PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

WALDEMAR THRANES GATE 72

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 259

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15431-1670 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL2750

Autorisert foretak: Torgeir Lien **Sertifisert Takstingeniør:** Torgeir Lien

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

1-roms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i bygg oppført i 2006 på Alexander Kiellands Plass. Toppleilighet som består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, alkove og bad. Fransk balkong i tilknytning til stuen. Leiligheten disponerer bod i 1. etasje. Felles takterrasse i bygningens 6. etasje. Leiligheten vender mot indre gårdsrom.

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006.
Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Glatte hvite innvendige dører. Skyvedører til alkove samt mellom entré og stue.
Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulv med 3-stavs eikeparkett. Gulv i stue/kjøkken og alkove ble overflatebehandlet med hvitpigmentert lakk i 2024. Gulv i entré ble overflatebehandlet med hvitpigmentert lakk i 2026. Malte veggoverflater. Vegger i stue/kjøkken ble malt i 2021. Vegger i entré ble malt i 2025. Vegger i alkove ble malt i 2026. Himlingsplater i entré. For øvrig malte himlinger. Himlinger i alkove og stue/kjøkken ble malt i 2026.
Andre opplysninger: Dørcallinganlegg med portåpner, kamera og monitor. Garderobeskap i entré. Husbrannslange i kjøkkenbenk. Røykvarslere tilkoblet felles brannvarslingsanlegg.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert baderom fra byggeår.
Fliser på gulv og vegger. Malt himling. Nedsenket dusjsone. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Plastsluk. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygget sisterne. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skapfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016, med glatte skapfronter i hvit høyglans. Ny kjøkkenøy i 2019. Benkeplater fra 2019 i heltre eik. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp. Det er montert lekkasjevarsler. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Ny ventilatorhette i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast. Fordelerskap/rørskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling. Interne og synlige avløpsrør av plast. Oppvarming med radiator i stue. Friskluftsventil i yttervegg bak radiator.
Sikringsskap med 40A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. 1 stk. 25A teknisk kurs og 8 stk. 16A kurser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

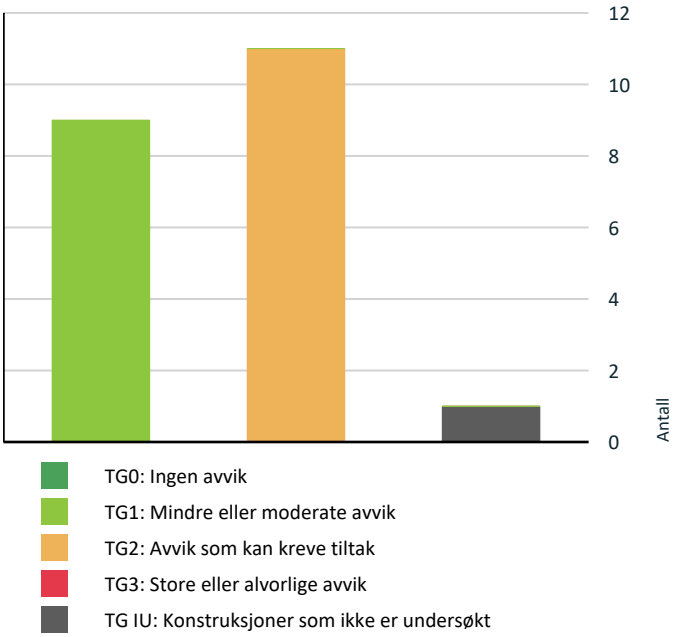
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oversendt tegning fra kommunen, ifm. tidligere oppdrag i samme etasje, er tegning nr. 5295-606-A-203, datert 15.12.1999.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten hovedsakelig vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og fransk balkong som disponeres av leiligheten. I tillegg er det krav om å vurdere takkonstruksjon og taktekkingen, da disse har en særlig nær tilknytning til boligen. En tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1 vil kun i begrenset grad avdekke feil ved utførelsen fordi man ikke gjør fysiske inngrep i konstruksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad. > Sanitærutstyr og innredning - 2	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad. > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tettesjiktet på overliggende takterrasse antas å være av PVC-duk/takmembran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon i betongelementer med overliggende felles takterrasse.
Ingen synlige svekkelser, vesentlige synlige skjevheter, nedbøyninger eller skader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer produsert i 2006 har høyere varmetap og lavere isolasjonsevne enn vinduer som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.
Det ble registrert avvik i åpne- og lukkemekanisme i kjøkkenvinduet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpne- og lukkemekanisme i kjøkkenvinduet bør utbedres. Regelmessig vedlikehold må påregnes.
Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db med kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren tetter ujevnt mot karm, noe som gjør at det er luftlekkasje mellom dørblad og karm i øvre venstre hjørne i dør sett innenfra.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres. Dette for å ivareta krav til røyktetthet og lyd iht. dørens brann- og lydklassifisering. For øvrig fungerer døren med dagens tilstand.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Vegger: Malte veggoverflater. Vegger i stue/kjøkken ble malt i 2021. Vegger i entré ble malt i 2025. Vegger i alkove ble malt i 2026.
Himlinger: Himlingsplater i entré. For øvrig malte himlinger. Himlinger i alkove og stue/kjøkken ble malt i 2026.
Normal slitasjegrad.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: 3-stavs eikeparkett. Gulv i stue/kjøkken og alkove ble overflatebehandlet med hvitpigmentert lakk i 2024. Gulv i entré ble overflatebehandlet med hvitpigmentert lakk i 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis slitt gulv med noen fuktmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betong i etasjeskille.
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 7 mm innenfor 2 meter i alkove og 6 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 7 mm gjennom hele rommet i alkove og 8 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte hvite innvendige dører. Skyvedører til alkove samt mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdør tar i karm og har fuktsvelling nederst på gerikter på baderomssiden. Dør mellom entré og stue går tregt. Det er riper i skyvedører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD.

Generell

Beskrivelse

Prefabrikkert baderom fra byggeår.
Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet.
Dokumentasjon på utførelse/beskrivelser skal være tilgjengelig i boligens FDV dokumentasjon, overlevert kjøper av leiligheten da boligen var ny.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Malt himling.
Normal slitasjegrad.

5. ETASJE > BAD.

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Nedsenket dusjsone. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.
Normal slitasjegrad inkludert et par mindre sår i flisoverflater.

5. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Det lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk

5. ETASJE > BAD.

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skapfronter. Speil og belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin.
Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

5. ETASJE > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning - 2

Beskrivelse

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

5. ETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser følgende i egenerklæringen: Det har over tid vært dårlig ventilasjon i bygget, og styret gjennomfører ventilasjonsprosjekt som per dags dato er pågående. Min forståelse er at det som gjenstår er innregulering av ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jenssen System AS er engasjert av styret for å utbedre anlegget.

5. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det er unntak for dette når det gjelder prefabrikkerte baderomskabiner. Det gjøres normalt ikke fuktsøk med fuktindikator på prefabrikkerte baderomskabiner fordi det vanligvis finnes metall under overflaten som kan gi feilaktige utslag. På befaringen ble det ikke registrert visuelle indikasjoner på unormale fuktverdier i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2016, med glatte skapfronter i hvit høyglans. Ny kjøkkenøy i 2019. Benkeplater fra 2019 i heltre eik. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap, stekeovn og induksjonstopp.
Det er montert lekkasjevarsler.
Det anbefales å montere komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp.
Normal bruksslitasje.

5. ETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Ny ventilatorhette i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser følgende i egenerklæringen: Det har over tid vært dårlig ventilasjon i bygget, og styret gjennomfører ventilasjonsprosjekt som per dags dato er pågående. Min forståelse er at det som gjenstår er innregulering av ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jenssen System AS er engasjert av styret for å utbedre anlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør. Fordelerskap/rørskap med stoppekraner er plassert i baderomshimling.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Fordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Friskluftsventil i yttervegg bak radiator.
Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming med radiator i stue.
Ingen synlige tegn til lekkasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lufteskruen på radiatoren fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feilen må utbedres. Manglende lufting av radiatoren kan blant annet medføre redusert varmeeffekt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med 40A hovedbryter. Sikringsskapet er plassert i entré. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. 1 stk. 25A teknisk kurs og 8 stk. 16A kurser.
Det ble foretatt eltilsyn den 25.06.2025. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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

Spørsmål til eier

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

   Nytt anlegg i 2006. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

I og med at det ble foretatt eltilsyn uten påviste avvik i 2025, bør det foreløpig ikke være behov for ny elektrofaglig kontroll.
Samsvarserklæring fra da anlegget var nytt, bør om mulig fremskaffes.



Sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyde på fransk balkong er 1,17 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde etter dagens forskriftskrav være minimum 1,20 m. Tidligere forskriftskrav var 1,10 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

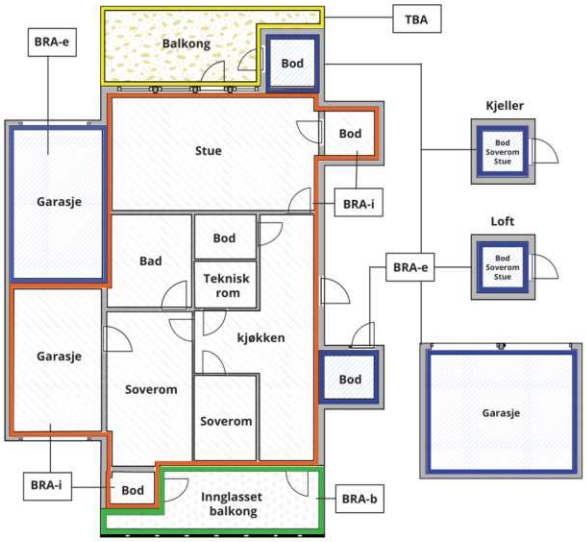
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	26			26	
1. etasje		8		8	
SUM	**26**	**8**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, alkove, bad.		
1. etasje		Kjellerbod.	

Kommentar

Takhøyde i stue/kjøkken er målt til 2,55 m.
Leiligheten disponerer bod på 8 m² i 1. etasje. Boden er merket med nr. A505 og er fremvist av eier.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Oversendt tegning fra kommunen, ifm. tidligere oppdrag i samme etasje, er tegning nr. 5295-606-A-203, datert 15.12.1999.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ny ventilatorhette i 2025. Arbeidet ble utført av Jenssen System AS.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Kamilla Karlsholmen Hauge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	259		0	6786.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Waldemar Thranes gate 72

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
54/Garman Borettslag	990262624	54	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Hauge Kamilla Karlsholmen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

54

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong og stål.
Yttervegger er kledd med farget puss mot indre gård. Hovedsakelig tegl mot gate.
Etasjeskillere i betongelementer.
Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Banebelegg i trinn og på gulv i korridorer. Spilerekkverk i stål. Fliser på gulv ved hovedinngang.
Gården har heis.
Borettslaget består av 66 andeler.
Borettslaget utgjør seksjon 4 i seksjonssameiet Kiellands Hus Sameie.
Stor felles takterrasse.
Hjemmeside: Kiellandshus.net
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	86832694			

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZL2750

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260193
Addresse	Waldemar Thranes gate 72		
Postnr.	0175	Sted	OSLO
Selgers navn	Kamilla Karlsholmen Hauge		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

April 2018

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1271890

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det som kan se ut som svartsopp i silikonen i dusj.

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

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

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

I regi av styret gjennomføres det utbedringer knyttet til ventilasjonssystemet. De har vært inne i ventilasjonsluken på badet i denne forbindelse. Arbeidet er pågående.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet silikonen i dusjen.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jenssen System AS på vegne av borettslaget via Styret.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært lekkasjer i taket, men ikke i min leilighet. Det har vært lekkasjer i gangen utenfor min leilighet. Tiltak iverksatt av styret.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS den 25.06.2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Det har over tid vært dårlig ventilasjon i bygget, og styret gjennomfører ventilasjonsprosjekt som per dags dato er pågående. Min forståelse er at det som gjenstår er innregulering av ventilasjon. Håndteres av styret.

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

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

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

Montert ny kjøkkenhette ifm ventilasjonsprosjektet i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jenssen Systems AS gjennom styret/borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter brann i Kingos gate 4 i januar i fjor er det varslet byggetiltak på tomten. Styret har samlet inn merknader og vil sende høringssvar med hjelp fra advokat til PBE. Utbygger ønsker å bygge høyere enn gammelt bygg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Viser til punkt 40. Det vil på et tidspunkt foregå byggetiltak på naboeiendommen.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Viser til svartsopp på silikon som er fjernet i april i år. Ellers intet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Styret har blitt informert om forekomst av skjeggkre i ca 2-3 leiligheter i hver oppgang i Kiellands Hus.I de fleste tilfellene har beboerne kun oppdaget ett til to individ med flere måneders mellomrom: https://kiellandshus.net/2023/09/skjeggkre/

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 20.04.2026

Signert av *Kamilla Karlsholmen Hauge*

Initialer selger:
K H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260193 . Vår ref.: 5623-1-54 Dato: 23.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	GARMAN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	990262624
Andelseier:	Hauge, Kamilla Karlsholmen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	54
Adresse:	Waldemar Thranes Gate 72 A, 0175 OSLO
Andelsnummer:	54
Gnr.	219
Bnr.	259
Borettsinnskudd:	Kr. 725 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86832694.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Varmt forbruksvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Radiatorvarme måles og avregnes etter faktisk forbruk en gang i året. Kollektiv bredbåndsavtale med GlobalConnect:1000mbps/1000mbps inkl. i FK. Beboer må selv tegne TV-abonnement. Sameiet har avtaler med vaktmester, gartner, renholdsfirma, vaktselskap og direkte alarmoverføring til 110 Brannvesenet. Dyrehold skal søkes styret skriftlig om. Sameiet eier ikke parkeringsgarasjen. Parkeringsplasser leies ut av/Aimo Park Norway AS- https://www.aimopark.no/byer/oslo/kiellands-p-hus/ Postkasseskilt og nøkler bestilles kun av styret. Ved eierskifte eller utleie/bruksoverlating må seksjonseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. Baderommene ble undersøkt i 2016 etter funn av mangler i dusjsonen Dokumentasjon skal følge leiligheten. For mer informasjon, kontakt styret. Hjemmeside: www.kiellandshus.net

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207357502
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	28 622 199,17
Innfrielsesdato:	30.11.2057

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 655,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	304,00	
Lån nr: 9820735750; IN lån 1 - Akonto renter	1 926,53	
Lån nr: 9820735750; IN lån 1 - Akonto avdrag	463,67	
Internett	150,00	
Felleskostnader	1 811,54	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	351,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 890,-
Annen formue:	25 560,-
Gjeld:	446 873,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357502
Restsaldo:	444 987,32
Kapitalkostnader:	2 323,24
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 444 987,32,-, 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 Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marianne Hagen, e-post:garmanbo@gmail.com

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5623

GARMAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GARMAN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
24. mars 2025 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Generelle opplysninger om Garman Borettslag
Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Garman Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990262624, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 219/259

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

Garman Borettslag har ingen ansatte.

Garman Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands hus, som består av fire

boligdeler:

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og

drives av Ragde Eiendom.

Hjemmesiden

Du finner informasjon om Garman borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets

hjemmeside Kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon. Beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet om viktige hendelser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag - Alternative løsninger til utskifting av ringeklokkepanel
8. Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024
9. Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene
10. Innkommet forslag - Endring av vedtekter
11. Innkommet forslag - Endringer av Husordensreglene
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GARMAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Katherine W. Sie velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Se side 14 og følgende sider.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5623 Årsregnskap med revisors bereting og 5622.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, -

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

Sak 7

Innkommet forslag - Alternative løsninger til utskifting av ringeklokkepanel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På borettslagets generalforsamling i 2023 ble det vedtatt at man skulle beholde dagens ringeklokkeløsning, ut ifra følgende argumentasjon:

ÅRSBERETNING 2023, SAK D) RINGEKLOKKEDISPLAY

I oktober 2020 ble det avholdt en avstemning blant beboerne i borettslaget omkring hvilken informasjon som skulle eksponeres i ringeklokkedisplayet. Flertallet ønsket å beholde navn, og styret fikk oppdatert lisensen for å kunne utføre navneoppdateringer.

Det viser seg dessverre at denne løsningen er svært lite funksjonell. Det er et gammelt system som krever mye manuelt arbeid. Å gjøre en navneoppdatering tar ca. 30 minutter inkludert forberedelser, så sant man ikke får feilmelding. I så fall kan det i verste fall ta flere dager. På grunn av dette prøver Styret å samle opp henvendelser om navneendringer for å kunne være med tidseffektive. Beboere må som en følge av dette vente lenge på oppdatering, og Styret opplever å bli purret flere ganger.

Et annet argument som er kommet fra enkelte beboere er at man opplever det som utrygt at navnet står i displayet på grunn av plasseringen av døren, og stor trafikkbelastning i området. I oppgang B og D har man allerede kun leilighetsnummer i displayet.

Styret foreslår derfor at man fremover kun har leilighetsnummer i displayet. Nåværende beboere vil beholde navn, men nye beboere vil for fremtiden kun få leilighetsnummer. På denne måten kan vi fase den manuelle løsningen ut, uten at det er til ulempe for dagens beboere som er vant til å ha navnet i displayet. Om noen ønsker å erstatte navn med kun leilighetsnummer, vil det også være mulig.

STATUS:

Styret mottar fortsatt henvendelser fra beboere som ønsker at det skal være mulig å sette deres navn opp i ringeklokkedisplayet.

Løsningen er fortsatt svært gammeldags og tidkrevende, selv om man bare skal oppdatere til leilighetsnummer, og styret har brukt lang tid på å få oppdatert for nye beboere. Det er heller ikke lenger mulig å få service på anlegget.

Borettslaget har spart penger de siste årene for å kunne investere i en ny løsning.

Styret har bedt om tilbud fra 4 leverandører, men kun 2 valgte å komme tilbake, selv med utvidet frist.

Styret har åpnet for at leverandørene har kunne komme sin anbefaling i forhold til om man skal kun skal bytte displayet på gateplan og beholde de gamle porttelefonene (enhetene i leilighetene) eller bytte hele systemet.

Styret har vurdert leverandørene ut ifra følgende kriterier:

1) Pris

2) Funksjonalitet

3) Support

4) Omdømme (referanser)

5) Andre kostnader (f.eks. serviceavtaler)

Hemer Lås og Dørtelefon har valgt å gi ett tilbud som innebærer utskiftning av hele systemet.

Hemers tilbud byr på et oppgradert panel ute med full touch og 7" skjerm, høykvalitets kamera med vidvinkel og beboere vil få mulighet til å legge inn beskjed til de som ringer på hos deg. I tillegg til oppgradert panel ute vil alle panel inne i leiligheter bli byttet ut med en ny 4,3" fargeskjerm. Beboere kan også på egen regning oppgradere til andre versjoner av innendørspanelet, og vil da få funksjoner som at den via Wifi kobles til din telefon, slik at du vil motta anrop i app uansett hvor du befinner deg, og 5" skjerm.

Prisen er kr 301 329,26 inkludert mva.

Se vedlegg **Hemer Lås og Dørtelefon 20228** for detaljer.

Hemers support har åpningstider mandag til fredag kl. 08.00-16.00

Hemer Lås & Dørtelefon har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Grimelundsveien 4, Oslo

- Lindemansgate 3-6, Oslo

- Grefsen Panorama, Oslo

R BERGERSEN har valgt å levere 3 alternativer.

Alternativ 1 innebærer å kun skifte ut ringeklokkedisplayet ved inngangsdøren til borettslaget.

Her er systemleverandør Defigo. Dette tilbudet vil gi oss en oppgradert skjerm på 10,1 tommer og touch. Den kan kobles opp mot 4G for å kunne besvare anrop til leiligheten fra hvor som helst. Defigo byr også på support rett fra appen. Dette tilbudet innebærer at vi beholder dagens telefoner inne i leilighetene. Her vil det ikke være noen fysisk telefon i leiligheten. Dette kan beboere kjøpe i tillegg til en sum av 3990,- eks mva.

Dette koster kr 47 175,- inkludert mva.

Denne løsningen krever lisens og nettverkstilgang som gir følgende ekstra kostnader:

- Lisens: kr 490,-/mnd eks. MVA.

- 4G Data: kr 250,-/mnd eks. MVA.

System leverandør Defigo har egen brukerstøtte i appen som koster kr 250,-/mnd eks. MVA.

Se vedlegg **1 rBergersen_Tilbudsordre**

Alternativ 2 innebærer utskiftning av hele systemet.

Her er systemleverandør Aiphone. Aiphone tilbyr ett enkelt men robust dørpanel med vanlige talltaster og mulighet for å bla opp og ned. Her er det fargedisplay med vidvinkelkamera. Skjermen er på 3,5□. Inne i leiligheten får du en oppgradert installasjon med bedre skjerm og tydeligere lyd enn dagens løsning. Skjermen gjør det også mulig å zoome. Skjermen inne i leiligheten er på 3,5□ med god oppløsning. For kr 3008,- eks. mva. kan beboere for egen regning oppgradere til en WIFI skjerm som kan kobles opp mot telefonen, og du vil da kunne besvare anrop fra hvor enn du er. Denne enheten krever støpsel da den trenger strøm. Ledning på 1,8m er inkludert.

Dette systemet krever at styret gjør oppdateringer fysisk på dørpanelet nede. Dette løser dermed ikke helt problematikken med at det var vanskelig å oppdatere, men det er gjort betydelig enklere enn i dagens løsning, da styret vil kunne gjøre endringer direkte på skjermen, uten å måtte gjøre endringer først for så å overføre endringene pr. kabel på panelet.

Pris er kr 342 685,- inkludert mva.

Dette systemet medfører ingen lisenskostnader eller andre ekstrautgifter.

Se vedlegg 2 **rBergersen_251066**

Alternativ 3 er trådløs løsning hvor man bruker mobiltelefonen som mottaker i stedet for porttelefonen i leiligheten. Det vil si at den alltid krever Wifi tilgang.

Denne løsningen er levert av DoorBird. Her får vi ett panel ute med 7 skjerm og touch. Vi kan selv velge farge. Hvis man ønsker, kan man også kjøpe panel til å ha inne i leiligheten for egen regning. Dette panelet koster kr 4500 eks. mva. og montering. Skjermen krever nettverkstilgang og stikkontakt.

Dette koster kr 112 670,- inkludert mva.

Se vedlegg 3 **rBergersen_Tilbudsordre**

R. Bergersen har kontortid 08.00-16.00 mandag-fredag. De har også 24t døgnvakt ved behov.

R. BERGERSEN har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Økern Portal
- Sørengkaia Borettslag
- Keyserløkka Sør Borettslag

Forslag til vedtak
Vurdere alternative løsninger for oppgradering av ringeklokkesystem

Vedlegg
2. 1 Defigo standard installasjon info brev.pdf
3. 1 Defigo+Norway+Brochure+1.0.pdf
4. 1 rBergersen_Tilbudsordre.pdf
5. 2 Aiphone-GT-1M3-L Video.pdf
6. 2 Garmann BRL Aiphone GT3.pdf
7. 3 datasheet_a1101_en (1).pdf
8. 3 datasheet_d31tdv_en.pdf
9. 3 material_guide_d21x (1).pdf
10. 3 rBergersen_Tilbudsordre.pdf
11. Hemer Lås og Dørtelefon 20228.pdf
12. Hemer_Class100V16B 344652.pdf
13. Hemer_Class100V16M 344625.pdf

Sak 8

Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024

Forslag fremmet av:
Hans Welle-Watne, leilighet C606 i Worse borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Worse Brl vedtok på generalforsamlingen 8. mai 2023 å inngå avtale med ISTA om å installere varmemålere på radiatorene i boligseksjonene for måling av individuelt varmeforbruk, med avregning etter fyringssesongen. Det er nå gjort og ble mottatt i november.

