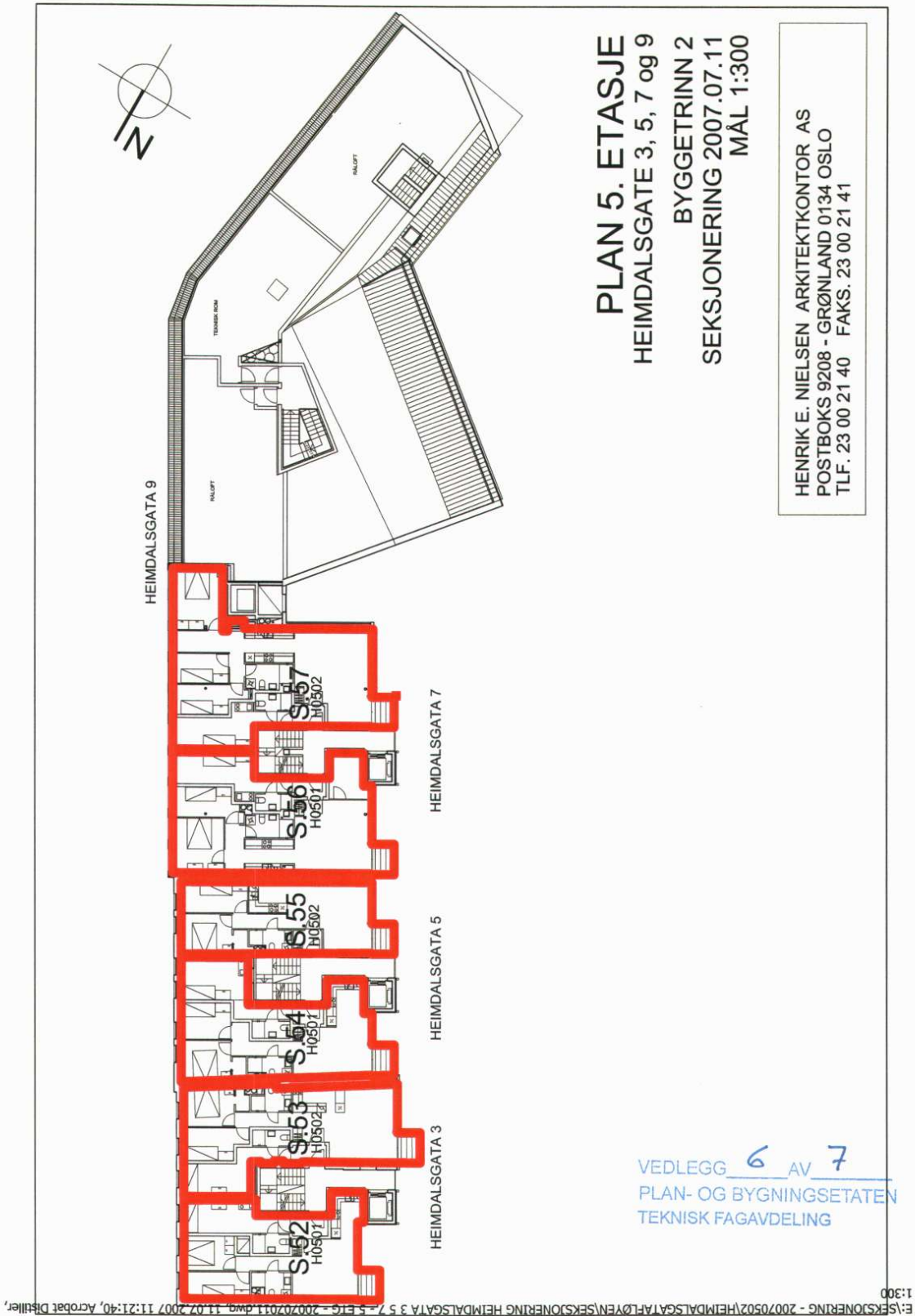
HENRIK E. NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS  
POSTBOKS 9208 - GRØNLAND 0134 OSLO  
TLF. 23 00 21 40 FAKS. 23 00 21 41