Imidlertid åpner avregningen i seg selv for mange spørsmål, men viktigst er en «kost/nytte» analyse. Den viser at de årlige direktekostnadene til ISTA & OBOS som administrerer og fakturer utgjør hele kr 170 000 for Sameiet. Hva den vil utgjøre for Worse Brl, vet vi ikke før regnskapet for 2024 foreligger.

Derimot for min 3 roms leilighet, fikk jeg en avregning på kr 2 107 - hvorav merkostnadene til ISTA/OBOS utgjorde hele 78% av avregningen. Kun kr 455 var ren varme! De samme merkostnadene vil jeg også få i år og fremover. Helt unødvendig når det er så marginal forskjell på å heller bruke eierbrøk som fordelingsnøkkel, i stedet for ISTA sin varmemåling og avregning. Jeg påpekte for øvrig dette overfor 2 av styremedlemmene i et møte den 8. mai 2023 - før generalforsamlingen. Nå har vi imidlertid fått svaret på hva dette virkelig koster eierne.

Styret brukte bl.a. høye energipriser og motivasjon til varmestyring i leilighetene som argument for å innføre ordningen. Nå vet vi at alle de store politiske partiene slåss om ulike opplegg for å holde strømprisen til forbruker nede, både ved ulike «pristak», fastprisavtale og redusert mva på nettleien. Den fremtidige prisrisikoen for forbruker er dermed svært lav.

Direktekostnadene til ISTA for installasjonen ble, i henhold til vedtak tatt i 2023, slik at styret bør kunne stå fritt til å si opp avtale.

Styrets innstilling

Først vil styret presisere at det er viktig å være klar over at de ulike strømpakkene som presenteres av politiske partier ikke omfatter fjernvarmen. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har derimot nylig anbefalt en ny modell for prisregulering av fjernvarme. Her vil prisen på fjernvarme fortsatt være koblet til spotprisen på strøm, pluss et kontantledd. Prismodellen innebærer at kunden aldri betaler mindre enn 50 øre per kWh, og går strømprisen opp til for eksempel to kroner, slik vi har sett flere ganger i vinter, blir prisen 1,40 kroner per kWh, ifølge beregninger fra Norske Boligbyggelags Landsforbund. NVE har sendt sine anbefalinger til Energi- og miljødepartementet, som nå vurderer den videre prosessen.

Vi vet at norske myndigheter for øyeblikket jobber intensivt for å unngå å rammes av EUs beskyttelsestiltak i den mulige handelskrigen mellom EU og USA. Norge har et etterslep på implementeringen av ca. 600 EU-direktiver, og EU krever at tre direktiver (energisparingsdirektivet, bygningsenergidirektivet og fornybardirektivet) blir innlemmet i EØS-avtalen så snart som mulig. Disse direktivene er en del av EUs såkalte «ren energipakke», som ble vedtatt i 2018–2019. Stortinget skal behandle de tre direktivene i løpet av vårsesjonen, og regjeringen tar sikte på å vedta de tre energidirektivene i EØS-avtalen på EØS-komiteens møte i Brussel i juni. EUs

energieffektiviseringsdirektiv inneholder blant annet krav til måling og fakturering av varme og kjøling, samt krav om årlig energisparing.

Det er derfor særdeles korttenkt å kreve at sameiet skal si opp avtalen med Ista når det er sannsynlig at det vil bli et lovpålagt krav til individuell varmemåling om kort tid uansett.

Vi har også sett en betydelig atferdsendring hva gjelder varmeforbruk, spesielt i de cirka 100 utleieleilighetene i oppgangene B og D siden vi innførte individuell måling. Tidligere stod vinduer og balkongdører åpne i flere timer om vinteren, men nå er samtlige lukket. Sameiets samlede energiforbruk har allerede gått ned etter første avregning. Når hver beboer betaler for sitt eget varmeforbruk, ser vi at de fleste blir mer oppmerksomme på hvordan de bruker energi. Dette gir seg utslag i at de lukker vinduer og reduserer varmen når de ikke er hjemme.

For øvrig vil vi påpeke at forslagsstillers avregning har store mangler, da den ikke inkluderer innbetalt a-konto. Dessuten omfattet den første beregningen kun perioden januar til mai 2024. Fremover vil hele fyringssesongen, fra september til mai, bli avregnet.

Her er dessuten noen gode argumenter for at den enkelte beboer skal betale for sitt eget forbruk av radiatorvarme:

1. Rettferdighet - Betaling for faktisk forbruk: Hvis hver beboer betaler for sitt eget varmeforbruk, betaler de kun for det de faktisk bruker. Dette er mer rettferdig, da det sikrer at de som bruker mer varme, betaler mer, mens de som bruker mindre, betaler mindre. Dette kan bidra til å unngå subsidiering av høyere forbruk fra andre beboere, som kan føles urettferdig.

2. Fleksibilitet og individuell kontroll - Større frihet for beboerne: Alle har forskjellige preferanser når det gjelder innetemperatur. Noen ønsker å ha det veldig varmt, mens andre trives med lavere temperaturer. Ved å betale for eget forbruk, kan hver beboer justere temperaturen etter eget ønske uten å påvirke andre beboere. Dette gir mer personlig kontroll over både komfort og kostnader.

3. Insentiv for energisparing - Økt bevissthet om energiforbruk: Når beboerne betaler for sitt eget varmeforbruk, vil de ha et større økonomisk insitament til å spare energi, for eksempel ved å skru ned temperaturen eller bruke mer energieffektive løsninger som bedre isolasjon eller termostater. Dette kan bidra til lavere energiforbruk generelt.

4. I tråd med EU sitt Energisparingsdirektiv: Ifølge EUs Energisparingsdirektiv er det et mål å fremme effektiv energibruk, og dette kan bli et viktig krav i EØS-avtalen som Norge må implementere. Å la beboerne betale for sitt eget forbruk fremmer energisparing, og det oppfyller dermed både miljøhensyn og internasjonale forpliktelser.

5. Forhindring av energisløsing - Redusert risiko for sløsing: Hvis alle betaler for sitt eget forbruk, kan det være lettere å identifisere og håndtere sløsing. Uten å betale for sitt eget forbruk, er det mulig at noen beboere unngår å skru ned varmen når det ikke er nødvendig, noe som kan føre til unødvendig høyt energiforbruk og økte kostnader for alle.

5. Klarere ansvar - Tydelig ansvar for kostnadene: Hvis forbruket er delt individuelt, er det enklere å knytte ansvaret for varmeforbruk til den enkelte beboer. Dette reduserer eventuelle konflikter om fordeling av felles kostnader, og skaper en mer rettferdig og transparent betalingsstruktur.

6. Fremmer energieffektivisering i bygget - Investering i energieffektivisering: Når beboerne betaler for sitt eget forbruk, kan det føre til økte investeringer i løsninger som gjør bygningen mer energieffektiv. Dette kan inkludere forbedringer som bedre isolasjon, effektivisering av varmesystemer eller installering av individuelle termostater. Slike tiltak kan også føre til lavere kostnader på sikt for både beboerne og bygningens eier.

Samlet sett er det mange fordeler ved at beboerne betaler for sitt eget varmeforbruk, både i form av rettferdighet, individuell frihet, og insentiv for energisparing, samtidig som det er i tråd med nasjonale og internasjonale energipolitikkmål.

Styrets innstilling er at den nåværende ordningen videreføres.

Forslag til vedtak

Avtalen med ISTA termineres straks dette er kontraktsmessig mulig

---

Sak 9

Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene

Forslag fremmet av:
Knut Høeg, leilighet C602 i Worse borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg er stor tilhenger av innføring av tiltak som ansvarliggjør den enkelte andeleiers energiforbruk fra-felles varmeanlegg (fjernvarme). Det er likevel ikke gitt at den mest åpenbare metode, som forbruksmåling-alene, er den beste fordelingsmodellen (eller den mest rettferdige fordeling, som Istad beskriver dagens-forbruksmåling). Etter første avregning for første halvår 2024 kom jeg raskt til konklusjonen at tallene ikke reflekterte det faktiske energibehovet for oppvarming, annet enn ren forbruksmåling. Helt siden planleggingen av Kiellandshus har det vært en forståelse for at varmebehovet varierer sterkt mellom leilighetene. I utdraget (limt inn nedenfor) av brev til kjøperne av andeler oppgang C 26/10 2006 fra hovedentrependør Bundebygg AS, beskrives denne variasjonen. For å eksemplifere dette tar jeg utgangspunkt i min egen leilighet, en 71 kvm stor hjørneleilighet i 6. etg. Der er det installert hele 6 radiatorer, med en målefaktor som tilsvarer ca 9 lengdemeter radiatorflate. Til sammenligning står det i tilbudet fra Istad at det er 526 radiatorer fordelt på 228 boligseksjoner/andeler. jeg har skaffet tilveie beregninger (ettersendes) som viser at alle leilighetene i 6.etg har et flere ganger større varmetap som følge av at det har taket som en ekstra kald flate i tillegg til glassfasade mot utetemparaturen i motsetning til de underliggende leilighetene med isolert mur/betong fasade. Med andre ord subsidierer 6. etg. underliggende areal med en oppvarmet flate, som i tillegg til et flere ganger større energibehov til oppvarmingen av det tilsvarende arealet i underetasjene. Det utgjør en vesentlig faktor for energibruken (dvs forskjeller i energiforbruket utgjør dermed nødvendigvis ikke et overforbruk) Ifølge Istads app og nettside er energiforbruket mitt sammenlignet med såkalte "sammenlignbare leiligheter" i bygget astronomisk. Årsakene til store forskjellene skyldes at ikke bare har min leilighet en ekstra kald flate, men 2 (tilsammen 20 meter) glassfasader fordelt på 2 yttervegger (vest og nordvent). Mitt forslag til Generalforsamlingen er at eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energiforbruket, gjerne i samarbeid fra Istad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6.etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

Styrets innstilling

Da Kiellands Hus ble bygget, var det allerede relativt vanlig å installere separate målere for vann og-f jernvarme i hver enkelt seksjon i nye bygg, også i såkalte kombinasjonsameier som vårt, med både bolig- og næringsseksjoner. Målere ville ha gitt en mer nøyaktig fordeling av forbruksutgifter fra starten av, men utbygger, Bundebygg, valgte den enkle løsningen at de tre hovedseksjonene i bygget – boligdelen, kjøpesenteret og bensinstasjonen – skulle betale for både oppvarming og vann etter areal. Dette innebar bl.a.

at Circle K, som eier 14 % av sameiet, kun betalte for 14 % av sameiets totale vannforbruk, til tross for at det viste seg at de faktisk stod for hele 50 % av forbruket. Først i 2014 fikk styret på plass vedtektsendringer og engasjerte en konsulent som står for beregning av kostnadsfordeling basert på faktisk forbruk slik at kostnadene fordeles rettferdig. Boligdelen, med sin eierandel på 58 %, betalte altså i over ni år for en stor del av Circle Ks vannforbruk, mens Circle K tjente på dette gjennom bilvasken og selvvaskeanlegget på stasjonen. Det samme har skjedd med varmeforbruket i leilighetene. I 18 år har beboere med lavere forbruk subsidiert forbruket til leilighetene som bruker mer. Vi ser at variasjonene er enorme i identiske leiligheter, og ingen har det samme forbruket. Folk er forskjellige og har ulike behov. 16 av leilighetene i 6. etasje har større vinduer som fasade mot gateplan. Av disse leilighetene har åtte fått faktura for for lav innbetaling via a-konto, mens de andre åtte har fått penger tilbake. Av hjørneleilighetene har to fått penger tilbake, mens de to andre har fått faktura. Dette er for øvrig likt fordelingen i de andre etasjene. Vi ser at det er personlig forbruk som er den viktigste faktoren, ikke beliggenheten. Ifølge Ista er det ikke vanlig å ta hensyn til beliggenhet når man gjør avregninger, verken i nye eller gamle bygg. Vi anser det derfor som uhensiktsmessig å ta hensyn til spesifikke leiligheter, for i så fall må man også gjøre det for alle leilighetene

Forslag til vedtak

Eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energiforbruket, gjerne i samarbeid fra-Istad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6.etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

Sak 10

Innkommet forslag - Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstreking for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

14. Garman - Styrets forslag til endring av vedtekter 2025.pdf

---

Sak 11

Innkommet forslag - Endringer av Husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstreking for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen.

Styrets innstilling

Etter regnskapsmøte

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

15. Garman - Styrets forslag til endring av husordensregler 2025.pdf

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller Ulrik Mikkelsen til gjenvalg som styremedlem

Roller og kandidater

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

- Ulrik Mikkelsen
  Gjenvalg

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

- Helene Spigseth
  Gjenvalg

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Marianne Hagen

Styremedlem: Marie Asprem Hvardal

Styremedlem: Ulrik Mikkelsen

Varamedlem: Manbir Singh

Varamedlem: Svein Olav Sæter

STYRETS ARBEID

Styreperiode

Sittende styret ble konstituert 24.april 2024. Det har blitt avholdt 4 digitale styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført arbeidsmøter mellom styremedlemmene. Enkelte styremedlemmer har også hatt svært tett kontakt på telefon og e-post.

Oppgangsmail

En av de mest tidkrevende oppgavene for styret er å besvare e-poster som sendes til oppgangsmailen, garmanbo@gmail.com. Svar på e-poster gis vanligvis etter arbeidstid, da de ansvarlige for e-postene har fulltidsjobber på dagtid. Brevpost benyttes kun unntaksvis. Styret svarer kun på henvendelser til oppgangsmailen og ikke via OBOS sin løsning Vibbo. Sameiets hjemmeside brukes aktivt til å legge ut viktig informasjon, og alle beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet per e-post når det legges ut nye saker.

I løpet av de første ti månedene av denne styreperioden kom det inn 710 e-poster til oppgangsmailen i Garman Borettslag, og oppgangen er fortsatt den med flest e-posthenvendelser i sameiet.

Økonomi/Borettslagets felleskostnader

Styret har fokusert på økonomien de siste årene, og borettslaget har nå en stabil økonomi med solid buffer.

Bruksoverlating

Det har tidligere vært en utfordring at andelseiere har gjennomført bruksoverlatinger i borettslaget som ikke har vært godkjent av styret eller riktig registrert hos OBOS. Styret har avdekt flere bruksoverlatinger som ikke har vært i henhold til vedtekter og Borettslagslova i denne styreperioden. For å vurdere disse sakene best mulig har styret benyttet seg av assistanse fra en av OBOS jurister.

Det har blitt søkt om 6 nye bruksoverlatinger som har blitt innvilget innenfor styreperioden. Det har også vist seg at det har vært flere som har leid ut leilighetene sine via AirBnB, og vi har blitt kjent med at disse leietakerne ikke har vært innforstått med hvordan alt fungerer i bygget. Styret har derfor utarbeidet en utleieinstruks for både korttidsleie og bruksoverlatinger, som hjelper utleier og leietaker med hva som er viktig informasjon å være kjent med.

Salg av andelsenheter

I løpet av styreperioden 2024-2025 har 10 andeler blitt solgt, og nye andelseiere har blitt godkjent av styret. Ved innflytting får nye eiere og beboere en informasjonspakke. Den inkluderer detaljer om Garmans vedtekter, husordensregler, retningslinjer ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, korrekt bruk av heisen og regler for dyrehold i borettslaget. Arbeidet knyttet til nye beboere, som å dele ut informasjon, bestille postkasseskilt og oppdatere ringeklokkepanels, noe som opptar en del av styrets tid.

Postkasseskilt og dyrehold

Borettslaget skal til enhver tid ha en oversikt over alle dyr og i hvilke leiligheter disse bor. I etterkant av brannen i Kingosgate 4 har styret i sameie besluttet at husdyrhold skal markeres på postkasseskiltene med et dyresymbol slik at brannvesenet raskt kan se hvor det bor kjæledyr.

Samarbeide med sameiets styre

Borettslagets styreleder er også nestleder i sameiets styre. Ved å jobbe tett med styreleder i Worse borettslag/styreleder i sameiet har dette gitt fordeler ved å sikre at man samkjører måten å drive begge borettslagene på slik at man finner synergier som er både ressursbesparende og har fokus på felles økonomi.

I det følgende vil det redegjøres for forhold som er felles for hele sameiet:

STYRETS BERETNING FOR 2024-2025

Generelt
Styret har i styreperioden fra april 2024 til mars 2025 avholdt fire ordinære styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt, tilnærmet daglig, på telefon, e-post og WhatsApp. Styret har også hatt flere arbeidsmøter med servicepartnere innen ventilasjon, elektro og vakthold i løpet av året.

Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig. Dette har gitt en stadig større arbeidsbelastning på styret de senere årene.

Kiellands Hus er også et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, henholdsvis en boligseksjon, et kjøpesenter og en bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mye arbeid fra styrets side i forhold til å ha det fulle oversiktsbildet over økonomi, aktiviteter og koordinering i forbindelse med oppussing/ombygging og utbedringer i bygget.

Ettersom leilighetene nå har blitt 18 år gamle, ønsker mange av både nye og eksisterende eiere å pusse opp boligene sine. Dette medfører et betydelig ekstraarbeid for styret, som blant annet må godkjenne søknader og veilede eierne om hvilke muligheter som finnes for oppgraderinger og lignende. Styremedlemmene må derfor bruke mye tid på å tilegne seg nødvendig kunnskap for å kunne fatte informerte beslutninger.

I løpet av det siste året har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

Økonomi
Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 1 376 197 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2023 hadde en arbeidskapital på 5 883 986 kr. Deler av denne egenkapitalen skal brukes til planlagte prosjekter det kommende året. Dette vil beskrives nærmere i denne beretningen i egne punkter.

Styret valgte å øke felleskostnadene med 5 % f.o.m. 1. januar 2025. Bakgrunnen for dette var følgende forhold:

Alle sameiets serviceavtaler økte med 4 %. Forsikringspremien økte med 15 %, noe som utgjør en økning på 160 000 kr. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 30 %, og varslet samtidig at de kommer til å øke tilsvarende for 2026 og 2027. For sameiet innebærer dette en økning på ca 600 000 kroner fra 2024-2025. Kommunens begrunnelse for den kraftige økningen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å

redusere utslippet av urenset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene».

Styret har stort fokus på kostnadskontroll, og styreleder følger tett med på sameiets økonomi.

Budsjettering for et så stort og komplekst sameie som Kiellands Hus er en utfordring, men sameiet drar nytte av at styret har flere svært erfarne medlemmer som har vært med i henholdsvis 11 og 12 år. Denne erfaringen gir styret en solid oversikt over historikken knyttet til inntekter og kostnader. I tillegg har styret god kontroll på sameiets avtaler og de kostnadene disse genererer, både når det gjelder hvilke kostnader som påløper og hvordan disse skal fordeles mellom de ulike seksjonene i tråd med sameiets vedtekter. Styret gjør alltid sitt beste for å håndtere økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte, også når uforutsette hendelser inntreffer.

Individuell måling av radiatorvarme
De særlig høye fjernvarmeprisene førte til at individuell måling av radiatorvarme ble vedtatt på generalforsamlingene/årsmøtet i 2023.

Bakgrunnen var først og fremst ønsket om en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene. Avregningen for januar til mai 2024 ble utført på høsten, og resultatet var som ventet: Forbruket i leilighetene varierer enormt, men det er omtrent like mange i de ulike etasjene som enten har fått penger tilbake eller måtte betale en restanse.

Styret ser allerede nå at forbruket jevnt over har gått ned sammenliknet med fjoråret, og observerer at vinduene nesten aldri står åpne lenger. Endringen er spesielt merkbar i utleieleilighetene, hvor vi tidligere så at leietakere ikke hadde noe insentiv til å være bevisste på sitt forbruk.

Forsikring
Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp med ca 160 000 kr. Denne økningen i forsikringspremie er tilnærmet lik fjorårets økning. Gjensidige begrunner økningen med byggets alder og skadehistorikk. Beboere er kanskje ikke klar over at hver eneste skade som meldes til forsikringsselskapet øker premien drastisk. Det er derfor av stor verdi å gjøre sitt ytterste for å forebygge vannlekkasjer og andre skader.

Vannlekkasjevarsler
Styret valgte på høsten å inngå en avtale med Sfty om å installere vannlekkasjevarslere under kjøkkenvasken. Bakgrunnen var at vi de senere årene har hatt svært mange vannlekkasjer på kjøkkenet. I 2024 hadde vi fem vannlekkasjer i leilighetene i sameiet, og samtlige var på kjøkkenet. Siden desember har vi allerede fått avverget tre lekkasjer når dette skrives. Det er mye å hente for sameiet økonomisk hvis vi kan unngå denne vannskader i leilighetene.

Brann i Kingos gate 4 Natten til 8. januar brøt det ut en kraftig brann i nabogården, Kingos gate 4. Bygningen var overtent da brannvesenet og politiet ankom stedet. De to oppgangene i vårt sameie som ligger nærmest Kingos gate 4 og Kingos gate 2, ble evakuert mellom kl. 02.15 og 02.30.

Dette var en skremmende opplevelse for alle som med egne øyne kunne se hvor kraftig det brant, og hvordan flammene slikket seg opp langs vårt bygg, og over takterrassen i den øverste leiligheten.

Heldigvis fikk brannvesenet kontroll på brannen, og rundt kl. 05.00 kunne beboerne vende tilbake til leilighetene sine. Tre leiligheter i oppgang D ble ubeboelige på grunn av røykskader. Det var også flere leiligheter som hadde fått andre type skader. Styret har fått god støtte fra en dyktig takstmann og forsikringsselskapet i denne saken. Vi håper at det ikke er så lenge til beboerne i de tre røykskadde leilighetene kan flytte tilbake.

Vannlekkasje i taket på Circle K
9. januar i fjor oppstod en vannlekkasje i taket på Circle K. Vannet viste seg å komme fra et varmtvannsrør som gikk til oppgang C. Styret har i etterkant vært gjennom en lang prosess med både takstmann og forsikringsselskap. Takstmann konkluderte raskt, uten å ha leid lift for å undersøke skadestedet, at årsaken var

at vannrøret sprakk på grunn av kulde, og at det ikke var lagt varmekabler i taket. Takstmann mente sameiet selv måtte legge varmekabler langs rørene, da dette ikke ville bli dekket av forsikringen. Vi ble forespeilet at dette ville koste flere hundre tusen kroner. Styret godtok ikke avslaget og engasjerte Alna Elektro til å leie lift for å utføre feilsøking. Det viste seg at det er varmekabler i taket, men at disse ikke fungerte. Varmekablene var heller ikke merket på noen måte, og sikringene var heller ikke merket. Et annet problem var at kablene ikke var tegnet inn på byggets rørinstallasjonstegninger. Med andre ord, det var som å lete etter nåla i høystakken å finne ut hvilke sikringer som gikk til de aktuelle varmekablene, og hvor sensorer og brytere var plassert. Takstmann mente at det enkleste var at sameiet la nye varmekabler for egen regning. Kort fortalt ga ikke styret seg, og etter 13 måneder ble saken endelig lukket, med det resultat at sameiet nå har fungerende varmekabler i taket på Circle K, og har kun betalt egenandelen på 12 000 kroner. Styret er takknemlige for at vi har en dyktig servicepartner i Alna Elektro.

Ventilasjonsprosjektet – Bedre ventilasjon i bygget
Ventilasjonsanlegget i bygget har over tid fungert stadig dårligere. Flere leiligheter har problemer med avtrekk, særlig på kjøkken og bad, og noen har nesten ingen avtrekk i det hele tatt. En vesentlig årsak til dette er at enkelte beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget, noe som blokkerer avtrekket og påvirker både inneklimaet og ventilasjonen i naboleiligheter. Styret har derfor sett det som nødvendig å gjøre noe for å forbedre ventilasjonen i hele bygget.

I 2021 startet vi et prosjekt med mål om å forbedre ventilasjonen i boligdelen i bygget. I denne forbindelse gjennomførte vi en inspeksjon i regi av Jenssen system AS av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene. Prosjektet har dessverre tatt lengre tid enn planlagt. I 2022 opplevde vi store leveringsproblemer på ventilatorer og kjøkkenhetter, noe som førte til en midlertidig stopp i arbeidet. I 2023 ble seksjonseierne som hadde avvik i sine leiligheter, gitt tid til å utbedre disse.

I løpet av 2024 har nesten alle med ikke-godkjent kjøkkenhette fått byttet denne. Vi har også installert nye spjeld i så godt som alle leilighetene som ikke har byttet kjøkkenhette. Disse spjeldene skal brukes til å regulere avtrekket i alle leilighetene slik at avtrekket blir så likt som mulig.

Det som nå gjenstår er enkelte kjøkkenhetter og spjeld. Det gjenstår også enkelte leiligheter der man må gjøre individuelle tilpasninger for at spjeldet kan brukes til å innregulere avtrekket. Når alle leilighetene er godkjente, vil inn reguleringen skje. Målet er å bli ferdig til sommerferien.

Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon
Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) er et kritisk ansvar for alle sameier. Det innebærer å sikre at alle beboere har et trygt og sunt bomiljø, med fokus på forebygging av ulykker, brannvern og å opprettholde et sunt innemiljø. Styret i sameiet har det overordnede ansvaret for å sørge for at HMS-regelverket følges, og at nødvendige tiltak blir iverksatt. Dette ansvaret innebærer:

- Brannsikkerhet: Sørge for at røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass og fungerer som de skal
- El-sikkerhet: Sikre at alle kjenner leilighetens elektriske installasjoner
- VVS: Sikre at alle er kjent med stengeventiler og forstår hva man skal gjøre ved eventuell vannlekkasje
- Ventilasjon: Sikre at alle er kjent med hvordan ventilasjonsanlegget fungerer og hvordan skifte luftfilter i luftventiler
- Miljøhensyn: Fremme miljøvennlige tiltak som reduksjon av energiforbruk og forklaring av radiatorer

Høsten 2024 besøkte sameiets styre 134 leiligheter som hadde fått nye beboere siden forrige HMS-besøk i 2020/2021, med fokus på de nevnte punktene.

Siden gjennomføringen av HMS-sjekk i leilighetene og oppfølging etter brannen har tatt mye av tiden før jul og på nyåret, har det til nå ikke vært gjennomført en HMS-kontroll av bygg og eiendom. Dette planlegges gjennomført av vaktmester og styret i løpet av våren.

Sameiet er klassifisert som et «særskilt brannobjekt», noe som innebærer strengere krav til brannsikkerheten enn for vanlige boligbygg. Styret bruker derfor mye tid på å informere nye beboere om viktigheten av å sikre brannsikkerheten i egne leiligheter.

I uke 17 vil det bli gjennomført en brannøvelse i alle oppgangene. Etter øvelsen vil Lysteknikk, sammen med styret, holde en gjennomgang av brannvarslingsanlegget i bygget. Beboerne vil få muligheten til å stille spørsmål og få ytterligere informasjon om anlegget og brannsikkerheten.

Elektrikerne i Alna Elektro og Lysteknikk utfører sine årlige kontroller på hhv det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget. Avvik utbedres umiddelbart etter hver kontroll.

Dugnad og opprydning
Sameiet gjennomfører vanligvis tre dugnader i året: en i uke 3, en uken før 17. mai, og en i uke 36. Dette er godt informert om både på nettsiden og på store bannere i søppelrommene.

Dugnaden i uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader, der vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme bodene sine for ting de ikke lenger trenger. Dugnaden før 17. mai regnes derimot som hoveddugnaden, hvor vi forbereder fellesarealene for sommeren og uteaktiviteter. Som vanlig var det svært godt oppmøte på hoveddugnaden, og etter at arbeidet var ferdigstilt, ble det servert pizza og drikke til de som hadde deltatt.

Vaktmesteravtalen
Styret er svært fornøyd med vaktmesteravtalen vi har med Karlsens Vaktmestertjeneste AS. Samarbeidet med vaktmestrene fungerer utmerket, og vi får gode tjenester til en konkurransedyktig pris.

Vi har også en skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården, som blir godt ivaretatt i sommerhalvåret. For to år siden gjennomførte de skrubbing av balkongdekket i bakgården, og resultatet ble både lyst og fint. Planen er å få utført samme skrubbing i år.

Skadedyr
Etter brannen i Kingos gate 4 har beboere observert rotter i bakgården ved to anledninger. Styret inngikk derfor en avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll for å få bukt med problemet.

Flere beboere i leiligheter på bakkeplan har også i flere år vært plaget med at maur har tatt seg inn i leilighetene. Vaktmester har tidligere satt ut insektsfeller i satellittene og blomsterbedene i bakgården, men dette har kun gitt kortvarige forbedringer.

For å sikre bedre oppfølging av maurproblemet inngikk styret en serviceavtale med Pelias. Denne avtalen innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk ved behov. Vi opplever at avtalen fungerer svært godt. Beboere får rask hjelp, og problemet forsvinner som regel umiddelbart.

Heis
Tiltaket med å sende ut informasjon om riktig bruk av heisen til beboerne før inn- og utflyttinger, har fortsatt en positiv effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen stopper like ofte ved inn- eller utflyttinger, noe som naturligvis bidrar til å spare kostnader for alle. En del av informasjonen som sendes til nye beboere, er også hengt opp i heisene, slik at alle kan lese den.

Styret er fortsatt svært fornøyd med avtalen vi har med BMA Heisteknisk Rådgivning.

Hjemmesiden
Hjemmesiden www.kiellandshus.net benyttes aktivt som informasjonsportal og til å varsle om viktig

informasjon. Vi anbefaler at alle eiere og leietakere setter seg inn i informasjonen på hjemmesiden, da man kan finne svar på de fleste spørsmål om sameiet og bygget der.

Energikartlegging
Sameiet har hatt befaringer med tanke på å søke Enova-støtte til energisparende tiltak. Dessverre faller vårt sameie utenfor alle støtteordninger for boligselskap av to hovedgrunner. For det første er det for mange utleieleiligheter i sameiet, og i selveieroppgangene er majoriteten rene utleieleiligheter. For det andre drives det næringsaktivitet i bygget, noe som diskvalifiserer oss for støtte. Vi hadde håpet at det kunne vært mulig å bruke deler av taket til solcellepaneler, men uten støtte vil dette ikke være lønnsomt for oss, selv ikke på lang sikt.

I tillegg til det ordinære vedlikeholdet av bygg og eiendom, har styret planlagt følgende vedlikeholdsprosjekter for 2025:

- Maling av fellesarealer
- Sluttføre ventilasjonsprosjektet og nullstille ventilasjonsanlegget
- Legge epoxy på gulvene i søppelrommene
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det i år (kameraundersøkelser avgjør)
- Sjekk av vinduskarmene til leilighetene ut mot Uelands gate og Waldemar Thranes gate

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

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak at del av inntekten er ført til balansen grunnet avregning av energi.

Ved bruksoverlating skal det betales et gebyr fra andelseier til borettslaget. Dette er ikke krevet inn i alle saker i 2024, men vil bli innkrevd i 2025. Denne inntekten føres da i 2025.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 300 000 ekstra vedlikehold og ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene

fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

E-postadresse

Styrets e-postadresse er for beboere i oppgang B: uelandsgate@gmail.comog for beboere i oppgang D: kingosgate8@gmail.com Merk at styret kun svarer på henvendelser til denne e-postadressen, og ikke i OBOS-løsningen, Vibbo.

Vaktmestertjenester

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste Karlsens vaktmestertjeneste AS. Vaktmester har en fast sjekkliste som han skal gjennom hver uke. I tillegg har han enkelte sesongrelaterte arbeidsoppgaver. Alt som ikke står på listen blir sameiet fakturert for.

Hvis beboer ønsker å benytte seg av vaktmesters tjenester i leiligheten, må beboer selv dekke kostnadene, hvis ikke styret på forhånd har godkjent det aktuelle arbeidet.

Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret.

Nøkler til leilighetsdører kan bestilles direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86832694. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Naboer som kan være berørte må umiddelbart kontaktes. Skaden meldes til styret som vil kontakte forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsselskapet sørger for at takstmann kontaktes og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GARMAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GARMAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D0HPN-NDU0K-PF2MD-ITTO3-ME4WY-Z1WKY

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-11 08:05:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: D0HPN-NDU0K-PF2MD-ITTO3-ME4WY-Z1WKY

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

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

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

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

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 134 941**	**708 884**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 802 940	1 639 103
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-317 203	-393 183
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 112 589	-600 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	14	-115 063	-219 863
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**258 085**	**426 057**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 393 026**	**1 134 941**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 556 868	1 325 201
Kortsiktig gjeld	-163 842	-190 260
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 393 026**	**1 134 941**

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 158 523	2 002 112	2 072 016	2 064 636
Innkrevde felleskostnader	2/18	2 467 504	2 810 844	2 972 984	2 650 364
Andre inntekter	3	2 400	9 800	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 628 427**	**4 822 756**	**5 045 000**	**4 715 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-17 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 669	-11 987	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-103 195	-98 138	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-24 123	-11 380	-12 000	-65 000
Drift og vedlikehold	8	-8 904	-1 533	-5 000	-300 000
Forsikringer		-25 641	-23 452	-24 000	-30 000
Kommunale avgifter	9	-2 105	-11 988	-13 000	-13 000
Kostnader sameie	14	-1 783 749	-1 896 427	-2 228 000	-1 405 000
Andre driftskostnader	10	-6 377	-4 988	-24 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 135 913**	**-2 196 811**	**-2 559 000**	**-2 129 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 492 514**	**2 625 945**	**2 486 000**	**2 586 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 112 589	600 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 605 103**	**3 225 945**	**2 486 000**	**2 586 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 156	22 087	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-1 841 320	-1 608 929	-1 851 000	-1 811 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 802 164**	**-1 586 842**	**-1 848 000**	**-1 808 000**
ÅRSRESULTAT		**2 802 940**	**1 639 103**	**638 000**	**778 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 802 940	1 639 103		

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 262 624, KUNDENR. 5623

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	931 435	816 372
SUM ANLEGGSMIDLER		**110 831 431**	**110 716 368**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		594	594
Andre kortsiktige fordringer	15	8 425	7 988
Driftskonto OBOS-banken		1 400 509	1 174 419
Sparekonto OBOS-banken		147 340	142 201
SUM OMLØPSMIDLER		**1 556 868**	**1 325 201**
SUM EIENDELER		**112 388 299**	**112 041 569**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5 000		330 000	330 000
Annen egenkapital	16	33 526 993	30 724 053
SUM EGENKAPITAL		**33 856 993**	**31 054 053**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 467 464	32 897 256
Borettsinnskudd		47 900 000	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**78 367 464**	**80 797 256**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 563
Påløpte renter		9 573	161 636
Påløpte avdrag		0	27 061
Energiavregning	18	154 269	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**163 842**	**190 260**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**112 388 299**	**112 041 569**
Pantstillelse	19	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	14	1 194 861	1 311 115

Oslo, 25.2.2025 - Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen Marie Hvardal Ulrik Mikkelsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 346 089
Internett	118 800
Eiendomsskatt	2 615
Kapitalkostnader på IN-lån	2 156 909
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 614
Overført til kapitalkostnader	-2 158 523
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 467 504**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	2 400
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 150 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 669.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 623
SUM KONSULENTHONORAR	**-24 123**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-8 904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 904**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 105
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 105**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-1 012
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-1 079
Porto	-265
Bank- og kortgebyr	-2 421
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 377**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 690
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 139
Andre renteinntekter	27 327
SUM FINANSINNTEKTER	**39 156**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 841 320
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 841 320**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	95 379 996
SUM BYGNINGER	**95 379 996**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.219/bnr.259
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 15,83 % av Kiellands Hus Sameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 1 194 861.
Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andel finansinntekter og -kostnader er tatt inn i resultatregnskapet, se note

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	8 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 425**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	9 005 131
Egenkapital fra IN tidligere	25 535 603
Egenkapital fra IN 2024	2 112 589
Reduksjon EK fra IN	-3 126 330
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**33 526 993**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig, 2008	-62 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 567 141
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	317 203
Nedbetalt tidligere, IN	25 535 603
Nedbetalt i år, IN	2 112 589

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-30 467 464

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-257 414
SUM INNTEKTER	**-257 414**
KOSTNADER	
Strøm	110 496
SUM KOSTNADER	**110 496**
Periodisert kostnad -utlign 01.25	-50 092
Uoppgjorte avregninger - avregnet 01.25	42 741
SUM ENERGIAVREGNING	**-154 269**

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

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

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	30 467 464
Beregnede IN-forpliktelser	24 521 862
TOTALT	**102 889 326**

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

Bygninger	95 379 996
Tomt	14 520 000
TOTALT	**109 899 996**

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 927 259	9 240 084	9 770 000	8 518 000
Andre inntekter	3	1 350 752	1 975 172	1 500 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 278 011**	**11 215 256**	**11 270 000**	**10 018 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-74 730	-70 500	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-530 000	-500 000	-530 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-17 484	-20 814	-23 000	-23 920
Forretningsførerhonorar		-370 140	-352 000	-373 000	-391 650
Konsulenthonorar	7	-106 824	-60 463	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 592 786	-1 980 584	-1 490 000	-2 031 000
Forsikringer		-935 398	-770 868	-935 398	-1 122 500
Kommunale avgifter	9	-2 678 160	-2 152 423	-2 380 000	-3 313 280
Energi/fyring	10	-303 313	-3 568 189	-4 000 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 936	-406 350	-540 000	-561 600
Andre driftskostnader	11	-971 387	-778 830	-998 000	-1 072 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 108 158**	**-10 661 020**	**-11 489 398**	**-10 386 350**
DRIFTSRESULTAT		**1 169 853**	**554 236**	**-219 398**	**-368 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	206 571	172 631	85 000	85 000
Finanskostnader	13	-228	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**206 343**	**172 631**	**85 000**	**85 000**
ÅRSRESULTAT		**1 376 197**	**726 867**	**-134 398**	**-283 350**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 376 197	726 867		

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991 302 549, KUNDENR. 5622

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		71 712	34
Forskuddsbetalte kostnader		3 136	3 045
Andre kortsiktige fordringer	14	402 292	799 559
Energiavregning	15	314 397	0
Driftskonto OBOS-banken		4 487 388	3 485 014
Sparekonto OBOS-banken		2 949 833	2 791 195
SUM OMLØPSMIDLER		**8 228 759**	**7 078 847**
SUM EIENDELER		**8 228 759**	**7 078 847**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		7 260 182	5 883 985
SUM EGENKAPITAL		**7 260 182**	**5 883 985**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 177	38 964
Leverandørgjeld		896 400	1 155 897
SUM KORTSIKTIG GJELD		**968 577**	**1 194 861**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 228 759**	**7 078 847**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.2.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Stokstad Spigseth Ulrik Mikkelsen Marianne Hagen

Harald Thoresen Marie Asprem Hvardal

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 949 371
Felleskostnader næring (2)	1 029 816
Felleskostnader næring (3)	541 272
TV/Internett 2	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 927 259**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	18 600
Alarm	25 781
Ekstra oppmøte, radiatorventiler	92 125
Garman Brl	20 073
Bortkjøring søppel	3 000
Div radiatorer	15 900
Diverse	1 071
Ref skade	33 070
Basestasjoner	99 422
Mobil Eiendom	57 704
Avregning vann	984 007
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 350 752**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-74 730
SUM PERSONALKOSTNADER	**-74 730**

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 530 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 484.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 906
Energibordet	-45 000
Byggmestring	-27 918
SUM KONSULENTHONORAR	**-106 824**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-238 884
Drift/vedlikehold VVS	-216 276
Drift/vedlikehold elektro	-36 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 086
Drift/vedlikehold heisanlegg	-296 636
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 641
Drift/vedlikehold brannsikring	-526 924
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-183 246
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 944
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 592 786**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 894 776
Renovasjonsavgift	-783 384
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 678 160**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-298 513
Andre fyringskostnader	-4 800
SUM ENERGI / FYRING	**-303 313**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 397
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 294
Vaktmestertjenester	-363 321
Vakthold	-124 157
Renhold ved firmaer	-385 656
Andre fremmede tjenester	-18 733
Kontor- og datarekvisita	-1 335
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 800
Andre kontorkostnader	-10 778
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-3 845
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-2 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-971 387**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	121 115
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 522
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 756
Andre renteinntekter	178
SUM FINANSINNTEKTER	**206 571**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-228
SUM FINANSKOSTNADER	**-228**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning næringsseksjoner	394 650
Avsatt felleskostnader november	7 642
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**402 292**

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

Akonto Bolig	-955 570
Akonto FnC R	-472 294
Akonto CK	-316 130
Fjernvarme	1 881 810
Administrasjonskostnader	176 581
SUM ENERGIAVREGNING	**314 397**

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

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

defigo

Del Last ned



1

defigo getdefigo.co

Standard installasjon av Defigo digital porttelefon med adgangskontroll

Standard installasjon av Defigo inneholder:

- Montering av Defigo-skjerm på vegg ved dør/inngangsparti
- Montering av Defigo kontrollboks på innsiden av dør i tørt miljø inkludert plastkanal for kabel opptil 15m
- Tilkobling av eksisterende el.slutt for døråpning. Må støtte 12/24 Volt
- Oppkobling og test av lyd og bilde
- Demontering av eksisterende porttelefon/panel

Standard installasjonen inkluderer ikke følgende, og eventuelt vil komme i tillegg:

- Aluminium dekkplate
- Postsonelås
- Dørautomatikk
- El.stikk 230v
- Kabling til ekstra dører
- Back-up /UPS
- Demontering av svarapparater i leilighetene.

Dersom dere har behov for noen av disse elementene vil en av våre samarbeidspartnere på installasjon gi dere et skreddersydd pristilbud.

Pris for standard installasjon pr. oppgang/Defigo system: NOK 5.990 eks. mva.

- Reisekostnader fra nærmeste partners servicekontor, faktureres etter statens satser.
- Installasjonen utføres og faktureres direkte av installasjonspartner.

SIMPLER, SAFER, SMARTER DEFIGO AS Bogstadveien 27B, 0355 Oslo, Norw

Side 1 av 1

defigo

DIGITAL ADGANGSKONTROLL SOM EN TJENESTE



Alt-i-ett adgangskontroll løsning for næring og bolig bygg

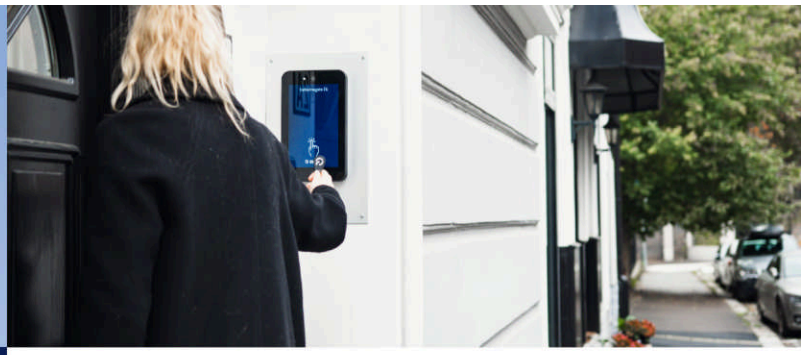


Elsket av leietagere og bygningsforvaltere



Enklere.

Sky-basert, nøkkelfri adgang med administrasjon for flere bygg, og 4G tilkobling for å redusere kablingen.



Sikrere.

Sanntidsbasert adgangslogg.
Anti innbrudd-system, med Defigo adgangskontroll internt i bygget.

Smartere.

Krever ingen trådbasert internettilkobling. En kontrollenhet styrer tre dører samtidig. Support, service, og sikkerhets oppdateringer er inkludert.



Vi gjør byggene sikrere

Mange moderne porttelefoner er smarte og flotte, men ikke virkelig sikre. Når all logikk ligger internt i porttelefonen, hva skjer da dersom den blir skadet?

Når porttelefonen i inngangspartiet blir defekt, eksponerer man bygget til uautoriserte mennesker.

Defigo porttelefonen styres fra en kontrollenehet inne i bygget. Kontrollenheten styrer døren, og bringer alt på nett med 4G tilkobling.

På denne måten gjør ikke Defigo døren bare sikker, men beboere kan fortsatt bruke mobil appen for å komme seg inn i bygget – selv om porttelefonen blir ødelagt.

Gjør livet enkelt for bygnings administratoren

Med Defigo WebAdmin får du tilgang til oppdaterte lister på leietagere, og du sikrer deg mot besøk fra uautoriserte gjester.

Bygningsadministrator kan gi og trekke tilbake rettigheter til den individuelle leietager på sekunder, og opprettholder alltid oversikten over hvem som har tilgang på eiendomen.

Bygningsadministratoren kan delegere aktiviteter og ansvarsområder til eierne av de individuelle enhetene i bygget. Eierne vil da få tilgang til Defigo WebAdmin, og vil her kunne administrerere sin egen enhet, legge til og fjerne beboere, og registrere nøkkelbrikker.

Leietagere kan bruke Defigo **appen eller nøkkelbrikke** til å låse opp døren. Når en gjest ringer på porttelefonen vil leietageren få et video anrop.

Ettersom Defigo opererer på 4G, kan leietagere åpne dørene fra hvor som helst i verden. Dette gjør det enklere å slippe inn service-personell, bud, eller andre - inn i bygget.

Full tilpassing til den **individuelle** leietager på porttelefon skjermen.

Forbedrer leietagerens opplevelse

Nøkkel fordeler

For bygningsadministrator

- Oppdatert oversikt over beboere til enhver tid.
- Full kontroll på adgangs rettigheter.
- Enkelt å gi og trekk fra adgang.
- Gi ut midlertidig adgang uten håndtering av fysisk nøkler.
- Deleger bruker administrasjon til eieren av enheten.
- Service og support inkludert.