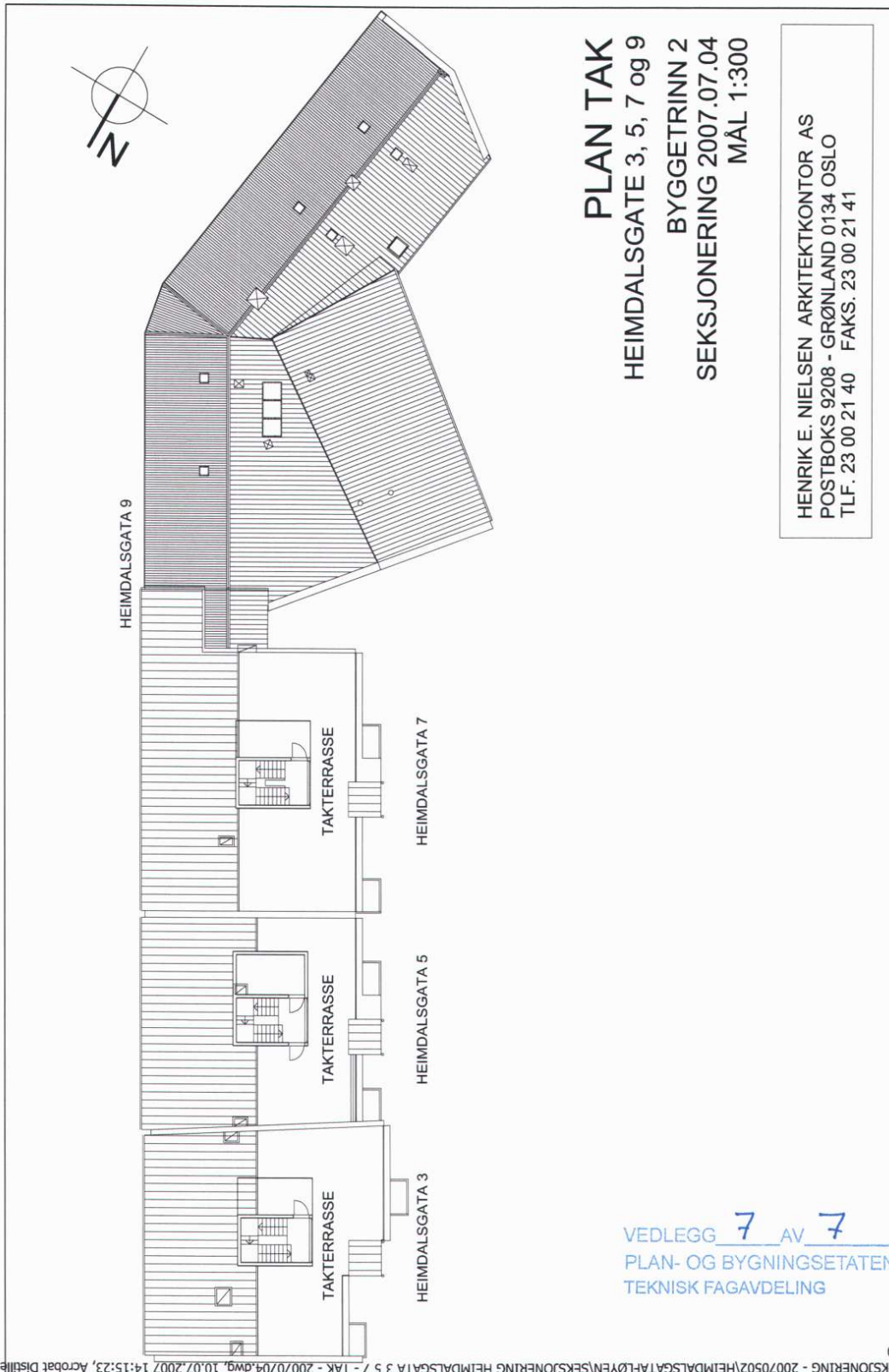
VEDLEGG 3 AV 7  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
TEKNISK FAGAVDELING

E:\SEKSJONERING - 2007\0502\HEIMDALSGATA\A\FLØYEN\SEKSJONERING HEIMDALSGATA 3 5 7 - 2. ETG - 2007\07\04.dwg, 10.07.2007 14:12:12, Acrobat Distiller, 1:300