For leietagere

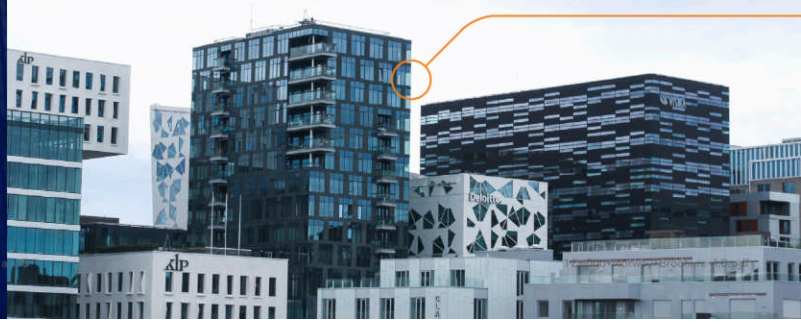
- Motta video samtaler og gi tilgang til besøkende, fra hvor som helst i verden.
- Personligjør din ringekanpp ved å endre navn eller bilde.
- Velg mellom individuelle ringeknapper eller gruppeknapp.
- Skjul ringeknappen din når du ikke ønsker å bli forstyrret.
- Få hjelp fra Defigo Support rett fra Defigo appen.
- Smarttelefon er ikke et krav, systemet fungerer også med eldre telefoner.

Skandinavisk kvalitet

Defigo er en lisens-basert, alt-i-ett adgangskontroll løsning for både bolig- og nærings eiendom, med støtte for nøkkelfri adgang, administrasjon av eiendom gjennom WebAdmin, og porttelefon med høy videooppløsning.

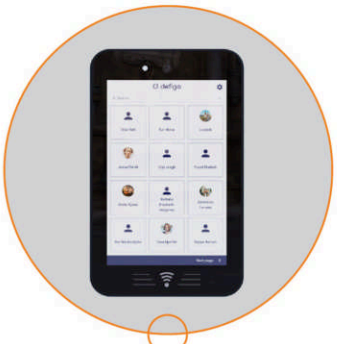
Defigo installeres rett inn i eiendommens eksisterende struktur, og vi reduserer dermed unødvendig kabling og avfall. På denne måten skaper vi et mer bærekraftig bygg.

Defigo er stolte av å produsere i Norge. Vi bryr oss om kvalitet og bærekraft.



Porttelefon med video

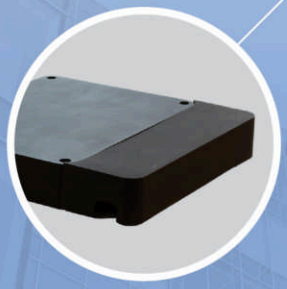
Defigo porttelefon har en høyt responsiv 10,1 tommer touchskjerm. Den har også et et-veis kamera, 4G antenne for fjern kommunikasjon mellom leietagere og besøkende, og en innebygd RFID-leser for nøkkelbrikker og adgangskort. Systemet er vanntett, snøtett, og støv-sikker.



WebAdmin

Defigo WebAdmin gir bygningsadministratoren full oversikt over alle som har tilgang til dører som styres av Defigo. WebAdmin støtter også administrasjon på tvers av flere bygg, og gir administrator mulighet til å delegere ansvar til de ulike byggene.





Adgangskontroll for flere dører

Defigo kontrollenheten for styring av flere dører installeres inne i bygget og gir strøm til porttelefonen gjennom en PoE (power over ethernet) kabel. Kontrollenheten har tre releer, så den kan styre opp til tre dører samtidig. Den krever kun to kabler og strøm for å fungere.



Svar apparat

Defigo svar-apparatet fungerer for beboere i alle aldre, og er designet med gode høytalere og et tilpasset grensesnitt. Svar-apparatet krever strøm fra stikkkontkten din, og tilkobling til WiFi – så den kan plaseres hvor som helst i leiligheten. Den kan også få strøm gjennom PoE kabel.



Ta kontakt med oss. getdefigo.com

Anne Varden
Head of Sales and Partnerships
tel: +47 901 97 533
anne@getdefigo.com

R·BERGERSEN

Tilbud 251059

Ordrenr.: 2328326

R. Bergersen AS
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO
Telefon: 22040750
www.rbergersen.no post@rbergersen.no
Org. nr. 978663044 MVA

Dato:	Kundenr.:	Side:
06.03.2025	**1007965**	**1**

Fakt. adr.
Garmann borettslag

Lev. adr.
Kontant kunde

Betalingsbet.:	Kontant
Deres ref.	Marianne Hagen
Telefon:	Defigo
Vår ref.	
Selger:	Lars Forfang
Leveringsbet.:	
Leveringsmåte:	
Merket:	
Faktura valuta:	NOK

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
1572978	Defigo Utepanel (skjermenhet og kontrollenhet)	1	28 000,00		28 000,00
1572981	Dekkplate	1	1 250,00		1 250,00
1572980	Defigo Installasjon Standard	1	5 990,00		5 990,00
1514834	Defigo Sikkerhetsramme - matt sort	1	2 500,00		2 500,00
1510910	Defigo Tablet, svarapparat Må ha stikkontakt og WIFI KR. 3990,- ex. mva		3 990,00		

Lisens Defigo tegnes direkte med Defigo
Lisens pr. system/mnd. 490 ex.mva
4G Data / mnd. 250 ex. mva
Brukerstøtte / mnd. 250 ex. mva
Tilkobling av impulsbryter /mnd 99,- ex. mva
Tilkobling ekstra rele / mnd 99,- ex. mva

Kjøring og parkering tilkommer

Sum	37 740,00
25 % MVA av kr. 37 740,00	9 435,00
Sum å betale	**47 175,00**

Høyttalende video svarapparat



PRODUKT INFO	
Talefunksjon	Høyttalende med talestyrt dupleks eller simpleks funksjon
	Innebygget teleslynge for samtale funksjon
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	TALK knapp, Døråpner knapp, OPTION knapp, GUARD knapp, kontrast knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Med DIP-SWITCH eller manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Nei
DISPLAY	
	3,5" LCD monitor, farge
	vidvinkel bilde, 9 zoom områder
	Zoom funksjon: 170° horisontalt / 100° vertikalt
	Justering av bakgrunnslys, 3 nivå
DIMENSJONER	
Mål	H180 x B125 x D25 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm

Høyttalende video svarapparat

R·BERGERSEN

Tilbud 251083

Ordrenr.: 2328623

R. Bergersen AS
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO
Telefon: 22040750
www.rbergersen.no post@rbergersen.no
Org. nr. 978663044 MVA

Dato:	Kundenr.:	Side:
10.03.2025	**1007965**	**1**

Fakt. adr.
Garmann borettslag

Lev. adr.
Kontant kunde

Betalingsbet.:	Kontant
Deres ref.	Marianne Hagen
Telefon:	Aiphone
Vår ref.	
Selger:	Lars Forfang
Leveringsbet.:	
Leveringsmåte:	
Merket:	
Faktura valuta:	NOK

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
	Paneler og sentralutstyr				
1506492	Aiphone Monoblokk dørst. m/fargekam. og 3,5t displ,NFC le	1	17 800,00	30	12 460,00
1512603	Dekkplate i R.F. stål Bredde 450 mm x Høyde 620 mm	1	2 900,00	30	2 030,00
1503276	Aiphone Audio bus-kontroll enhet	1	1 111,20	30	777,84
1505585	Aiphone Video BUS-kontroll enhet (5 inng. / 6 utg.)	1	2 265,60	30	1 585,92
1503277	Aiphone Strømforsyning 24V DC / 2,5A	2	1 159,20	30	1 622,88
1506342	Aiphone 4-kanals video fordeler	20	500,80	30	7 011,20
	Svarapparater Video 66 stk.				
1227193	Aiphone Video, svarapp. 3,5t skjerm m/teleslynge, Zoom	66	3 416,80	30	157 856,16
10	Kabel/festemateriell	1	2 900,00		2 900,00
13	Arbeid/Montering	60	1 395,00		83 700,00
18	Programmering av systemet	2	1 667,00		3 334,00
55	Bilkostnad sone 1 - inkl. bom Parkering og kjøring tilkommer faktureres etter medgått	1	870,00		870,00
	Opsjon svarapparat med WIFI				
1510688	Aiphone Video svarapparat høyt. m/WIFI Denne må ha 230 volt i leilighet Støpsel og 1,8 meter ledning inkludert 5400,- ex. mva pr. stk.				

Sum	274 148,00
25 % MVA av kr. 274 148,00	68 537,00
Sum å betale	**342 685,00**

DoorBird
Technology meets Design.





A1101 WHITE EDITION

IP VIDEO INDOOR STATION

For door communication in single-family residences
and apartment buildings

Designed, developed and made in Germany



The DoorBird IP Video Indoor Station is an ideal addition to any DoorBird system. When paired with our DoorBird IP Video Door Intercom, the Indoor Station delivers a live video stream, two-way audio communication as well as control of doors and gates. The Indoor Station is compact and designed to complement any environment.

The DoorBird Indoor Station has a touch display made of scratch-resistant tempered Gorilla® glass with intuitive user interface. It also includes configurable hard buttons with clear symbols for common functions.

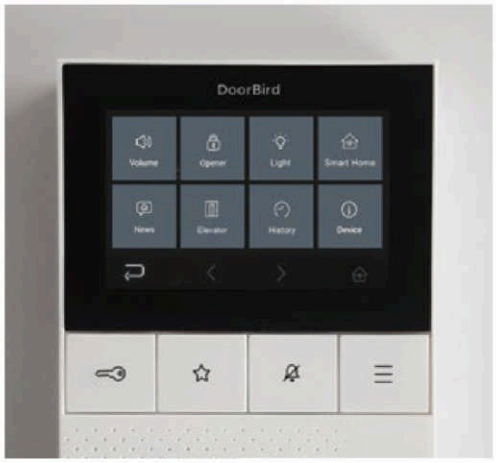
This makes the operation

- intuitive and comfortable
- easy-to-use for every age group
- even with gloves on possible

Individual chime alerts can be selected for multiple DoorBird Door Intercoms to indicate from which entry the visitor is calling. When the DoorBird Door Intercom is rung, an LED light at the bottom of the Indoor Station flashes a visual alert. The color of the LED light can be customized for multiple DoorBird Door Intercoms.

In less than 10 minutes the installation of the Indoor Station is completed. The DoorBird Indoor Station





Configurable tile view



Room to room communication



Table Stand "A8003" optional

FEATURES

Benefits via IP

- Door opener and elevator control
- Visitor history (free Cloud Recording)
- Room to room communication, when using several Indoor Stations
- SIP support, e.g. for concierge or facility manager calls
- Weather forecast display
- Home and building automation control (IP, TCP, HTTPS, relays etc.)
- Configurable via the DoorBird App worldwide

Intuitive User Interface

- 4" True Color Touch Display
- Scratch-resistant tempered Gorilla® glass

Two-way Audio Communication

- HD Audio, up to 102 dB
- More than 50 doorbell sounds available

Compact Housing

- 5 hardware buttons for main functions
- Configurable RGB LED status bar

Unlimited Range

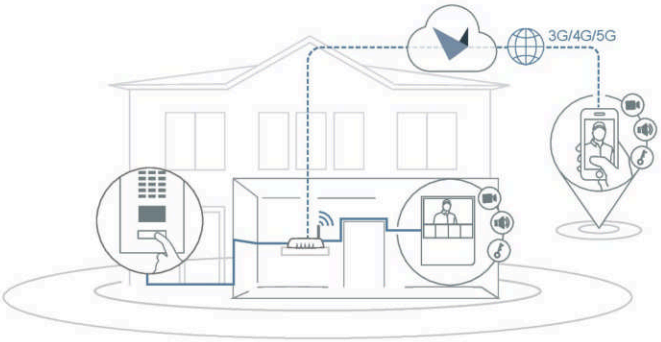
- Supports WiFi, Ethernet, PoE
- Support for multiple DoorBird IP Video Door Stations

Further Options

- Automatic door opening system, e.g. for offices

can connect to the network via WiFi or a network cable. If the Indoor Station is connected using a network cable, it can be powered via Power over Ethernet (PoE) for quick and easy installation. Should the Internet fail, all functions continue to operate within the local network. Once on the Internet, the Indoor Station can connect you to all your DoorBird Door Intercoms – anywhere in the world.

If more than one Indoor Station is used, room to room communication between all Indoor Stations is supported. A SIP phone can also be called at the touch of a button, e.g. to contact a concierge or property manager. Calls from a SIP phone to the Indoor Station and Door Station are also possible.



further installation examples s. page 5

TECHNICAL SPECIFICATIONS

DoorBird
Technology meets Design.

GENERAL

Material	Polycarbonate, white Available in white and black
Mounting type	Surface-mounted, Table Stand "A8003" sold separately
Power supply	15 - 48 V DC (max. 15 W) or Power over Ethernet (PoE 802.3af Mode-A)
Weight	430 g
Connectors	• LAN/PoE (T+, T-, R+, R-) • Digital input (0 V, 0 A (NO)) #1, e.g. for storey-call button • Digital input (0 V, 0 A (NO)) #2, e.g. for second storey-call button • Bi-stable latching relay #1, max. 24 V DC/AC, 1 Ampere, e.g. for electric door opener or elevator • Bi-stable latching relay # 2, max. 24 V DC/AC, 1 Ampere, e.g. for electric door opener or elevator • Bi-stable latching relay # 3, max. 24 V DC/AC, 1 Ampere, e.g. for electric door opener or elevator • 15 - 48 V DC input (+, -), max. 15 W
Power consumptions	5 W
Approvals	CE, FCC, IC, RoHS, IP50
Dimensions	179.5 x 115 x 25 mm (H x W x D) 7.07 x 4.53 x 0.98 in (H x W x D)
Operating conditions	0 to +55°C / 32 to 131°F Humidity 0 % to 85 % (non condensing)
Scope of delivery	1x IP Video Indoor Station 1x Mounting bracket 1x RJ45 Adapter 1x Power supply unit (main adaptor) with up to four country-specific adaptors (110 - 240 V AC to 15 V DC) 1x Quickstart guide with Digital Passport 1x Installation manual 1x Small parts
EAN	4260423860902
Warranty	see www.doorbird.com/warranty

CURRENT SYSTEM REQUIREMENTS

System requirements	Mobile device: Newest iOS on iPhone/iPad, newest Android on Smartphone/Tablet Internet: High-Speed Landline Broadband Internet connection, DSL, cable or fiber optic, no socks or proxy server Network: Ethernet Network, with DHCP
Supported door stations	Any DoorBird IP Video Door Station

DISPLAY

Dimensions	4" True Color LCD
Touch	Yes, capacitive
Resolution	800 x 480 px
IPS	Yes

AUDIO

Audio components	Speaker and microphone, echo and noise cancellation (AEC, ANR)
Audio streaming	Two-way

NETWORK

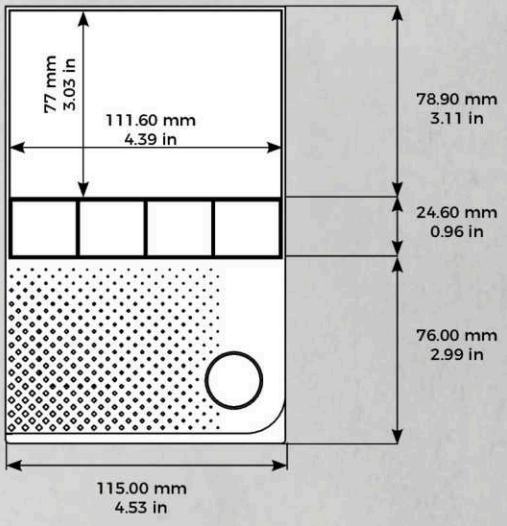
Ethernet	PoE 802.3af Mode-A
WiFi	802.11 b/g/n 2.4 GHz

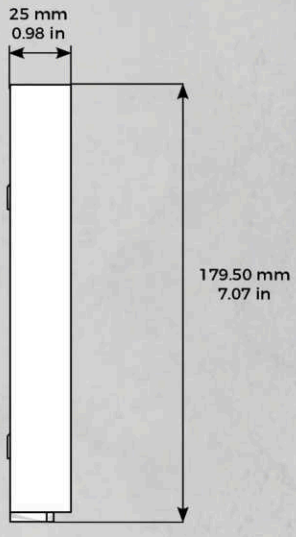
INTEGRATED WIRELESS MODULES

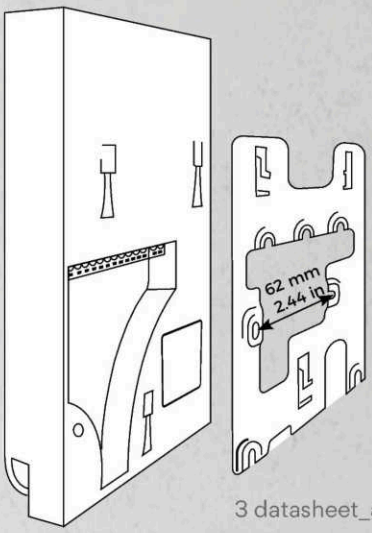
WiFi	802.11 b/g/n 2.4 GHz

OPTIONAL ACCESSORIES

Sold separately	see www.doorbird.com/buy



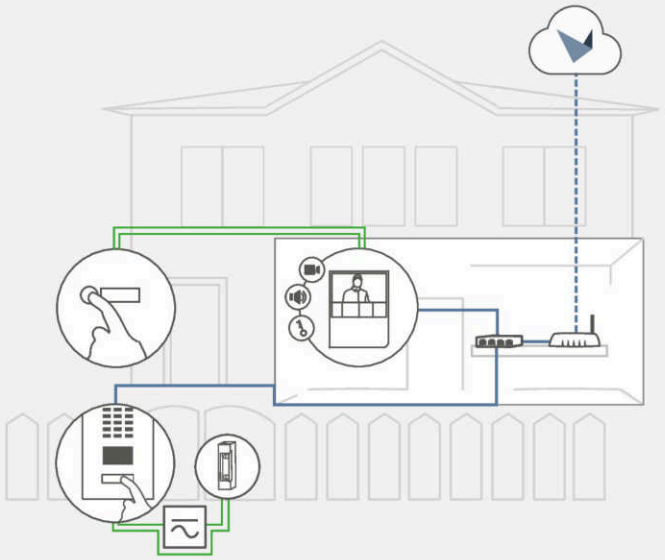




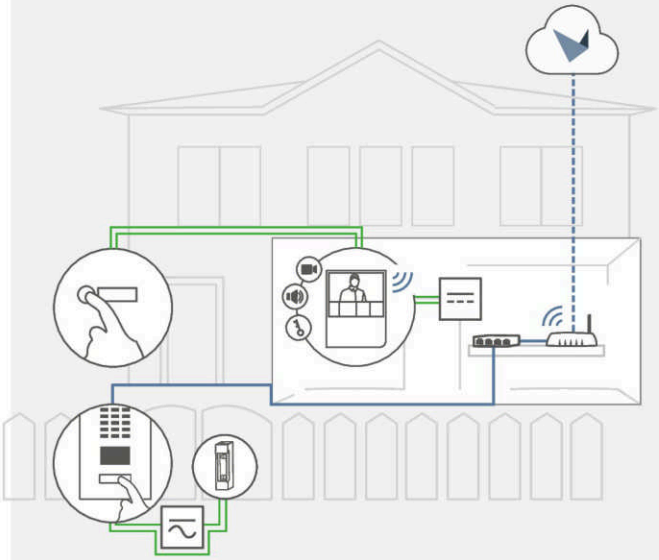
Errors and omissions excepted. | Last update 11/2022 - Copyright © 2022 Bird Home Automation GmbH - www.doorbird.com

DoorBird
Technology meets Design.

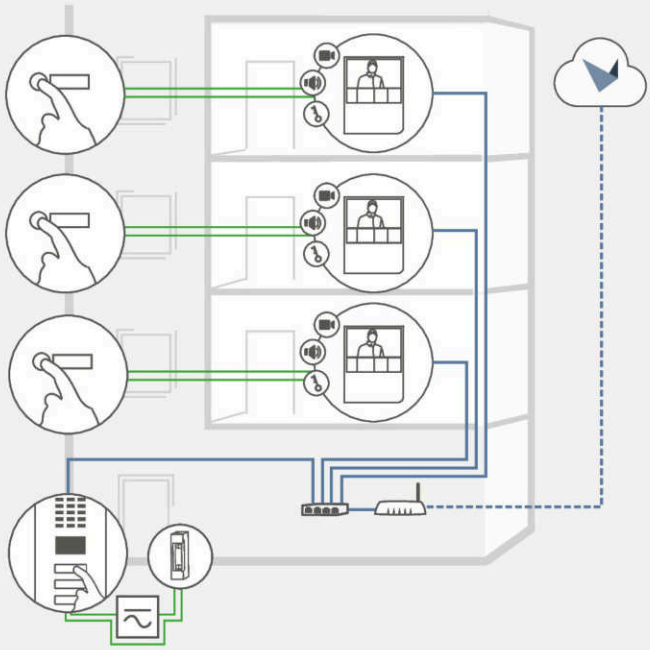
ONE INDOOR STATION VIA NETWORK CABLE



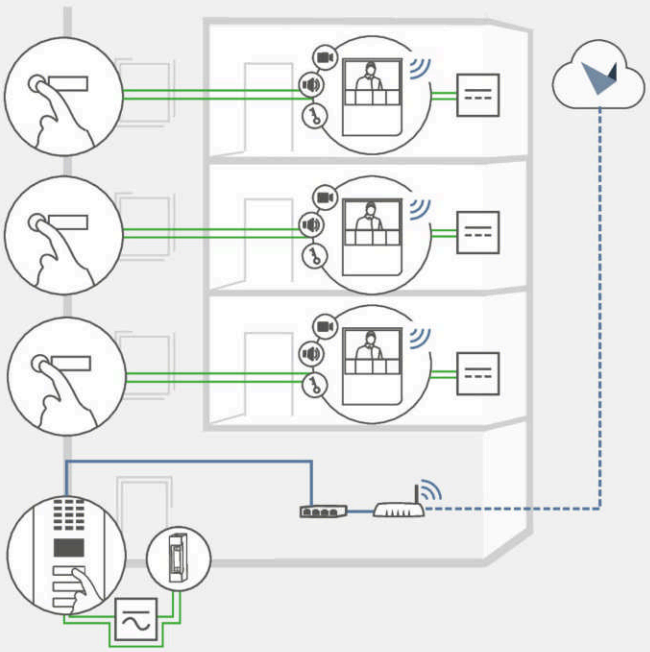
ONE INDOOR STATION VIA WIFI



THREE INDOOR STATIONS VIA NETWORK CABLE



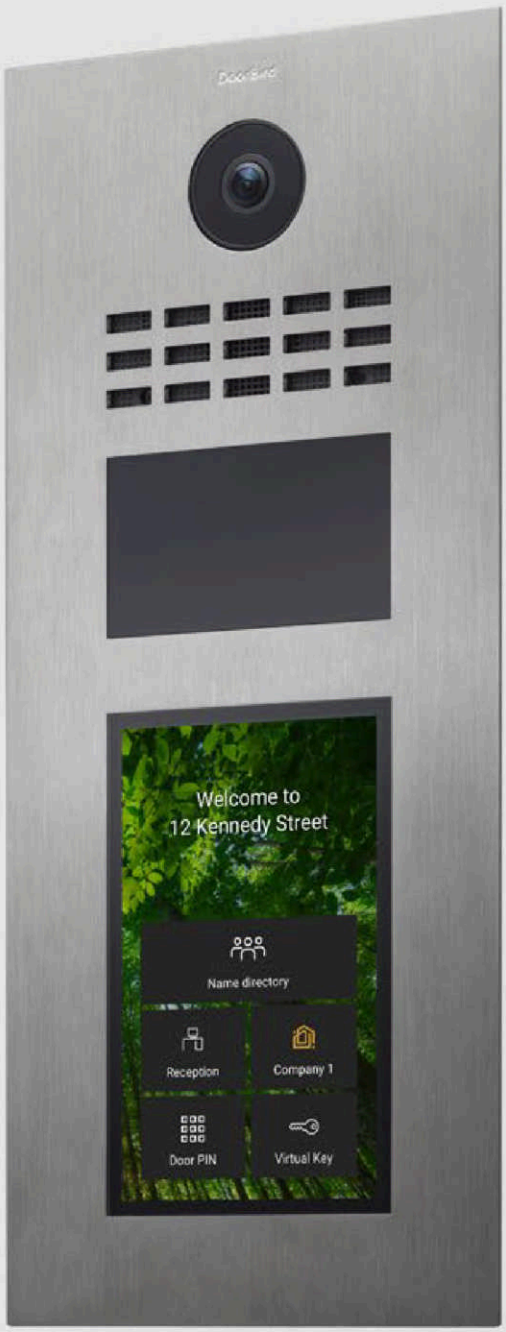
THREE INDOOR STATIONS VIA WIFI

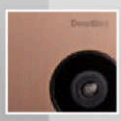
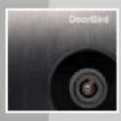


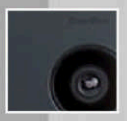
- Storey-call button
- Indoor Station
- DoorBird IP Video Door Station
- Electric door or gate opener. Can be secured via DoorBird I/O Door Controller if required (remote safety relay)
- Power over Ethernet (PoE) Switch
- Router with High-speed Internet, DHCP
- Seperate power supply 15 V DC, 1 A
- Seperate power supply 12 V DC, 1 A
- Network cable
- 2-wire-cable

Errors and omissions excepted. | Last update 11/2022 - Copyright © 2022 Bird Home Automation GmbH - www.doorbird.com

DoorBird
Technology meets Design.






SONY
Image sensor technology

1080p FULLHD

PoE

Bluetooth

D31TDV

IP VIDEO DOOR STATION

For multi-tenant residences and buildings with up to 1000 units
With 7" Touch Display Module

Designed, developed and made in Germany

ANSWER YOUR DOOR ANYWHERE.



HOW DOES IT WORK?

Imagine, you are not at home and your children have locked themselves out or the courier wants to deliver a parcel. With DoorBird this is no longer a problem. Every time someone rings the doorbell you will get a push notification on your smartphone or tablet. Via the DoorBird App you can talk to visitors and also see them live in HD quality. You will never miss a visitor again. With DoorBird you are on the move and yet at home, even if a burglar rings at the door to check if someone is at home.

SMART HOME STARTS AT THE FRONT DOOR

DoorBird is the smart solution for your house entrance. Simply connect your DoorBird IP Video Door Station to your smartphone and talk to your visitor – anywhere you are. The IP Video Door Station can be used as a stand-alone unit or can be integrated into an existing Smart Home platform. Even existing classic installations such as an electric door opener can still be used and controlled via the DoorBird App.

QUALITY MADE IN GERMANY

All DoorBird products are designed, developed and produced by Bird Home Automation Group in Berlin, Germany. We manufacture all products with the greatest care and precision, and deliver them to our customers all over the world.

QR Code Reader
- Configurable via App
- Individual QR codes for access control

HDTV Video
- Ultra wide-angle, hemispheric lens, 180°

Night vision
- With 12 Infrared LEDs

Light sensor
- For night vision mode



Integrated Accessibility Module

- Status visualization
- Acoustic signal when pressing the call button
- Hearing loop for wireless transmission of the audio signal from the door station to the visitor's hearing aid
- Complies with DIN 18040 (DE), ÖNORM B1600 (AT), SIA 500 (CH) and Article 4 (FR) for construction of accessible buildings

Display Module

- 7" Ultra-bright touch display
- Touch can also be operated in wet conditions
- Easy to replace
- Individually configurable, e.g. display of the resident directory with logos, welcome screen, tiles for shortcuts

4D Motion sensor with 4D technology

- Distance up to 10 m adjustable via App (interval: 1 m)

Bluetooth Low Energy (BLE)

- For access control (compatible with Bluetooth Keyfob A8007), compatible external sensors and smart locks

RFID reader

- Configurable remotely via App (e.g. time frame)
- 13.56 MHz

IP VIDEO DOOR STATION D31TDV

The door station sets new standards in terms of modern design, functionality and usability. It has an ultra-bright 7" touch display that is easy to read even in direct sunlight and can be operated by visitors even in bad weather such as rain and snow.

The door station has innovative functions such as

- an integrated RFID and QR code reader
- a virtual keypad
- 4D motion sensor
- full remote configurability via app, web browser
- a well-documented API interface
- as well as compatibility with more than 80 third-party solutions from the smart home, building automation and access control sectors.

The door station is supplied with network data and power via PoE+, so only one network cable needs to be laid to the installation location. Alternatively, the door station can also be connected to the network via two simple bell wires with the DoorBird 2-wire Ethernet PoE+ Converter.

The integrated Sony STARVIS image sensor with 1080p HDTV resolution and WDR offers brilliant image quality even in difficult ambient conditions during the day and at night.

Accessibility is ensured by the standard integrated accessibility module with pictograms, acoustic support with warning tones and a built-in hearing loop for transmitting the audio signal to hearing aids.

Open API

- Local interface for integration with third-party systems and SIP

Smart Home & NVR compatible

- Control4, Loxone, Crestron, Synology, AVM FRITZ!Fon, URC, QNAP, RTI, Nice, Fibaro, Bang & Olufsen and others

Geofencing

- Automatic door and gate opening when returning home

Smart Transmission Mode (STM)

- Real-time audio / video communication, optimized for mobile devices via WiFi, 3G, 4G, 5G

Individual action schedules, e.g.:

- RFID card "abc" has only access on Wednesday from 9 am until 11 am

Two freely configurable bi-stable switching relays

- Two doors or gates can be controlled via App
- Status configurable via App: temporary or permanent circuit



The door station not only relies on high-quality and durable materials. The entire design was also developed with sustainability criteria in mind. For example, the 7" touch display has been specially developed for the door station. It has an 6 mm thick, hardened protective glass to provide maximum protection against scratches and knocks. Should damage occur due to extreme influences, the display can be easily replaced on site at any time, even by a layperson, without the need for special tools. DoorBird is sustainable because single modules can be replaced..

Video and audio call

- On smartphones, tablets (iOS, Android), IP and landline phones (SIP)

Automatic door buzzer

- For use in medical offices and office environments

Easy connection to the network

- Connection via a network cable or bell wire via 2-Wire Ethernet PoE+ Converter DoorBird A1072 (PoE, network data)

Noise reduction and echo cancellation (AEC, ANR)

Wiegand Interface

- Output of keypad and RFID reader

Virtual Keypad Module

- Configurable via App
- Individual PIN codes
- Individual events (e.g. trigger a relay, push notification, ...)

TECHNICAL SPECIFICATIONS

DoorBird
Technology meets Design.

GENERAL	
Front panel	3 mm (0.12 in) For further materials and colours see material board and www.doorbird.com.
Mounting type	Flush- or surface-mounted, mounting housing sold separately
Power supply	57 V DC (max. 15 W) or PoE+ (Power over Ethernet 802.3at)
Touch Display Module 7	7" LCD touch display illuminated, name directory (max. 1000 entries)
Accessibility module	• Approval according to DIN 18040 • Pictograms [calling, speaking, door opening] via Display • Door opening acoustics • Hearing loop
Weight	2290 g
Connectors	• RJ45 for LAN/PoE+ • 2x Bistable latching relay #1, max. 24 VDC/AC, 1 A • External input (eg. door opener button) • Wiegand • 48 - 57 V DC 1A input (+, -) • Relays can be expanded / detached with DoorBird I/O Door Controller • 2x Call button port • 1x Module port (keypad, fingerprint) • 1x USB Type-C Module port (touch display)
Protection Class	IP65
Approvals	CE, FCC, IC, RoHS, REACH, WEEE, IEC/EN 62368, IEC/EN 62471
Dimensions	412 x 176 x 48,75 mm (H x W x D) 16.22 x 6.93 x 1.92 in (H x W x D)
Operating conditions	-25 to +55°C / -13 to 131°F Humidity 10 to 85 % RH (non-condensing)
Scope of delivery	1x Main Electrical Unit 1x Touch Display Module 7 1x Front panel 1x RFID key fob 1x Screwdriver 1x Quickstart Guide with Digital Passport 1x Installation manual 1x Small parts
Warranty	see www.doorbird.com/warranty

CURRENT SYSTEM REQUIREMENTS	
System requirements	Mobile device: Newest iOS on iPhone/iPad, newest Android on Smartphone/Tablet Internet: High-Speed Landline Broadband Internet connection, DSL, cable or fiber optic, no socks or proxy server Network: Ethernet Network, with DHCP
Recommended installation height	Camera lens should be at a min. height of 145 cm (57 in). Before the installation please determine your optimal installation height.

VIDEO	
Camera	HDTV 1080p, dynamic (VGA – HDTV)
Lens	High-end ultra wide-angle hemispheric lens 180° (D), 150° (H), 82° (V), straightened, IR-capable
Night vision	Yes, light sensor, automatic IR-cut filter, Infrared LEDs (850 nm)

AUDIO	
Audio components	Speaker and microphone, noise reduction and echo cancellation (ANR, AEC)
Audio streaming	Two-way, full duplex

NETWORK	
Ethernet	RJ45 jack, PoE+ IEEE 802.3at, 10/100 Base-T
Supported protocols	HTTP, HTTPS, SSL/TLS, Bonjour, DNS, RTSP, RTP, TCP, UDP, RTCP, ICMP, DHCP, ARP, SIP, DTMF (RTP [RFC-2833], SIP INFO [RFC-2976]), STM

MOTION SENSOR	
Type	Active
Detection angle	80° (H), 50° (V)
Range	1 - 6 m (3.3 - 19.7 ft), depends on environment, configurable in 1 m (3.3 ft) steps.
Technology	4D. Based on multiple integrated sensors and algorithms, e.g. Radio Frequency Energy (RFE)
Configuration	Via App, e.g. • Range (1 - 6 m / 3.3 - 19.7 ft) • Movement direction (coming, leaving, both) • Individual events (e.g. switch a relay, push notification, SIP call [audio/video], HTTP(s) requests) • Individual schedules

RFID READER 13.56 MHZ	
Type	Active Reader Passive Tag (ARPT) system
Standard	ISO 14443A. MIFARE® Classic® , MIFARE® DESFire® EV1, MIFARE® DESFire® EV2, NFC
Frequency	13.6 MHz
Range	0 - 3 cm, depends on environment
Antenna	Internal
Compatible Transponder	RFID key fobs, sold separately, see www.doorbird.com/buy Up to 1000 tags manageable
Configuration	Via App, e.g. • Tag (add, delete) • Individual events (e.g. switch a relay, SIP call [audio/video], HTTP(s) notification) • Individual schedules • RFID history available for 60 minutes in the app

WIEGAND	
Protocols	26, 30, 31, 34 and 44 bit
Direction	Output (Keypad, RFID reader)
Maximum cable length	150 m (492 ft)
Highlights	Galvanic isolation of the Wiegand output signals, max 5 mA per output (data line)
Configuration	Via App, e.g. protocol and interface on/off

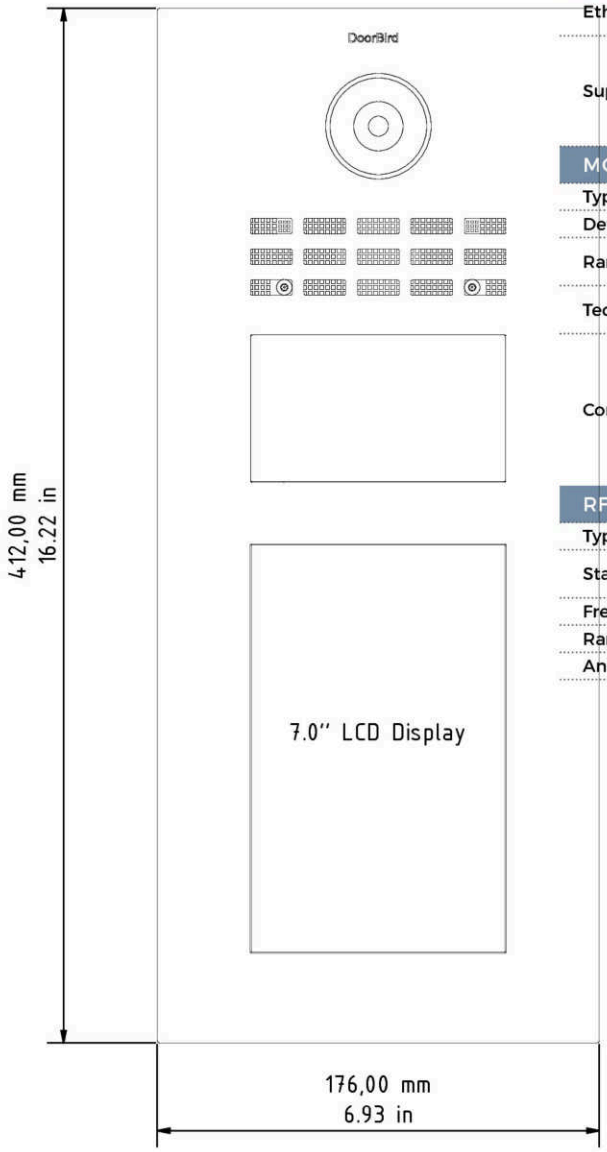
INTEGRATED WIRELESS MODULES	
Bluetooth	Bluetooth Low Energy (BLE), compatible with DoorBird Bluetooth Keyfob Remote A8007
RFID	13.56 MHz
Sensor	24 GHz, can be disabled

THIRD-PARTY INTEGRATION (DOORBIRD CONNECT)	
Partner integrations	see www.doorbird.com/connect
API	see www.doorbird.com/api
Simultaneous video streams	One, for event-based recording

OPTIONAL ACCESSORIES	
Sold separately	see www.doorbird.com/buy

Special remarks:
Assembly requires professional skills or a technician.

Front panel material thickness: 3.0 mm (0.12 in)



NETWORK	
Ethernet	RJ45 jack, PoE+ IEEE 802.3at, 10/100 Base-T
Supported protocols	HTTP, HTTPS, SSL/TLS, Bonjour, DNS, RTSP, RTP, TCP, UDP, RTCP, ICMP, DHCP, ARP, SIP, DTMF (RTP [RFC-2833], SIP INFO [RFC-2976] STM

MOTION SENSOR	
Type	Active
Detection angle	80° (H), 50° (V)
Range	1 - 6 m (3.3 - 19.7 ft), depends on configurable in 1 m (3.3 ft) steps,
Technology	4D. Based on multiple integrated algorithms, e.g. Radio Frequency
Configuration	Via App, e.g. • Range (1 - 6 m / 3.3 - 19.7 ft) • Movement direction (coming, le • Individual events (e.g. switch a r notification, SIP call [audio/video requests) • Individual schedules

RFID READER 13.56 MHZ	
Type	Active Reader Passive Tag (ARPT
Standard	ISO 14443A. MIFARE® Classic® , M DESFire® EV1, MIFARE® DESFire®
Frequency	13.6 MHz
Range	0 - 3 cm, depends on environme
Antenna	Internal

Part of ASSA ABLOY

Errors and omissions excepted. | Last update 03/2025 - Copyright © ASSA ABLOY – www.doorbird.com

GERMAN DESIGN AWARD WINNER 2025

PLUS X AWARD
honoured as:
MOST INNOVATIVE BRAND OF THE YEAR 2023



DESIGN YOUR OWN

DoorBird
Technology meets Design.



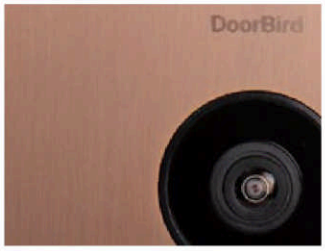
EN Stainless steel V2A, brushed
DE Edelstahl V2A, gebürstet
FR Acier inoxydable V2A, brossé
ES Acero inoxidable V2A, cepillado
IT Acciaio inox V2A, spazzolato
1)



EN Stainless steel V4A, brushed
DE Edelstahl V4A, gebürstet
FR Acier inoxydable V4A, brossé
ES Acero inoxidable V4A, cepillado
IT Acciaio inox V4A, spazzolato
1)



EN Stainless steel V4A,
high gloss polished with
Chrome-Finish
DE Edelstahl V4A, hochglanzpoliert
mit Chrom-Optik
FR Acier inoxydable V4A, poli brillant
avec finition chromée
ES Acero inoxidable V4A,
pulido de alto brillo con
acabado de cromo
IT Acciaio inox V4A, lucido
con finitura cromata
1)



EN Stainless steel V4A,
brushed with Bronze-Finish
DE Edelstahl V4A, gebürstet mit
Bronze-Optik
FR Acier inoxydable V4A,
brossé avec finition bronze
ES Acero inoxidable V4A,
cepillado con acabado de bronce
IT Acciaio inox V4A,
spazzolato con finitura bronzo
2)



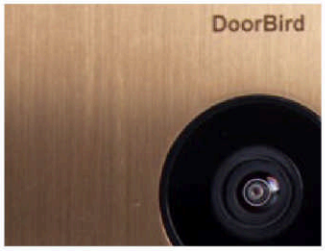
EN Architectural bronze
DE Baubronze
FR Bronze architectural
ES Bronce arquitectónico
IT Bronzo architettonico



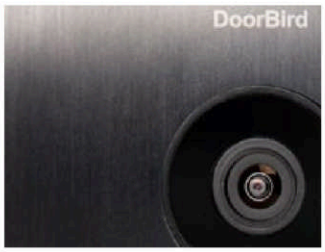
EN Real burnished brass
DE Echtes Messing brüniert
FR Laiton bruni
ES Latón bruñido
IT Ottone brunito



EN Stainless steel V4A, high gloss
polished with Brass-Finish
DE Edelstahl V4A, hochglanzpoliert
mit Messing-Optik
FR Acier inoxydable V4A,
poli brillant avec finition laiton
ES Acero inoxidable V4A,
pulido de alto brillo con
acabado de latón
IT Acciaio inox V4A, lucido con finitura
ottone
2)



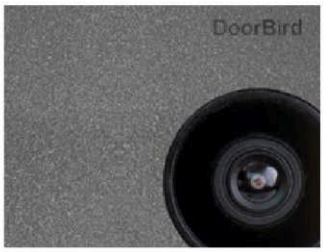
EN Stainless steel V4A, brushed with
Gold-Finish
DE Edelstahl V4A, gebürstet mit Gold-
Optik
FR Acier inoxydable V4A,
brossé avec finition or
ES Acero inoxidable V4A,
cepillado con acabado dorado
IT Acciaio inox V4A, spazzolato con
finitura oro
2)



EN Stainless steel V4A,
brushed with Titanium-Finish
DE Edelstahl V4A,
gebürstet mit Titan-Optik
FR Acier inoxydable V4A,
brossé avec finition titane
ES Acero inoxidable V4A,
cepillado con acabado de titanio
IT Acciaio inox V4A, spazzolato con
finitura in titanio
2)



EN Stainless steel V4A, high gloss
polished with Titanium-Finish
DE Edelstahl V4A, hochglanzpoliert
mit Titan-Optik
FR Acier inoxydable V4A,
poli brillant avec finition titane
ES Acero inoxidable V4A,
pulido de alto brillo con
acabado de titanio
IT Acciaio inox V4A, lucido con
finitura in titanio
2)



EN DB 703 pearled dark grey
DE DB 703 Eisenglimmer
FR DB 703 gris foncé perlé
ES DB 703 Gris Oscuro Perlado
IT DB 703 grigio scuro perlato 3)

1) **EN** 3 mm stainless steel front panel. Excellent scratch and wear resistant surface. **DE** 3 mm Frontblende aus rostfreiem Edelstahl. Oberfläche mit hervorragender Kratz- und Verschleißfestigkeit. **FR** Face avant en acier inoxydable de 3 mm. Excellente résistance aux rayures et à l'usure. **ES** Placa frontal de acero inoxidable de 3 mm. Excelente superficie resistente a arañazos y desgaste. **IT** Frontalino in acciaio inox 3 mm. Eccellente superficie resistente ai graffi e all' usura.

2) **EN** 3 mm stainless steel front panel with PVD finish (Physical Vapour Deposition). Excellent scratch and wear resistant surface. **DE** 3 mm Frontblende aus rostfreiem Edelstahl mit PVD-Beschichtung (Physical Vapour Deposition). Oberfläche mit hervorragender Kratz- und Verschleißfestigkeit. **FR** Face avant en acier inoxydable de 3 mm avec revêtement PVD (Physical Vapour Deposition). Excellente résistance aux rayures et à l'usure. **ES** Placa frontal de acero inoxidable de 3 mm con recubrimiento PVD (Physical Vapour Deposition). Excelente superficie resistente a arañazos y desgaste. **IT** Frontalino in acciaio inox 3 mm con rivestimento PVD (Physical Vapour Deposition). Eccellente superficie resistente ai graffi e all' usura.

3) **EN** Powder-coated 3 mm front panel in stainless steel V2A. **DE** Pulverbeschichtete 3 mm Frontblende aus Edelstahl V2A. **FR** Face avant en acier inoxydable V2A revêtement par poudre 3 mm. **ES** Placa frontal de acero inoxidable V2A de 3 mm con recubrimiento de polvo. **IT** Frontalino in acciaio inox V2A verniciato a polvere da 3 mm.

CHOOSE YOUR COLOR!

DoorBird
Technology meets Design.