Retf. 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

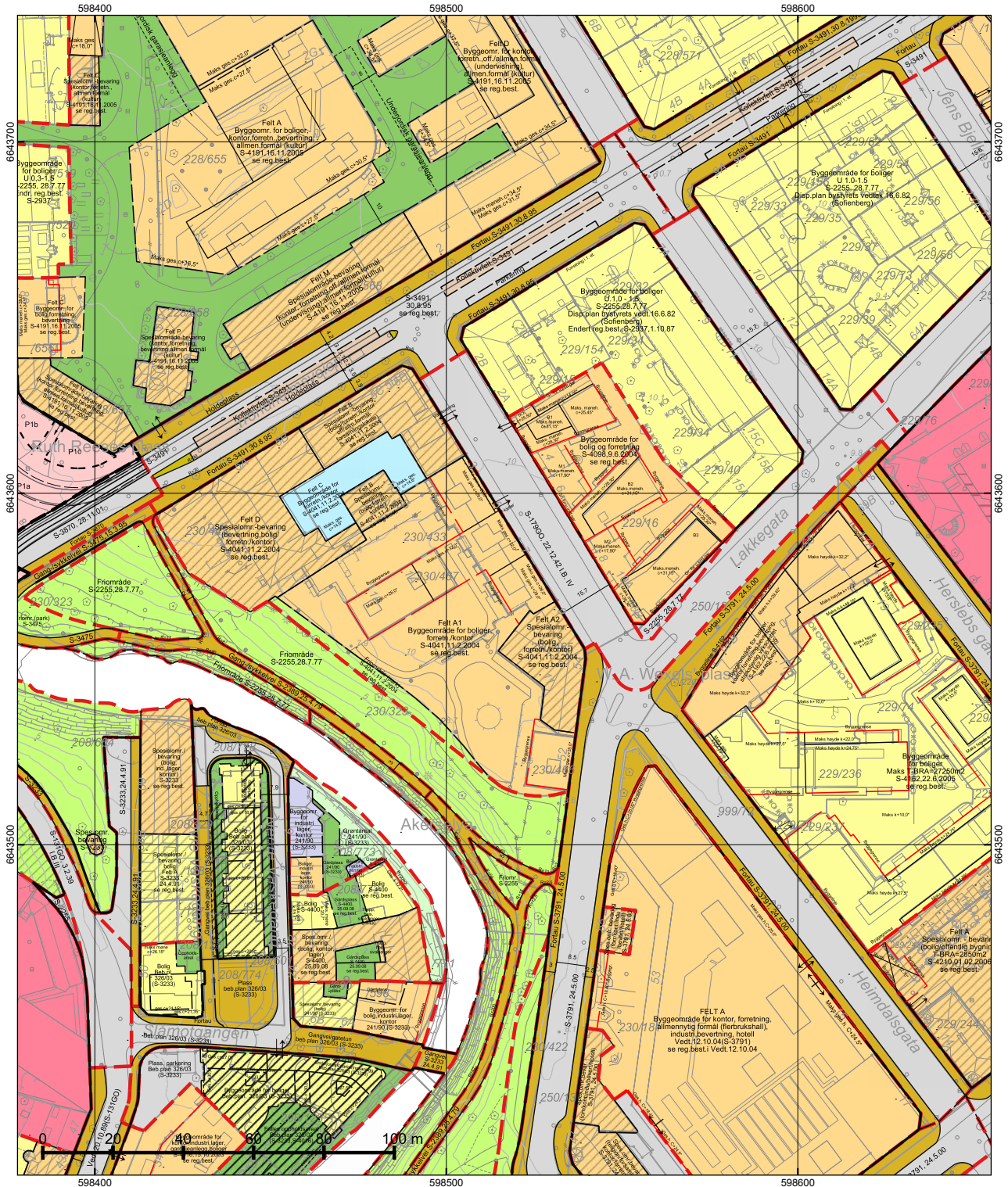
**Bolig og Næringsmegler AS, org. 982 810 485**