RAL 1001 beige	**RAL 1003** signalgelb / signal yellow	**RAL 1004** goldgelb / golden yellow
RAL 1016 schwefelgelb / sulfur yellow	**RAL 1017** safrangelb / saffron yellow	**RAL 1037** sonnengelb / sun yellow
RAL 2002 blutorange / vermilion	**RAL 2004** reinorange / pure orange	**RAL 3000** feuerrot / flame red
RAL 3007 schwarzrot / black red	**RAL 3014** altrosa / antique pink	**RAL 3028** reinrot / pure red
RAL 4004 bordeauxviolett / claret violet	**RAL 4005** blaulila / blue lilac	**RAL 4006** verkehrspurpur / traffic purple
RAL 4009 pastellviolett / pastel violet	**RAL 5002** ultramarinblau / ultramarine blue	**RAL 5004** schwarzblau / black blue
RAL 5012 lichtblau / light blue	**RAL 5013** kobaltblau / cobalt blue	**RAL 5018** türkisblau / turquoise blue
RAL 5022 nachtblau / night blue	**RAL 6000** patinagrün / patina green	**RAL 6006** grauoliv / grey olive
RAL 6018 gelbgrün / yellow green	**RAL 6019** weißgrün / pastel green	**RAL 6027** lichtgrün / light green
RAL 7001 silbergrau / silver grey	**RAL 7004** signalgrau / signal grey	**RAL 7006** beigegrau / beige grey
RAL 7011 eisengrau / iron grey	**RAL 7015** schiefergrau / slate grey	**RAL 7016** anthrazitgrau / anthracite grey
RAL 7023 betongrau / concrete grey	**RAL 7033** zementgrau / cement grey	**RAL 7044** seidengrau / silk grey
RAL 8004 kupferbraun / copper brown	**RAL 8011** nussbraun / nut brown	**RAL 8016** mahagonibraun / mahogany brown
RAL 8023 orangebraun / orange brown	**RAL 8028** terrabraun / terra brown	**RAL 9002** grauweiß / grey white
RAL 9006 weißaluminium / white aluminium	**RAL 9007** graualuminium / grey aluminium	**RAL 9010** reinweiß / pure white
Graphitschwarz / Graphite black (Polar Raven) ähnlich zu RAL 9011 / similar to RAL 9011	**RAL 9016** verkehrsweiß / traffic white	

* **EN** The listed colors are not binding. For the exact color determination we recommend a valid RAL color register.
* **DE** Die gezeigten Farbtöne sind nicht farbverbindlich. Für die genaue Farbbestimmung empfehlen wir ein gültiges RAL-Farbregister.
* **FR** Les couleurs indiquées ne sont pas contractuelles. Pour une sélection exacte de la couleur reportez-vous à une palette de couleurs RAL.
* **ES** Los colores mostrados no son contractuales. Para la selección exacta del color recomendamos un registro de color RAL válido.
* **IT** I colori indicati non sono vincolanti. Per l'esatta determinazione del colore si consiglia di utilizzare un registro colori RAL valido.

R·BERGERSEN

Tilbud 251059

Ordrenr.: 2328326

R. Bergersen AS
Ole Deviks vei 46
0668 OSLO
Telefon: 22040750
www.rbergersen.no post@rbergersen.no
Org. nr. 978663044 MVA

Dato:	Kundenr.:	Side:
06.03.2025	**1007965**	**1**

Fakt. adr.
Garmann borettslag

Lev. adr.
Kontant kunde

Betalingsbet.:	Kontant
Deres ref.	Marianne Hagen
Telefon:	Doorbird
Vår ref.	
Selger:	Lars Forfang
Leveringsbet.:	
Leveringsmåte:	
Merket:	
Faktura valuta:	NOK

Tilbudet er gyldig i 30 dager

Produktnr	Beskrivelse	Antall	Pris	Rabatt %	Beløp
1999	Doorbird D31TDV IP panel V4A salt-water resistant	1	64 698,00		64 698,00
1999	D31TDV Flush Mounting backboks	1	1 852,00		1 852,00
1511781	DoorBird IP I/O Door Controller A1081,	1	6 474,40	30	4 532,08
18	Oppsett programmering	2	1 667,00		3 334,00
10	Kabel/festemateriell	1	900,00		900,00
13	Arbeid/Montering	10	1 395,00		13 950,00
55	Bilkostnad sone 1 - inkl. bom	1	870,00		870,00
	Eventuelt svarapparat				
1512920	Doorbird IP Video Indoor Station A1101 White edition		4 500,00		
	Må ha stikkontakt og WIFI				
	Eller kablet nett med Poe				
	Montering av svarapparat ikke inkludert				
	Doorbird er lisensfri				
	Forutsetter at kunde skaffer kablet nett				
	samt stikkontakt				
	Alternativt tilkommer 5 G modul og SIM kort				
	og abonemang på dette				
	Kjøring og parkering tilkommer				

Sum	90 136,08
25 % MVA av kr. 90 136,08	22 534,02
Øreavrunding	-0,10
Sum å betale	**112 670,00**

Hemer Lås & Dørtelefon AS

Tåsenveien 28

0853 OSLO
Telefon: 23058010 Faks:

TILBUD nr 20228

Organisasjonsnr 997120191MVA
Bankgiro 65500516482

165201
Garman Borettslag
6666 St.Olavs Plass

0129 Oslo

Telefon: 22865999

Leveringsadresse:
Waldemar Thranes gate 72

Tilbudsdato	03-03-2025
Gyldig til	02-04-2025
Vår referanse	marsti
Deres referanse	Marianne
Bet.betingelse	14 dager

****Oppdatert**Prisestimat på oppgradering av dørtablå og svarapparater(video)**

Varenr.	*Varetekst*	*Antall*	*Pris*	*Mva*	*Sum*
344625	2 leder BUS fargemonitor 4,3 med håndsett	66,00	2700,00	35640	142560,00
BT-345000	Linea5000 ringetablå touch	1,00	18720,00	4212	16848,00
BT-345102	Linea 5000 Ramme 3mod	1,00	1800,00	405	1620,00
346841	Videoavtapper 4 +	17,00	942,00	3603,15	14412,60
346050	Strømforsyning 1200mA 2 leder bus m videoadapter	1,00	2664,90	599,6025	2398,41
346020	Tilleggspower 1 monitor / 1	1,00	1827,00	411,075	1644,30
3010	Festematriell	1,00	300,00	75	300,00
ARB.FAST	Montering av ovennevnte	1,00	53900,00	13475	53900,00
opsjon/tilvalg				0	
344652	2-leder bus fargemonitor, 5" høyttalende	1,00	3306,00	578,55	2314,20
344682	2-leder bus fargemonitor, 5"	1,00	7237,00	1266,475	5065,90

Sum eks.mva	241063,41
+ 25% m.v.a. av kr 241063,408	60265,85
Totalsum	**301329,26**

Vedlagt følger prisestimat på oppgradering av dørtablå(gateplan) og videoskjermer. Her har jeg beregnet at boretslaget dekker rimligste videoskjerm (344625) til alle 66 seksjoner og at det kan bestilles oppgradering for et mellomlegg som dekkes av hver enkelt.
Dørtablå er priset med ramme i aluminium utførelse, men kan endres hvis ønskelig for et tillegg.(pris på forespørsel) Alle utførelser er oppført i vedlegg Linea5000.

Mellomlegg for Videoapparat med varenummer 344652 blir 915,-,- ink mva. for den enkelte seksjon,

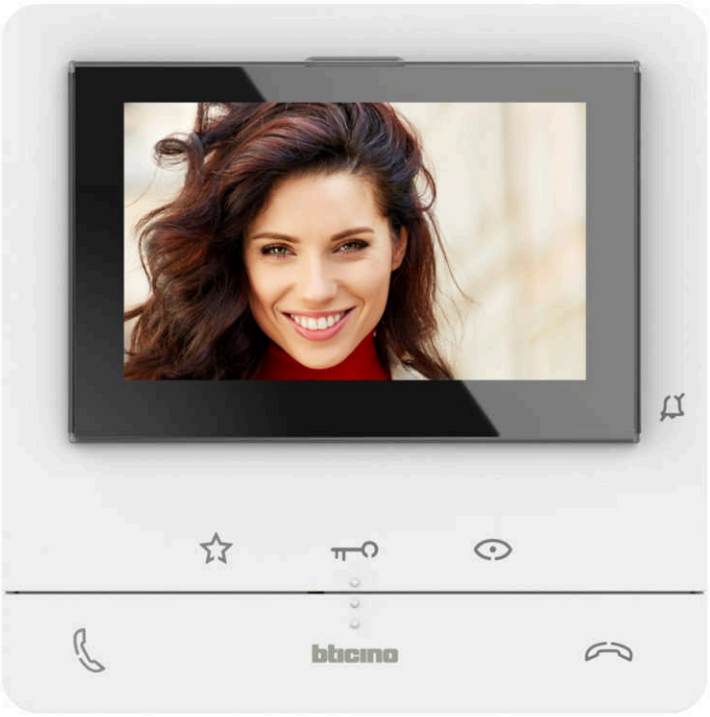
Mellomlegg for Videoapparat med varenummer 344658 blir 3632,- ink mva for den enkelte seksjon.

Forbehold om fortløpende montering og tilgang til alle seksjoner under montering. Hvis vi må tilbake pga av manglende tilgang vil dette bli fakturert pr oppmøte 2150;eks mva og 1350,- pr medgått time. Avhening av hvor mange som må monteres.

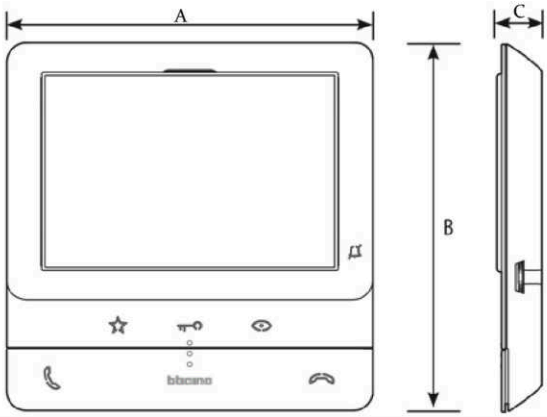
Vedlagt følger informasjon om videoskjermer og panel.
Ved evt aksept av tilbud vil vi avtale installasjon og fremdrift nærmere.
Prisestimat inkluderer opplæring på nytt tablå, som navnendring etc.
****** Merk at videoskjermene kan være mindre enn eksisterende apparater. Noe maling/sparkling må påregnes. Dimensjoner står oppført i vedlegg.***

PORTTELEFONSYSTEMER

Produktnavn: Class100V16B
Varenr: 344652
El Nr: NA



Video svarapparat med 5" fargeskjerm,
og 2veis høyttalende funksjon.
* Knapp for døråpning.
* Konfigurerbar favorittknapp.
* Knapp for tilbakekall til dør.
* Knapper for å svare og legge på.
* Justerbar lysstyrke
* Justerbar fargemetning
* Justerbar ringestyrke.
* Justerbar lyttestyrke.
* 16 valgbare ringetoner.
* Inngang for lokal ringeknapp.
* Montasjeplate passer over standard veggboks



A= 164mm
B= 165mm
C= 20,5mm

344692 Konsoll for plassering av apparatet på bord (bestilles separat)
! 2 stk nødvendig



PHONO*elektro-akustikk as

Pb. 1020 Hoff
0218 OSLO
Hoff Terrasse 2 (innkj. Hoffsveien 14)
0275 OSLO

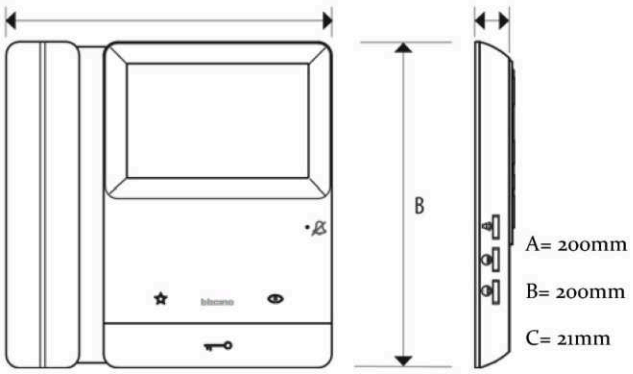
Telefon: 22 50 87 00
E-post: post@phono.no
www.phono.no

PORTTELEFONSYSTEMER

Produktnavn: Class100V16M
Varenr: 344625
El Nr: NA

Video svarapparat med 4,3" fargeskjerm og håndsett
* Knapp for døråpning.
* Konfigurerbar favorittknapp.
* Knapp for tilbakekall til dør.
* Knapper for å svare og legge på.
* Justerbar lysstyrke på skjerm.
* Justerbar fargemetning på skjerm.
* Justerbar ringestyrke.
* 16 valgbare ringetoner.
* Inngang for lokal ringeknapp.
* Montasjeplate passer over standard veggboks





PHONO*elektro-akustikk as

Pb. 1020 Hoff
0218 OSLO
Hoff Terrasse 2 (innkj. Hoffsveien 14)
0275 OSLO

Telefon: 22 50 87 00
E-post: post@phono.no
www.phono.no

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i *rød kursiv*

5-1 (2)

Punktliste flyttes inn i nummerert liste i 5-2 (3), for å gjøre referering enklere. Teksten i 11-13 og 15 er urørt.

(11) Det må være fri tilgang til stoppekraner, slik at en eventuell vannlekkasje kan stanses så raskt som mulig.

(12) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dersom vannlekkasje oppstår, skal seksjonseier umiddelbart kontakte rørlegger og varsle berørte naboer. Eier plikter så raskt som mulig å melde ifra til styret, som igjen melder skaden til sameiets forsikringsselskap.

(13) Arbeider på bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for vannlekkasje.

Ny:

(14) Det er installert en vannlekkasjesensor under kjøkkenvasken i hver leilighet. Denne skal være festet til gulvet under kjøkkenvasken med borrelås. Alle eiere og leietakere er pliktet til å laste ned Sfty-appen og følge med på denne. Ved varsel om vannlekkasje plikter beboer å umiddelbart iverksette tiltak for å stoppe lekkasjen. Hvis dette ikke lykkes, må man kontakte sameiets rørlegger. Feil som blir gjort oppmerksom på, enten fra styret eller appen, må rettes umiddelbart. Dette gjelder for eksempel hvis varsleren går offline på grunn av dårlig nett eller lavt batteri. Hvis beboer reiser bort og ønsker å slå av strømmen i stuen, skal vannet stenges i leiligheten.

(15) Hvis ledning til branndetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brannsikkerhet. Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ute av spill hvis det ikke gjøres riktig. Detektor må alltid dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmen eller forårsaker feil. Branndetektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.

Dette punktet skrives om. Opprinnelig:

- Ved oppussing av kjøkken er det ikke tillatt å montere kjøkkenventilator med egen motor.

Ny:

(16) Ved oppussing av kjøkken er det viktig at det monteres kjøkkenhetter som er kompatible med ventilasjonsanlegget i bygget, som er av typen «felles avtrekk». Ikke-kompatible kjøkkenvifter er i strid med fellesanleggets bruksområde og vurderes som TG3 i henhold til Norges Takseringsforbund. Ikke-kompatible kjøkkenvifter vil forårsake ubalanse i systemet, noe som kan føre til dårligere avtrekk i naboleiligheter og at matos og røyk kan sive inn i naboleiligheter og mellom etasjene.

Hvis en ikke-kompatibel kjøkkenhette/ventilator er installert i leiligheten, og seksjonseier ikke bytter til en godkjent kjøkkenhette etter pålegg, vil sameiet gjøre det for seksjonseiers regning, jf. § 7-3 (1).

Ventilasjonsanlegget i bygget er svært sårbart, og små endringer kan påvirke avtrekket i mange leiligheter. Av den grunn skal alt arbeid på ventilasjonsanlegget utføres av sameiets servicepartner. Dette inkluderer bytte av kjøkkenhette, blending av ventil, innregulering av spjeld, bytte av kanal m.m. Skriftlig søknad sendes til styret.

Begrunnelse:
Ventilasjonen i bygget er svært dårlig i mange av leilighetene. Vi har nå brukt over tre år på å rette opp feil og mangler på ventilasjonsanlegget i flere leiligheter. For at alle leilighetene skal ha så bra avtrekk som mulig, må endringer i leilighetene utføres av sameiets servicepartner, som kjenner anlegget godt. Vi ser at samtlige leiligheter som har benyttet andre enn sameiets servicepartner til å bytte kjøkkenhette, ikke har klart å regulere denne riktig, med den følge at naboene har fått dårligere ventilasjon. Vi har også sett at det er installert ikke-kompatible kjøkkenhetter, til tross for at beboere ved for eksempel oppussing har spesifisert for utførende bedrift at kjøkkenhetten skal være kompatibel med anlegget for «felles avtrekk». IKEA har for eksempel ingen kjøkkenhetter som er kompatible med anlegget i Kiellands Hus. Allikevel har vi sett at beboere har fått installert kjøkkenhetter derfra. Dette har også skjedd ved bruk av flere andre leverandører, med den konsekvens at beboere har måttet bytte ut nesten nye kjøkkenhetter.

Ny:

(17) Hvis rørlegger må stenge vannet for hele oppgangen ved oppussing av leiligheter, skal dette meldes til styret minst to dager i forkant. Avstengningen må koordineres med enten sameiets vaktmester eller rørlegger, og berørte beboere må varsles på forhånd.

Begrunnelse:
Vi har dessverre sett at rørleggere som er engasjert av beboere, kommer og krever at vannet skal skrus av når styret er på jobb, vaktmester ikke er til stede i bygget, og beboere ikke er informert om at vannet vil bli stengt.

Nytt punkt:
6-1 Felleskostnader

(4) Det er installert målere for individuell måling av radiatorvarme på samtlige radiatorer i regi av Ista Norge. Dette fungerer ved at seksjonseiere betaler et a-kontobeløp hver måned via felleskostnadsfakturaen. Etter skjæringsdatoen 31. mai sender Ista avregningene til OBOS, som deretter enten sender ut faktura hvis man har betalt for lite via a-konto (en restanse), eller utbetaler det beløpet man har betalt for mye. Feil på målere som er forårsaket av beboer, vil i sin helhet faktureres seksjonseier.

Begrunnelse:
Dette er vedtatt på årsmøtene i alle tre boligselskapene. Styret mener det derfor er ryddigst å få dette inn i vedtektene.

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

§ 3 Fellesområdene

Endring i rød kursiv

Nytt andre ledd:

Bodområdet i 2. etasje i oppgang C holdes avlåst om natten mellom klokken 23.00 og 07.00.

Begrunnelse:
Er begrunnet i sak nr. 7 på sakslisten til generalforsamlingen

Flytte fra § 10 Energisparing:

Opprette et nytt tredje ledd i § 3:

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

Begrunnelse:
Det er unødvendig å ha en egen paragraf for denne teksten. Legges derfor inn i § 3. Avfallsrommene har nå bevegelsessensor, og tavlerommet har ikke beboere tilgang til.

Opprettelse av ny *§ 4 Oppussing - teksten nedenfor flyttes fra § 2*

Tillegg i rød kursiv:

Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. For at berørte naboer informeres om hvilken type støy de kan forvente seg, skal det også i rammen i heisen opplyses om følgende: I hvilken leilighet oppussingen finner sted, hva slags arbeid som utføres, tidspunkt og tidsplan for arbeidet, og navn og telefonnummer slik at naboer kan ta kontakt hvis det er behov for det.

På hverdager skal alt støyende arbeid i forbindelse med rehabilitering/oppussing i leiligheter (boring i mur, pigging av fliser, *legging av/sliping av parkett/laminat* og annet) tidligst begynne kl. 08.00, og være avsluttet senest kl. 19.00. I helgen og på helligdager skal slik virksomhet begrenses til tidsrommet mellom kl. 11.00-18.00. *Vinduer og dører skal alltid være lukket, spesielt ut mot bakgården, slik at så få beboere som mulig blir berørt av det støyende arbeidet.*

Begrunnelse:
Det er svært lytt i bygget, og naboene må varsles når støyende arbeid skal utføres. Oppgradering av gulv høres i hele oppgangen. Det er over 100 leiligheter som vender ut mot bakgården, og disse plages mye hvis vinduer eller balkongdører står åpne

Dette leddet slettes, da det er foreslått tatt inn i vedtektene:

~~Ved oppussing av kjøkken er det viktig at det ikke monteres kjøkkenventilator med egen motor. Oppgangene har fellesavtrekk, og hvis noen installerer ventilator med motor eller en annen type kjøkkenvifte vil systemet komme i ubalanse og matos og røyk vil sive inn i naboleiligheter og mellom etasjene.~~

Opprette en ny paragraf § 5, og flytte det som står om grilling i § 3 Fellesområdene til denne nye paragrafen.

Ny § 5 Grilling

Endringer i rød kursiv

Kiellands Hus er av myndighetene klassifisert som et «særskilt brannobjekt», der en brann kan få store menneskelige og økonomiske konsekvenser. Det er derfor viktig å være bevisst på ansvaret man har for å ivareta brannsikkerheten i bygget når man griller.

Grilling på balkonger er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill~~, og uten sjenanse for naboer~~. ~~Bruk av engangsgrill på takterrassen er forbudt.~~ *Bruk av grill på takterrassen er forbudt.* Ved grilling i bakgården kan engangsgrill benyttes såfremt det skjer på dedikerte områder for grilling (betongforhøyningene). Beboere bes trekke egne gass- eller elektriske griller ut fra veggen ved grilling i bakgården der det er mulig. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for eventuelle skader som følge av uriktig eller uforsvarlig bruk av grill.

Man kan kun grille på balkongen hvis det ikke er til sjenanse for naboene. Kiellands Hus har såkalt «åpen ventilasjon», noe som gjør at røyk og os lett siver inn i naboleiligheter. Dette må unngås ved å rengjøre grillen godt før eller etter bruk.

Beboer plikter å vedlikeholde gass- og elektriske griller på en måte som gjør at grillene er trygge å bruke. Dette innebærer blant annet at grillene må være forsvarlig dekket til i vinterhalvåret. Beboer er også pliktet til å sørge for at brennere i gassgrillene ikke ruster og gir økt brannfare. Det er ikke lov å oppbevare gassbeholdere i bodrommet.

Begrunnelse:
Som nevnt er Kiellands Hus et «særskilt brannobjekt». Det er derfor viktig å ha så detaljerte regler for grilling som mulig, slik at beboere er innforstått med hvilket ansvar de har for å ivareta brannsikkerheten i bygget når de griller. Grilling var tillatt på takterrassen før kommunen klassifiserte bygget som et særskilt brannobjekt. Tillatelsen er nå fjernet.

§ 5 Avfallshåndtering

Endringer i rød kursiv

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Avfall skal sorteres i ~~blå~~ *lilla* (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir skal kastes i egne containere. ~~Tomflasker,~~ Glass og aluminium kastes i særskilte containere i Kingos gate. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Elektriske artikler og farlig avfall skal ikke hensettes i avfallsrommene.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Poser skal ikke settes på gulvet i avfallsrommene. For å unngå tilstrømning av skadedyr, må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør *eller på egen balkong/terrasse.*

Begrunnelse:
Vi spesifiserer at søppel ikke skal oppbevares på balkongen eller på terrassen. Vi har fått påvist rotter i bakgården, og disse kan klatre.

Endringer i rød kursiv

~~***§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje***~~

~~*§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.*~~

Begrunnelse:
Vi ønsker å stryke denne paragrafen, da innholdet i denne allerede er i vedtektene.

§ 9 Felles signalanlegg

~~*Garantien på utlevert Apple TV utløper 1. juni 2021. Etter denne datoen er ikke sameiet ansvarlig for at det finnes en mediaspiller i leiligheten eller tilstanden på den opprinnelige Apple TV-en.*~~

Begrunnelse:
Reklamasjonsfristen på Apple-TV-en har utløpt, og derfor er det ikke nødvendig at dette står i husordensreglene lenger.

§ 13 Brannvarslingsanlegget

Ved unødvendig utrykning fra brannvesenet, vil juridisk eier faktureres for utrykningen. Brannvarslingsdetektoren i leiligheten må ikke under noen omstendighet kobles fra uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse til dette. Juridisk eier står økonomisk ansvarlig dersom branndetektor påføres skade eller kobles fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil.

Tillegg, legges inn først i paragrafen:

Endringer i rød kursiv

Branndetektoren i leiligheten inneholder ikke batteri og skal ikke under noen omstendighet tukles med. Enhver handling som fører til at branndetektoren ikke fungerer, regnes som alvorlig mislighold og kan føre til at sameiet fremmer salgspålegg for leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at de som oppholder seg i leiligheten vet hvordan brannvarslingsanlegget fungerer når seksjonseier ikke er til stede. Dette gjelder både ved korttids- og langtidsutleie.

Må gjøres:

Etter at nye paragrafer er lagt inn, må følgende opprinnelige paragrafer få nytt nummer.
***Endringer i rød kursiv*:**

§ 1-3: Disse beholder nummeret

§ 4 Oppussing
§ 5 Grilling
§ 6 Røyking og snusing
§ 7 Avfallshåndtering
§ 8 Postkasseskilt
§ 9 Orden
§ 10 Felles signalanlegg

§ 11-14 Disse beholder nummeret

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 5623 **Selskapsnavn:** GARMAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER FOR GARMAN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2016
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.04.2022
Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Garman Borettslag

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 11.00 i helger. Dette gjelder også for bakgården og takterrassen.

Takterrassen skal være tømt kl. 23.00. Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg på takterrassen eller i bakgården. Ved større sammenkomster skal takterrassen reserveres via styret. Dette for å sikre at det ikke er for mange personer der på samme tid.

Ved større, private sammenkomster skal naboer varsles i god tid ved å henge opp nabovarsel i rammen i heisen. Dette gjelder også større sammenkomster i bakgården og på takterrassen. Nabovarselet skal inneholde følgende: Navn, leilighetsnummer, telefonnummer, samt dato og klokkeslett.

Vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet.

I tilfelle støy som forårsaker utrykning fra sameiets vaktselskap, kan ansvarlig beboer belastes for kostnaden ved utrykningen. Det påløper høyere utrykningsgebyr for andre- og tredjegangs utrykning.

Det er selvfølgelig ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. For at berørte naboer informeres om hvilken type støy de kan forvente seg, skal det også i rammen i heisen opplyses om følgende: I Hvilken leilighet oppussingen finner sted, hva slags arbeid som utføres, tidspunkt og tidsplan for arbeidet, og navn og telefonnummer slik at naboer kan ta kontakt hvis det er behov for det.

På hverdager skal alt støyende arbeide i forbindelse med rehabilitering/oppussing i leiligheter (boring i mur, pigging av fliser og annet) tidligst begynne kl. 08.00, og være avsluttet senest kl. 19.00. I helgen og på helligdager skal slik virksomhet begrenses til tidsrommet mellom kl. 11.00-18.00.

Ved oppussing av kjøkken er det viktig at det ikke monteres kjøkkenventilator med egen motor. Oppgangene har fellesavtrekk, og hvis noen bruker ventilator med motor, vil systemet komme i ubalanse, og matos og røyk vil sive inn i naboleilighetene.

Andelseier plikter å feie/vaske fellesarealer som korridor, heis, trapper, inngangsparti og uteareal hvis man i forbindelse med oppussing har møkket til disse arealene. Hvis dette ikke gjøres, og styret må bestille ekstra renhold, vil juridisk eier bli fakturert for denne rengjøringen.

Andelseier plikter å se til at blomsterkasser er forsvarlig sikret slik at de ikke faller ned. Andelseier er også ansvarlig for at løse gjenstander på deres balkonger ikke er til skade for andre eller annens eiendom, eksempelvis når det oppstår vind.

Ved rengjøring av balkong/terrasse er det viktig at dette gjøres på en måte som ikke er til ulempe for naboer i etasjene under. Balkongen/terrassen skal vaskes som et hvilket som helst annet gulv, ikke ved å helle bøtter over gulvet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og liknende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatser, da disse kan blokkere rømningsvei i tilfelle brann. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene ute eller i bodrommene. Hensatte gjenstander i fellesarealer kan besørges kjørt bort for beboers regning. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale, samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som tiltrekker seg utøy og skadedyr må ikke oppbevares i bodene.

Ved røyking skal man ta hensyn til naboer, og trekke bort fra veggene slik at man ikke sjenerer unødvendig. Bruk egnede askebegre som er utplassert på plattingene.

Grilling på takterrassen og balkonger er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Bruk av engangsgrill på takterrassen er forbudt. Ved grilling i bakgården kan engangsgrill benyttes så fremt det skjer på grillplassen plassert på plenen på øverste nivå. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for eventuelle skader som følge av uriktig eller uforsvarlig bruk av grill.

Grilling på takterrassen og balkonger er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer. Bruk av engangsgrill er forbudt. Engangsgrill kan kun benyttes i bakgården så fremt det skjer på dedikerte områder for grilling (betongforhøyningene).

Beboere er selv ansvarlige for eventuelle skader som følge av uriktig eller uforsvarlig bruk av grill.

Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball og frisbee i bakgården eller på takterrassen. Etter opphold i bakgården og på takterrassen forventes det at man rydder opp etter seg og sine gjester. På grunn av utfordringer med skadedyr er det viktig at all form for søppel blir fjernet umiddelbart.

§ 4. Røyking og snusing
Røyking i borettslagets oppganger og øvrige innvendige fellesrom er ikke tillatt. Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Det forventes derfor at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkong/fransk balkong når en blir gjort oppmerksom på at dette er til plage for andre.

I bakgården skal røyking kun foregå ved egnede askebegre som er utplassert i midten av bakgården. Det er ikke tillatt å røyke direkte på utsiden av inngangsdørene til oppgangene, både fra gate eller bakgård, eller direkte utenfor leilighetene på bakkeplan.

I de tilfellene røyking foregår på balkonger/franske balkonger eller private terrasser, skal ikke sigarettstumper kastes utenfor balkongen og således forsøple fellesarealene eller naboens balkong/terrasse. Egnet askebeger skal benyttes.

Brukte snusposer skal kastes i søppelkasser, og ikke i fellesarealer; verken i trappehus, heiser, bakgård, bodrom, sykkelbod eller utenfor inngangspartiet.

§ 5 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Avfall skal sorteres i blå (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir skal kastes i egne containere. Tomflasker kastes i særskilte containere i Kingos gate. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Elektriske artikler og farlig avfall skal ikke hensettes i avfallsrommene.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Poser skal ikke settes på gulvet i avfallsrommene. For å unngå tilstrømning av skadedyr, må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Juridisk eier blir fakturert kr 3000,- i bot for bortkjøring av hensatte gjenstander.

§ 6 Postkasseskilt
Skilt til postkasse skal være ensartet i borettslaget. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Styret aksepterer ikke at beboere setter opp egenproduserte skilt, med unntak av venteperioden på nytt skilt. Ved behov for nytt postkasseskilt sendes en e-post til styrets e-postadresse: garmanbo@gmail.com. Bestillingen må inneholde leilighetsnummer (AXXX) og navn som skal stå på skiltet. Kostnaden for nytt skilt

faktureres beboer. Seksjonseier er ansvarlig for at postkassen er fri for flekker og limrester.
Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

§ 7 Orden

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

§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 9 Felles signalanlegg

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

Garantien på utlevert Apple TV utløper 1. juni 2021. Etter denne datoen er ikke sameiet ansvarlig for at det finnes en mediaspiller i leiligheten eller tilstanden på den opprinnelige Apple TV-en.

§ 10 Energisparing

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

§ 11 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Andelseier plikter å undersøke rutiner for rømning m.m. i tilfellet brann. Alle beboere i boligen skal informeres om rømningsveier ved brann. Dersom andelseier oppdager feil ved brannvarslingsutstyr i egen leilighet eller i fellesareal skal dette meddeles styret i borettslaget og styret Kiellands Hus sameie snarest mulig. Det samme gjelder dersom andelseier oppdager feil ved elektrisk anlegg i fellesarealene eller at rømningsveier er sperret.

§ 12 Brudd på husordensreglene

Klager på overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styrets e-postadresse. Klageskjema og saksgang for klager finner man på sameiets hjemmeside. Styret oppfordrer til å få med alle nødvendige detaljer rundt klagen. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 13 Brannvarslingsanlegget
Ved unødvendig utrykning fra brannvesenet, vil beboer faktureres for utrykningen. Beboer må ikke under noen omstendighet koble fra brannvarslingsdetektoren i leiligheten uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse til dette. Den enkelte beboer står økonomisk ansvarlig dersom vedkommende påfører skade på branndetektor eller kobler denne fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil.

§ 14 Erstatningsansvar
Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres borettslagets / sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Vedtekter
for
Garman Borettslag Org. nr. 990 262 624

Endret på ordinær generalforsamling 11.03.2008
Endret på ordinær generalforsamling 19.03.2015
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2016
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
Endret på ordinær generalforsamling 06.04.2022
Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2023
Endret på ordinær generalforsamling 09.04.2024
Endret på ordinær generalforsamling 25.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslokommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Bruksrett og overlating av bruk

4-1 Andelseiers bruk.

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

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

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

(4) Nye andelseiere plikter å lese gjennom informasjonen fra styret og returnere signert beboerskriv innen syv dager.

(5) Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget. Borettslaget benytter OBOS sitt søknadsskjema for søknad om dyrehold. Det er båndtvang for hunder, og lufting av husdyr må ikke skje i oppgangen, utenfor inngangen, på takterrassen eller i bakgården. Dersom husdyret etterlater seg ekskrementer innenfor sameiets område, er eier ansvarlig for at disse fjernes umiddelbart. Eier er ansvarlig for at sitt/sine husdyr ikke er til sjenanse for naboer eller volder disse ulempe. Brudd på ovennevnte regler vil bli betraktet som brudd på husordensreglene.

(6) I forbindelse med kjøp eller bruksoverlating skal andelseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. I tillegg kommer forretningsførers omkostninger.

(7) Andelseierne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på andelseiernes forpliktelser overfor borettslaget.

(8) Arealet rett utenfor leiligheter med direkte adgang til bakgård eller takterrasse er Sameiets fellesareal. Ved eventuelt salg kan ikke eier ta med dette arealet i salgsprospektet, selv om eier har en egenbygd platting her.

(9) For å forebygge forekomst av skadedyr skal plattinger være oppbygget slik at treverket ikke ligger rett på bakken. Plattingen skal være minimum 3 cm over bakken og 5 cm ut fra veggen slik at regnvann og smuss kan renne vekk. Maksimal størrelse på plattingen er 3 meter lang x 1,5 meter bred. Beboer må sørge for at det ikke legger seg smuss og bøss under plattingen. Det må feies og skylles under plattingen minst en gang i året. Søknad om oppføring av platting skal sendes skriftlig til sameiet v/styret

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Andelseiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre før leietaker(e) flytter inn. Styret skal også motta kontaktinformasjon på samtlige leietakere og signert beboerskriv senest 14 dager før innflytting. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker(e) får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Andelseier er også ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere signerer for å ha lest beboerskrivet. Hvis dette ikke skjer, og styret må etterspørre informasjon fra eier, eller selv må informere leietaker, vil eier bli fakturert for ekstra styrearbeid i henhold til punkt 8-2 (5)

(8) Andelseiere har anledning til å leie ut leiligheten inntil 30 dager per kalenderår hvis de selv bor i leiligheten. Styret skal informeres om all kortidsutleie. Andelseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler følges av gjester og leietakere, og eier er erstatningspliktig for eventuelle skader på sameiets bygg og eiendom. Hvis kortidsutleien fører til ekstraarbeid for styret vil andelseier bli fakturert pr. time i henhold til punkt 8-2 (5).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser. Endring av utvendige farger etc i boligseksjonene skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren skal i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon og utskiftning av slikt som:

a) vannrør, avløpsrør, sentralvarmerør, sluk og membran
b) sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler
c) inventar, herunder vannklosett, badekar, servant og blandebatteri
d) utstyr og andre innretninger andelseier selv har montert
e) stoppekraner
f) innvendige flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer
g) Vedlikehold og reparasjon av ventilasjon i seksjonen:

Kjøkken:

- Rengjøring av fettfilter, volumhette, spjeld og rensing av fett i vifte og kanal.
- Bytte/reparasjon av fettfilter, timer/bryter, volumhette, spjeld, rist og lysbryter.
- Hvis motorisert vifte er installert, vil andelseier bli pålagt å bytte denne med en vifte som er godkjent for felles avtrekk. Hvis andelseier ikke gjør dette etter pålegg, skal sameiet bytte viften for andelseiers regning.
- Fettfilter skal byttes en gang pr. år for å forebygge brann.

Baderom:

- Ramme og ventil

Rom med ventiler for inntaktsluft:

- Luker foran friluftsventilene
- Filter skal byttes foran hvert inntak minst to ganger i året. Bestilling skjer i regi av styret og faktureres andelseier.

(3) Andelseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av:

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte
b) innside utgangsdør
c) radiatorer, herunder rør- og retur-rør som går gjennom leiligheten, skruer,

ventil og reguleringsbryter
d) innvendig porttelefon og ringeklokke i korridoren
e) brannvernutstyr, herunder røykvarslere og husbrannslange

(4) Hvis sameiet har inngått serviceavtale vedrørende vinduer, ytterdører, radiator, rørleggertjenester, elektrikertjenester, ventilasjon, porttelefon eller brannvernutstyr i bolig, kan sameiet bestemme at firma som sameiet har serviceavtale med benyttes ved reparasjoner og utskiftninger av dette.

(5) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. Om vinteren må andelseier rydde balkonger og terrasser for snø og is og sørge for at

sluk er åpne. Disse (med unntak for takterrasser) må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter. Det er den enkelte andelseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

(6) Andelseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til sameiet.

(9) Endringer i bolig som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra boligsameiet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg og flytting/riving av vegg og pigging/legging av nye fliser. Det forutsettes videre at det planlagte arbeidet ikke vil bryte noen brannskiller. Skriftlig søknad skal sendes til sameiet v/styret.

Andelseier må før arbeidene igangsettes opplyse om bestemt tidspunkt for arbeidet, gi en skriftlig arbeidsbeskrivelse (herunder hvilke materialer som benyttes) og konkrete opplysninger om hvem som utfører arbeidet (person og firma). Straks etter arbeidet er ferdigstilt, må andelseier sende skriftlig dokumentasjon (sluttrapport) på gjennomføring til styret.

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i andelen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

(11) Det må være fri tilgang til stoppekraner, slik at en eventuell vannlekkasje kan stanses så raskt som mulig.

(12) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dersom vannlekkasje oppstår, skal andelseier umiddelbart kontakte rørlegger og varsle berørte naboer. Eier plikter så raskt som mulig å melde ifra til styret, som igjen melder skaden til borettslagets forsikringsselskap.

(13) Arbeider på bad, vaskerom, kjøkken, stue og soverom som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer på grunn av fare for vannlekkasje.

(14) Det er installert en vannlekkasjesensor under kjøkkenvasken i hver leilighet. Denne skal være festet til gulvet under kjøkkenvasken med borrelås. Alle eiere og leietakere er pliktet til å laste ned Sfty-appen og følge med på denne. Ved varsel om vannlekkasje plikter

beboer å umiddelbart iverksette tiltak for å stoppe lekkasjen. Hvis dette ikke lykkes, må man kontakte borettslagets rørlegger. Feil som blir gjort oppmerksom på, enten fra styret eller appen, må rettes umiddelbart. Dette gjelder for eksempel hvis varsleren går offline på grunn av dårlig nett eller lavt batteri. Hvis beboer reiser bort og ønsker å slå av strømmen i stuen, skal vannet stenges i leiligheten.

(15) Hvis ledning til branndetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av borettslagets servicepartner for brannsikkerhet. Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ute av spill hvis det ikke gjøres riktig. Detektor må alltid dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmen eller forårsaker feil. Branndetektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.

(16) Ved oppussing av kjøkken er det viktig at det monteres kjøkkenhetter som er kompatible med ventilasjonsanlegget i bygget, som er av typen «felles avtrekk». Ikke kompatible kjøkkenvifter er i strid med fellesanleggets bruksområde og vurderes som TG3 i henhold til Norges Takseringsforbund. Ikke-kompatible kjøkkenvifter vil forårsake ubalanse i systemet, noe som kan føre til dårligere avtrekk i naboleiligheter og at matos og røyk kan sive inn i naboleiligheter og mellom etasjene.

Hvis en ikke-kompatibel kjøkkenhette/ventilator er installert i leiligheten, og andelseier ikke bytter til en godkjent kjøkkenhette etter pålegg, vil borettslaget gjøre det for andelseiers regning, jf. pkt 5-3 (1).

Ventilasjonsanlegget i bygget er svært sårbart, og små endringer kan påvirke avtrekket i mange leiligheter. Av den grunn skal alt arbeid på ventilasjonsanlegg utføres av borettslagets servicepartner. Dette inkluderer bytte av kjøkkenhette, blending av ventil, innregulering av spjeld, bytte av kanal m.m. Skriftlig søknad sendes til styret.

(17) Hvis rørlegger må stenge vannet for hele oppgangen ved oppussing av leiligheter, skal dette meldes til styret minst to dager i forkant. Avstengingen må koordineres med enten borettslagets vaktmester eller rørlegger, og berørte beboere må varsles på forhånd.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som er bygget inn i bærende konstruksjoner, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, ytterdører, radiator, porttelefon og brannvernutstyr i boliger, når utskiftning er nødvendig som følge av normal bruk for samtlige leiligheter. Vedlikeholdsplikten omfatter videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

(3) Sameiet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter.

(4) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine.

(5) Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes andelseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

(4) Det er installert målere for individuell måling av radiatorvarme på samtlige radiatorer i regi av Ista Norge. Dette fungerer ved at andelseiere betaler et a-kontobeløp hver måned via felleskostnadsfakturaen. Etter Skjæringsdatoen 31. mai sender Ista avregningene til OBOS, som deretter enten sender ut faktura hvis man har betalt for lite via a-konto (en restanse), eller utbetaler det beløpet man har betalt for mye. Feil på målere som er forårsaket av beboer, vil i sin helhet faktureres andelseier.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret representerer borettslaget i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

(5) For arbeid utover det som anses som normalt styrearbeid skal den andelseier som påfører styret ekstraarbeidet faktureres for antall gjeldende timer. Eier vil informeres når styret begynner å fakturere. Timepris er kr. 1200,-.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomitè på 3 personer. Valgkomitèens oppgave er å vurdere styrets sammensetning og fremlegge overfor generalforsamlingen en innstilling av kandidater til styreverv.

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll til årsmøte 2025 for GARMAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990262624
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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:**
> Katherine W. Sie velges.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Kathrine W. Sie og som protokolvitne Lisbeth Karlsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Se side 14 og følgende sider.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, -

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkommet forslag - Alternative løsninger til utskifting av ringeklokkepanel

På borettslagets generalforsamling i 2023 ble det vedtatt at man skulle beholde dagens ringeklokkeløsning, ut ifra følgende argumentasjon:

ÅRSBERETNING 2023, SAK D) RINGEKLOKKEDISPLAY

I oktober 2020 ble det avholdt en avstemning blant beboerne i borettslaget omkring hvilken informasjon som skulle eksponeres i ringeklokkedisplayet. Flertallet ønsket å beholde navn, og styret fikk oppdatert lisensen for å kunne utføre navneoppdateringer.

Det viser seg dessverre at denne løsningen er svært lite funksjonell. Det er et gammelt system som krever mye manuelt arbeid. Å gjøre en navneoppdatering tar ca. 30 minutter inkludert forberedelser, så sant man ikke får feilmelding. I så fall kan det i verste fall ta flere dager. På grunn av dette prøver Styret å samle opp henvendelser om navneendringer for å kunne være med tidseffektive. Beboere må som en følge av dette vente lenge på oppdatering, og Styret opplever å bli purret flere ganger.

Et annet argument som er kommet fra enkelte beboere er at man opplever det som utrygt at navnet står i displayet på grunn av plasseringen av døren, og stor trafikkbelastning i området. I oppgang B og D har man allerede kun leilighetsnummer i displayet.

Styret foreslår derfor at man fremover kun har leilighetsnummer i displayet. Nåværende beboere vil beholde navn, men nye beboere vil for fremtiden kun få leilighetsnummer. På denne måten kan vi fase den manuelle løsningen ut, uten at det er til ulempe for dagens beboere som er vant til å ha navnet i displayet. Om noen ønsker å erstatte navn med kun leilighetsnummer, vil det også være mulig.

STATUS:

Styret mottar fortsatt henvendelser fra beboere som ønsker at det skal være mulig å sette deres navn opp i ringeklokkedisplayet.

Løsningen er fortsatt svært gammeldags og tidkrevende, selv om man bare skal oppdatere til leilighetsnummer, og styret har brukt lang tid på å få oppdatert for nye beboere. Det er heller ikke lenger mulig å få service på anlegget.

Borettslaget har spart penger de siste årene for å kunne investere i en ny løsning.

Styret har bedt om tilbud fra 4 leverandører, men kun 2 valgte å komme tilbake, selv med utvidet frist.

Styret har åpnet for at leverandørene har kunne komme sin anbefaling i forhold til om man skal kun skal bytte displayet på gateplan og beholde de gamle porttelefonene (enhetene i leilighetene) eller bytte hele systemet.

Styret har vurdert leverandørene ut ifra følgende kriterier:

1) Pris

2) Funksjonalitet

3) Support

4) Omdømme (referanser)

5) Andre kostnader (f.eks. serviceavtaler)

Hemer Lås og Dørtelefon har valgt å gi ett tilbud som innebærer utskiftning av hele systemet.

Hemers tilbud byr på et oppgradert panel ute med full touch og 7" skjerm, høykvalitets kamera med vidvinkel og beboere vil få mulighet til å legge inn beskjed til de som ringer på hos deg. I tillegg til oppgradert panel ute vil alle panel inne i leiligheter bli byttet ut med en ny 4,3" fargeskjerm. Beboere kan også på egen regning oppgradere til andre versjoner av innendørspanelet, og vil da få funksjoner som at den via Wifi kobles til din telefon, slik at du vil motta anrop i app uansett hvor du befinner deg, og 5" skjerm.

Prisen er kr 301 329,26 inkludert mva.

Se vedlegg **Hemer Lås og Dørtelefon 20228** for detaljer.

Hemers support har åpningstider mandag til fredag kl. 08.00-16.00

Hemer Lås & Dørtelefon har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Grimelundsveien 4, Oslo

- Lindemansgate 3-6, Oslo

- Grefsen Panorama, Oslo

R BERGERSEN har valgt å levere 3 alternativer.

Alternativ 1 innebærer å kun skifte ut ringeklokkedisplayet ved inngangsdøren til borettslaget.

Her er systemleverandør Defigo. Dette tilbudet vil gi oss en oppgradert skjerm på 10,1 tommer og touch. Den kan kobles opp mot 4G for å kunne besvare anrop til leiligheten fra hvor som helst. Defigo byr også på support rett fra appen. Dette tilbudet innebærer at vi beholder dagens telefoner inne i leilighetene. Her vil det ikke være noen fysisk telefon i leiligheten. Dette kan beboere kjøpe i tillegg til en sum av 3990,- eks mva.