Anne Marie Furnes iht. fullmakt

**Bolig- og Næringsmegler Sentrum AS**


Org.nr. 990 622 957 MVA, www.bnas.no, E-post: bnas@bnas.no

Besøksadresse: Bygdøy Allé 34 (v/Frogner kirke), Telefon: 24 11 29 50, Telefaks: 24 11 29 60, Postadresse: Postboks 3022 Ellisenberg, 0207 Oslo





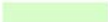





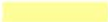

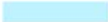














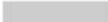








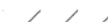














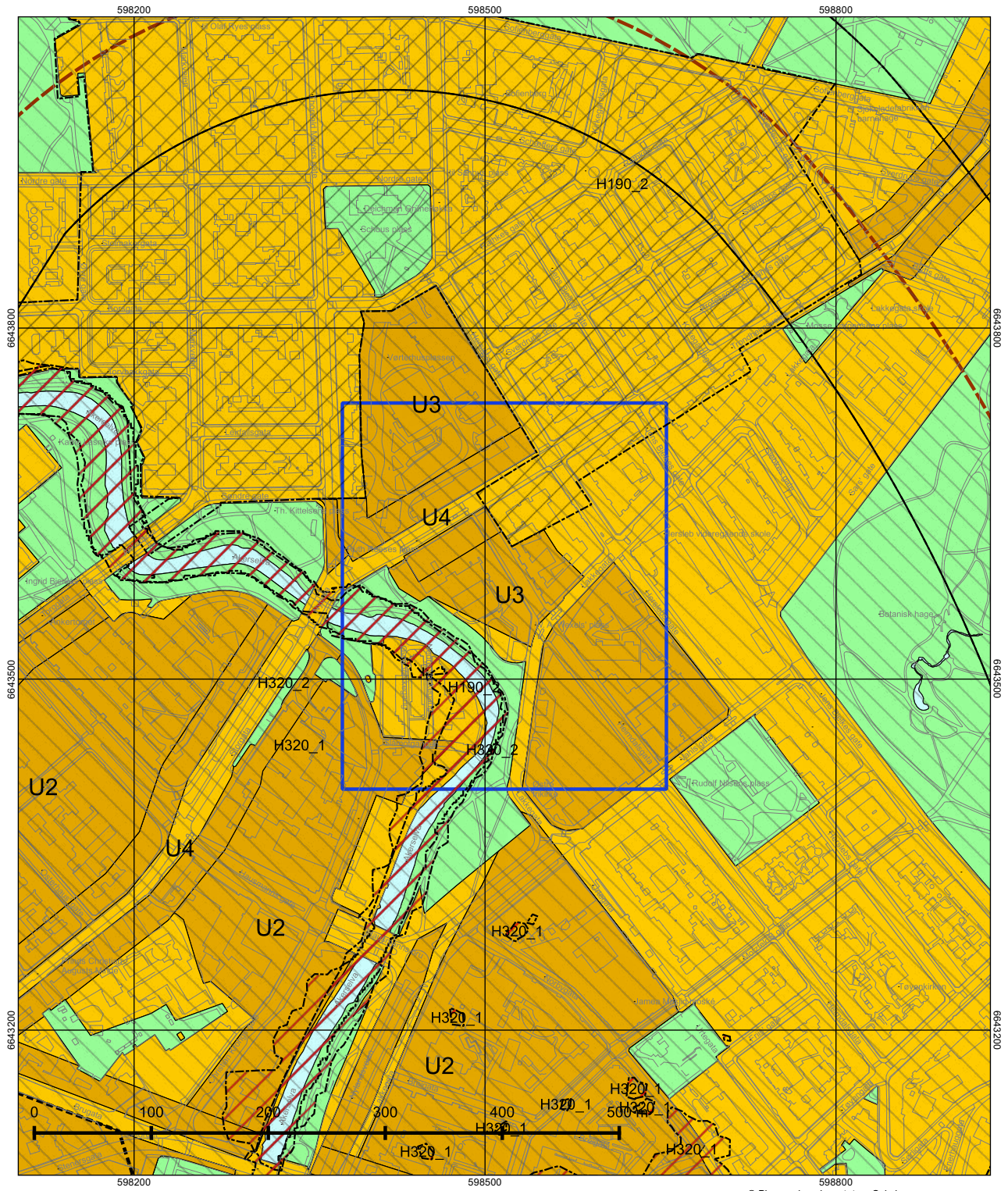
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>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</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrengghydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 152987/ 86526579 Adresse: Heimdalsgata 5	Deres ref.:  Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 230/465		

## 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		Inn-/utkjøring
	121 - Forretning og kontor		Avkjørsel
	140 - Bolig/forr./kontor		
	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 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	934 - Regulert trikkespor		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningssetaten, 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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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./kotoi all.form.-forsamlingsl.,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.



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

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

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

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. leilighet. Av disse skal minimum 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 fasadelen, for kun en av langsidene 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 vegg. 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-/allmenntilgjengelig 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 allmenntilgjengelig 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 m<sup>2</sup> T-BRA. Mellombygget i en etasje mellom bakgårdsbygning (Stallen) og bygningene mot Trondheimsveien tillates utvidet mot gårdsiden, innenfor regulert formålsgrænse. 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 enhver 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 gårdsiden.

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 styregodkjenning 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@styrerrommet.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:

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

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Forr.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](mailto: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](mailto: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 framgår 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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eva Marie Bulai,

e-post: [heimdalsgata3-9@styrerommet.no](mailto:heimdalsgata3-9@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto: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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
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 Bentdal - styremedlem

Torbjørn Urffjell - 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 Urffjell, styremedlem

Stian Pettersen, styremedlem

Eva Marie Bulai, styremedlem

Pål Espen Bentsdal, vara

August-desember 2024 besto styret av:

Eva Marie Bulai, styreleder

Torbjørn Urffjell, 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 vektor 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 ubudsjettete 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:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• 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.</li></ul>

### 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
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 766 560	2 687 460	2 770 000	3 127 000
Andre inntekter	3	36	76 999	0	500 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 766 596</b>	<b>2 764 459</b>	<b>2 770 000</b>	<b>3 627 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 243 986</b>	<b>-2 698 820</b>	<b>-2 578 500</b>	<b>-3 316 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-477 390</b>	<b>65 639</b>	<b>191 500</b>	<b>311 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	2 487	4 109	0	0
Finanskostnader	13	-6 828	-5 961	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 341</b>	<b>-1 851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-481 731</b>	<b>63 788</b>	<b>191 500</b>	<b>311 000</b>
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
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>121 990</b>	<b>435 063</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>121 990</b>	<b>435 063</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	126 775
Udekket tap	14	-354 956	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-354 956</b>	<b>126 775</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 163	48 996
Leverandørgjeld		259 654	259 292
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		179 129	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>476 946</b>	<b>308 288</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>121 990</b>	<b>435 063</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.05.2025

Styret i Sameiet Heimdalsgata 3-9

Eva Marie Bulai

Stian Pettersen

Torbjørn Urkjell

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	36
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>36</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 265
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 265</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-115 323</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-711 095</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-474 237
Renovasjonsavgift	-196 532
Refusjon fra renovasjons-og gjenvinningsetaten(manglende avfallsinnsamling)	12 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-658 268</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-241 714
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-241 714</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-382 042</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

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

**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 budsjettert og skyldes i hovedsak økte utgifter til heisreparasjoner, kraftige økninger i kommunale avgifter, økning i forsikringspremie og konsulenthonorar.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

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 fratrukket 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 budsjettert 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 estimerer.

### **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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Arnold Paul Nilsen og Sindre Ramok-Sollien er valgt til å signere protokollen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres 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 Zamblelov

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 bestemte 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 besluttes 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 Frostskafer

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 Lekkasjer 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 sigarettøyking 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 bølge 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 Sjøppelcontainere**

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere må andelseieren/selveieren selv sørge for å få borttransportert. Sjøppelcontainerne 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.

Sjøppelposer 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 Sjøppelrommet 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 skjøttes 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. UMLEIE 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](mailto: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](mailto:anitmat@gmail.com)**

### **Nestleder:**

**Kim Le Phung**

**Tlf: 90868616**

**E-post: [kim@ost-kjokken-bar.no](mailto:kim@ost-kjokken-bar.no)**

### **Styremedlem:**

**Per-Helge Dimmen**

**Tlf: 97709594**

**E-post: [per-helge@dimmen.com](mailto:per-helge@dimmen.com)**

**Styremedlem: Liv Ellinor Strøm**

**Tlf: 99237707**

**E-post: [livellinorstrom@gmail.com](mailto: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 Urffell 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 Urffell 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.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rushil fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Pål Espen Bentsdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: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 Urffjell - 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 Urffjell – 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)

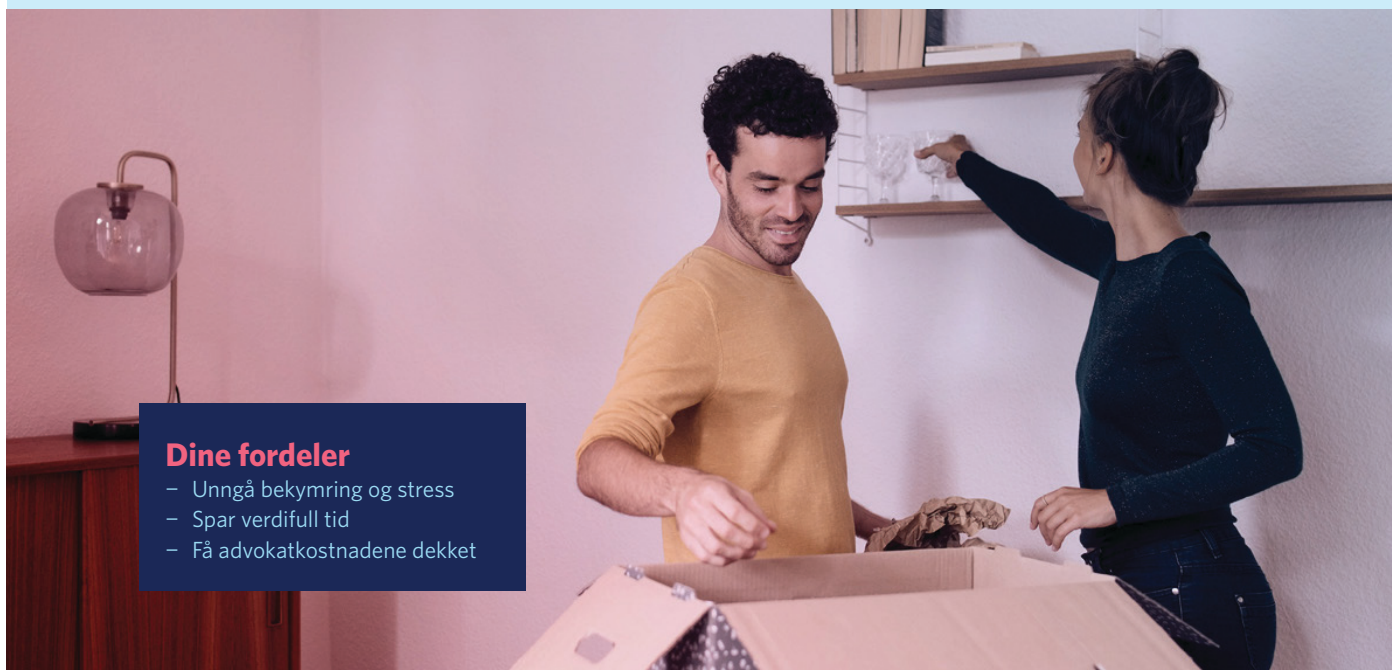
Følgende stilte til valg:

Kato Adolfsen



# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori  
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no  
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Milad Alexander Sabori  
milad.sabori@emera.no  
923 02 030

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

HENRIK E NIELSEN ARKITEKTKONTOR AS  
Postboks 9208 Grønland  
0134 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201514383-2  
**Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne Dato: 21.10.2015  
Arkivkode: 531

Byggeplass: HEIMDALSGATA 3 - 11 Eiendom: 230/433/0/0

Tiltakshaver: Adresse:  
Søker: HENRIK E NIELSEN Adresse: Postboks 9208 Grønland, 0134 OSLO  
ARKITEKTKONTOR AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

### **FERDIGATTEST - HEIMDALSGATA 3 - 11**

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

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

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

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/>

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.10.2015 av:***

***Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler***  
***Per-Arne Horne - enhetsleder***



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.









EMERA

EIENDOMSMEGLING