Dette koster kr 47 175,- inkludert mva.

Denne løsningen krever lisens og nettverkstilgang som gir følgende ekstra kostnader:

- Lisens: kr 490,-/mnd eks. MVA.

- 4G Data: kr 250,-/mnd eks. MVA.

System leverandør Defigo har egen brukerstøtte i appen som koster kr 250,-/mnd eks. MVA.

Se vedlegg **1 rBergersen_Tilbudsordre**

Alternativ 2 innebærer utskiftning av hele systemet.

Her er systemleverandør Aiphone. Aiphone tilbyr ett enkelt men robust dørpanel med vanlige talltaster og mulighet for å bla opp og ned. Her er det fargedisplay med vidvinkelkamera. Skjermen er på 3,5". Inne i leiligheten får du en oppgradert installasjon med bedre skjerm og tydeligere lyd enn dagens løsning. Skjermen gjør det også mulig å zoome. Skjermen inne i leiligheten er på 3,5" med god oppløsning. For kr 3008,- eks. mva. kan beboere for egen regning oppgradere til en WIFI skjerm som kan kobles opp mot telefonen, og du vil da kunne besvare anrop fra hvor enn du er. Denne enheten krever støpsel da den trenger strøm. Ledning på 1,8m er inkludert.

Dette systemet krever at styret gjør oppdateringer fysisk på dørpanelet nede. Dette løser dermed ikke helt problematikken med at det var vanskelig å oppdatere, men det er gjort betydelig enklere enn i dagens løsning, da styret vil kunne gjøre endringer direkte på skjermen, uten å måtte gjøre endringer først for så å overføre endringene pr. kabel på panelet.

Pris er kr 342 685,- inkludert mva.

Dette systemet medfører ingen lisenskostnader eller andre ekstrautgifter.

Se vedlegg **2 rBergersen_251066**

Alternativ 3 er trådløs løsning hvor man bruker mobiltelefonen som mottaker i stedet for porttelefonen i leiligheten. Det vil si at den alltid krever Wifi tilgang.

Denne løsningen er levert av DoorBird. Her får vi ett panel ute med 7" skjerm og touch. Vi kan selv velge farge. Hvis man ønsker, kan man også kjøpe panel til å ha inne i leiligheten for egen regning. Dette panelet koster kr 4500 eks. mva. og montering. Skjermen krever nettverkstilgang og stikkontakt.

Dette koster kr 112 670,- inkludert mva.

Se vedlegg **3 rBergersen_Tilbudsordre**

R. Bergersen har kontortid 08.00-16.00 mandag-fredag. De har også 24t døgnvakt ved behov.

R. BERGERSEN har levert løsninger til flere prosjekter, inkludert:

- Økern Portal
- Sørengkaia Borettslag
- Keyserløkka Sør Borettslag

> **Forslag til vedtak:**
> Systemet oppgraderes ikke nå, men oppdateres med leilighetsnummer. Saken tas opp på nytt når det kreves. Styret følger da opp saken videre, og vil løfte saken inn i Sameiestyret.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024

Fremmet av: Hans Welle-Watne, leilighet C606 i Worse borettslag

Worse Brl vedtok på generalforsamlingen 8. mai 2023 å inngå avtale med ISTA om å installere varmemålere på radiatorene i boligseksjonene for måling av individuelt varmeforbruk, med avregning etter fyringssesongen. Det er nå gjort og ble mottatt i november.

Imidlertid åpner avregningen i seg selv for mange spørsmål, men viktigst er en «kost/nytte» analyse. Den viser at de årlige direktekostnadene til ISTA & OBOS som administrerer og fakturer utgjør hele kr 170 000 for Sameiet. Hva den vil utgjøre for Worse Brl, vet vi ikke før regnskapet for 2024 foreligger.

Derimot for min 3 roms leilighet, fikk jeg en avregning på kr 2 107 - hvorav merkostnadene til ISTA/OBOS utgjorde hele 78% av avregningen. Kun kr 455 var ren varme! De samme merkostnadene vil jeg også få i år og fremover. Helt unødvendig når det er så marginal forskjell på å heller bruke eierbrøk som fordelingsnøkkel, i stedet for ISTA sin varmemåling og avregning. Jeg påpekte for øvrig dette overfor 2 av styremedlemmene i et møte den 8. mai 2023 - før generalforsamlingen. Nå har vi imidlertid fått svaret på hva dette virkelig koster eierne.

Styret brukte bl.a. høye energipriser og motivasjon til varmestyring i leilighetene som argument for å innføre ordningen. Nå vet vi at alle de store politiske partiene slåss om ulike opplegg for å holde strømprisen til forbruker nede, både ved ulike «pristak», fastprisavtale og redusert mva på nettleien. Den fremtidige prisrisikoen for forbruker er dermed svært lav.

Direktekostnadene til ISTA for installasjonen ble, i henhold til vedtak tatt i 2023, slik at styret bør kunne stå fritt til å si opp avtale.

Styrets innstilling

Først vil styret presisere at det er viktig å være klar over at de ulike strømpakkene som presenteres av politiske partier ikke omfatter fjernvarmen. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har derimot nylig anbefalt en ny modell for prisregulering av fjernvarme. Her vil prisen på fjernvarme fortsatt være koblet til spotprisen på strøm, pluss et kontantledd. Prismodellen innebærer at kunden aldri betaler mindre enn 50 øre per kWh, og går strømprisen opp til for eksempel to kroner, slik vi har sett flere ganger i vinter, blir prisen 1,40 kroner per kWh, ifølge beregninger fra Norske Boligbyggelags Landsforbund. NVE har sendt sine anbefalinger til Energi- og miljødepartementet, som nå vurderer den videre prosessen.

Vi vet at norske myndigheter for øyeblikket jobber intensivt for å unngå å rammes av EUs beskyttelsestiltak i den mulige handelskrigen mellom EU og USA. Norge har et etterslep på implementeringen av ca. 600 EU-direktiver, og EU krever at tre direktiver (energisparingsdirektivet, bygningsenergidirektivet og fornybardirektivet) blir innlemmet i EØS-avtalen så snart som mulig. Disse direktivene er en del av EUs såkalte «ren energipakke», som ble vedtatt i 2018–2019. Stortinget skal behandle de tre direktivene i løpet av vårsesjonen, og regjeringen tar sikte på å vedta de tre energidirektivene i EØS-avtalen på EØS-komiteens møte i Brussel i juni. EUs energieffektiviseringsdirektiv inneholder blant annet krav til måling og fakturering av varme og kjøling, samt krav om årlig energisparing.

Det er derfor særdeles korttenkt å kreve at sameiet skal si opp avtalen med Ista når det er sannsynlig at det vil bli et lovpålagt krav til individuell varmemåling om kort tid uansett.

Vi har også sett en betydelig atferdsendring hva gjelder varmeforbruk, spesielt i de cirka 100 utleieleilighetene i oppgangene B og D siden vi innførte individuell måling. Tidligere stod vinduer og balkongdører åpne i flere timer om vinteren, men nå er samtlige lukket. Sameiets samlede energiforbruk har allerede gått ned etter første avregning. Når hver beboer betaler for sitt eget varmeforbruk, ser vi at de fleste blir mer oppmerksomme på hvordan de bruker energi. Dette gir seg utslag i at de lukker vinduer og reduserer varmen når de ikke er hjemme.

For øvrig vil vi påpeke at forslagsstillers avregning har store mangler, da den ikke inkluderer innbetalt a-konto. Dessuten omfattet den første beregningen kun perioden januar til mai 2024. Fremover vil hele fyringssesongen, fra september til mai, bli avregnet.

Her er dessuten noen gode argumenter for at den enkelte beboer skal betale for sitt eget forbruk av radiatorvarme:

1. Rettferdighet - Betaling for faktisk forbruk: Hvis hver beboer betaler for sitt eget varmeforbruk, betaler de kun for det de faktisk bruker. Dette er mer rettferdig, da det sikrer at de som bruker mer varme, betaler mer, mens de som bruker mindre, betaler mindre. Dette kan bidra til å unngå subsidiering av høyere forbruk fra andre beboere, som kan føles urettferdig.

2. Fleksibilitet og individuell kontroll - Større frihet for beboerne: Alle har forskjellige preferanser når det gjelder innetemperatur. Noen ønsker å ha det veldig varmt, mens andre trives med lavere temperaturer. Ved å betale for eget forbruk, kan hver beboer justere temperaturen etter eget ønske uten å påvirke andre beboere. Dette gir mer personlig kontroll over både komfort og kostnader.

3. Insentiv for energisparing - Økt bevissthet om energiforbruk: Når beboerne betaler for sitt eget varmeforbruk, vil de ha et større økonomisk insitament til å spare energi, for eksempel ved å skru ned temperaturen eller bruke mer energieffektive løsninger som bedre isolasjon eller termostater. Dette kan bidra til lavere energiforbruk generelt.

4. I tråd med EU sitt Energisparingsdirektiv: Ifølge EUs Energisparingsdirektiv er det et mål å fremme effektiv energibruk, og dette kan bli et viktig krav i EØS-avtalen som Norge må implementere. Å la beboerne betale for sitt eget forbruk fremmer energisparing, og det oppfyller dermed både miljøhensyn og internasjonale forpliktelser.

5. Forhindring av energisløsing - Redusert risiko for sløsing: Hvis alle betaler for sitt eget forbruk, kan det være lettere å identifisere og håndtere sløsing. Uten å betale for sitt eget forbruk, er det mulig at noen beboere unngår å skru ned varmen når det ikke er nødvendig, noe som kan føre til unødvendig høyt energiforbruk og økte kostnader for alle.

5. Klarere ansvar - Tydelig ansvar for kostnadene: Hvis forbruket er delt individuelt, er det enklere å knytte ansvaret for varmeforbruk til den enkelte beboer. Dette reduserer eventuelle konflikter om fordeling av felles kostnader, og skaper en mer rettferdig og transparent betalingsstruktur.

6. Fremmer energieffektivisering i bygget - Investering i energieffektivisering: Når beboerne betaler for sitt eget forbruk, kan det føre til økte investeringer i løsninger som gjør bygningen mer energieffektiv. Dette kan inkludere forbedringer som bedre isolasjon, effektivisering av varmesystemer eller installering av individuelle termostater. Slike tiltak kan også føre til lavere kostnader på sikt for både beboerne og bygningens eier.

Samlet sett er det mange fordeler ved at beboerne betaler for sitt eget varmeforbruk, både i form av rettferdighet, individuell frihet, og insentiv for energisparing, samtidig som det er i tråd med nasjonale og internasjonale energipolitikkmål.

Styrets innstilling er at den nåværende ordningen videreføres.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

9. Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene

Fremmet av: Knut Høeg, leilighet C602 i Worse borettslag

Jeg er stor tilhenger av innføring av tiltak som ansvarliggjør den enkelte andeleiers energiforbruk fra-felles varmeanlegg (fjernvarme). Det er likevel ikke gitt at den mest åpenbare metode, som forbruksmåling-alene, er den beste fordelingsmodellen (eller den mest rettferdige fordeling, som Istad beskriver dagens-forbruksmåling). Etter første avregning for første halvår 2024 kom jeg raskt til konklusjonen at tallene ikke reflekterte det faktiske energibehovet for oppvarming, annet enn ren forbruksmåling. Helt siden planleggingen av Kiellandshus har det vært en forståelse for at varmebehovet varierer sterkt mellom leilighetene. I utdraget (limt inn nedenfor) av brev til kjøperne av andeler oppgang C 26/10 2006 fra hovedentrependør Bundebygg AS, beskrives denne variasjonen. For å eksemplifere dette tar jeg utgangspunkt i min egen leilighet, en 71 kvm stor hjørneleilighet i 6. etg. Der er det installert hele 6 radiatorer, med en målefaktor som tilsvarer ca 9 lengdemeter radiatorflate. Til sammenligning står det i tilbudet fra Istad at det er 526 radiatorer fordelt på 228 boligseksjoner/andeler. jeg har skaffet tilveie beregninger (ettersendes) som viser at alle leilighetene i 6.etg har et flere ganger større varmetap som følge av at det har taket som en ekstra kald flate i tillegg til glassfasade mot utetemparaturen i motsetning til de underliggende leilighetene med isolert mur/betong fasade. Med andre ord subsidierer 6. etg. underliggende areal med en oppvarmet flate, som i tillegg til et flere ganger større energibehov til oppvarmingen av det tilsvarende arealet i underetasjene. Det utgjør en vesentlig faktor for energibruken (dvs forskjeller i energiforbruket utgjør dermed nødvendigvis ikke et overforbruk) Ifølge Istads app og nettside er energiforbruket mitt sammenlignet med såkalte "sammenlignbare leiligheter" i bygget astronomisk. Årsakene til store forskjellene skyldes at ikke bare har min leilighet en ekstra kald flate, men 2 (tilsammen 20 meter) glassfasader fordelt på 2 yttervegger (vest og nordvent). Mitt forslag til Generalforsamlingen er at eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energiforbruket, gjerne i samarbeid fra Istad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6.etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

Styrets innstilling

Da Kiellands Hus ble bygget, var det allerede relativt vanlig å installere separate målere for vann og-f jernvarme i hver enkelt seksjon i nye bygg, også i såkalte kombinasjonsameier som vårt, med både bolig- og næringsseksjoner. Målere ville ha gitt en mer nøyaktig fordeling av forbruksutgifter fra starten av, men utbygger, Bundebygg, valgte den enkle løsningen at de tre hovedseksjonene i bygget – boligdelen, kjøpesenteret og bensinstasjonen – skulle betale for både oppvarming og vann etter areal. Dette innebar bl.a. at Circle K, som eier 14 % av sameiet, kun betalte for 14 % av sameiets totale vannforbruk, til tross for at det viste seg at de faktisk stod for hele 50 % av forbruket. Først i 2014 fikk styret på plass vedtektsendringer og engasjerte en konsulent som står for beregning av kostnadsfordeling basert på faktisk forbruk slik at kostnadene fordeles rettferdig. Boligdelen, med sin eierandel på 58 %, betalte altså i over ni år for en stor del av Circle Ks vannforbruk, mens Circle K tjente på dette gjennom bilvasken og selvvaskeanlegget på stasjonen. Det samme har skjedd med varmeforbruket i leilighetene. I 18 år har beboere med lavere forbruk subsidiert forbruket til leilighetene som bruker mer. Vi ser at variasjonene er enorme i identiske leiligheter, og ingen har det samme forbruket. Folk er forskjellige og har ulike behov. 16 av leilighetene i 6. etasje har større vinduer som fasade mot gateplan. Av disse leilighetene har åtte fått faktura for for lav innbetaling via a-konto, mens de andre åtte har fått penger tilbake. Av hjørneleilighetene har to fått penger tilbake, mens de to andre har fått faktura. Dette er for øvrig likt fordelingen i de andre etasjene. Vi ser at det er personlig forbruk som er den viktigste faktoren, ikke beliggenheten. Ifølge Ista er det ikke vanlig å ta hensyn til beliggenhet når man gjør avregninger, verken i nye eller gamle bygg. Vi anser det derfor som uhensiktsmessig å ta hensyn til spesifikke leiligheter, for i så fall må man også gjøre det for alle leilighetene

Forslag til vedtak:

✕ Ikke vedtatt.

10. Innkommet forslag - Endring av vedtekter

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstreking for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at endringene vedtas
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble enstemmig godkjent.**

11. Innkommet forslag - Endringer av Husordensreglene

På grunn av manglende muligheter for formatering (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstreking for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen.

Styrets innstilling
Etter regnskapsmøte

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at endringene vedtas
>
> ✓ **Vedtatt. Endring i §3, nytt 2. ledd utgår.**

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller Ulrik Mikkelsen til gjenvalg som styremedlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ulrik Mikkelsen

Følgende stilte til valg:
Ulrik Mikkelsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Nilsen Wikestad
Helene Spigseth

Følgende stilte til valg:
Fredrik Nilsen Wikestad
Helene Spigseth
Svein Olav Sæter

Waldemar Thranes gate 72

Nabolaget Iladalen - vurdert av 426 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	7 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Alexander Kiellandsplass	0 min
Matkroken Kingosgate	1 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	0 min
Apotek Kiellands Hus	0 min
Kiellands plass Vinmonopol	0 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	1 min
Evald Ryghs plass	5 min
SATS Ila	2 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

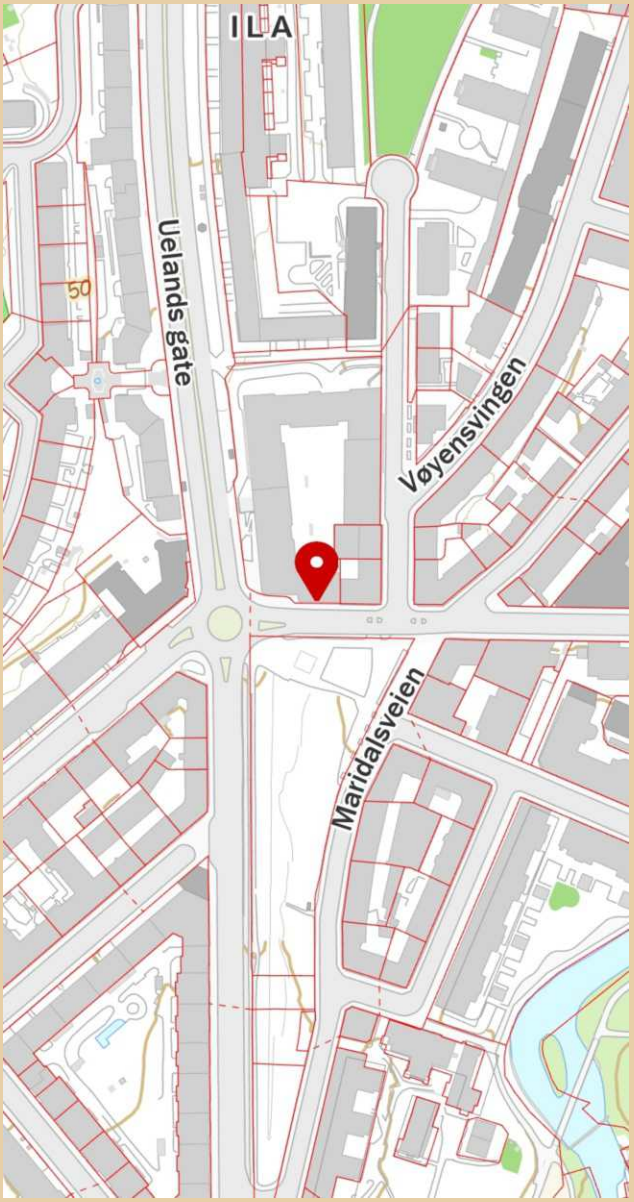
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

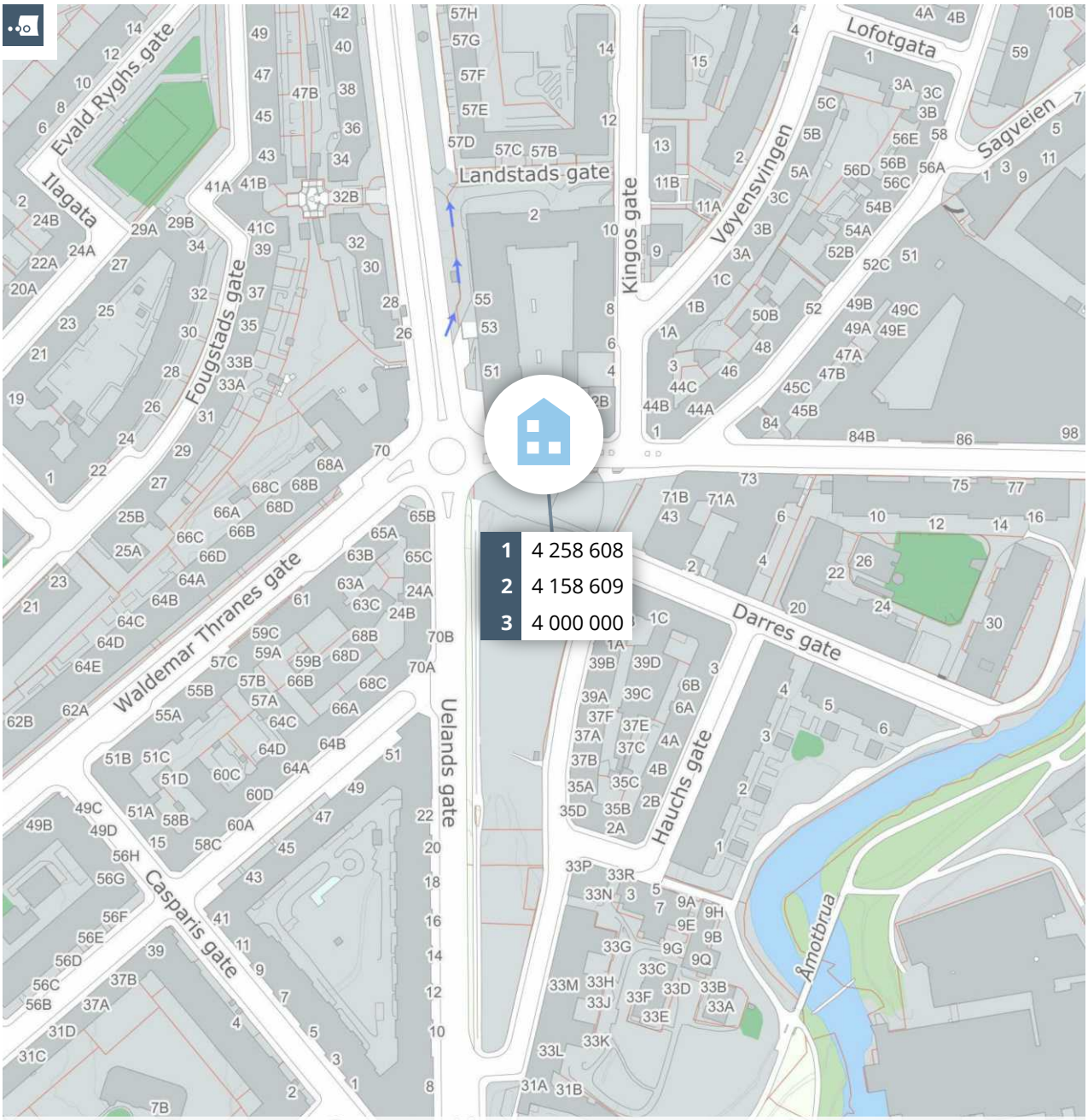
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående
- Sykkel



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



Meglers verdivurdering

WALDEMAR THRANES GATE 72

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 29.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 219 BNR 259 FNR 0 SNR 56 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 5

Verdivurdert til

3 700 000

444 987	4 144 987	159 423
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	26 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	4 656
Formue	25 560
Soverom	1
Etasje	5
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Waldemar Thranes gate 72 26 m² 2006 4. etg - sov	16.09.2025	3 690 000	**3 810 000**	448 608	4 258 608	**163 793**
2 Waldemar Thranes gate 72 26 m² 2006 3. etg - sov	02.09.2025	3 400 000	**3 710 000**	448 609	4 158 609	**159 947**
3 Waldemar Thranes gate 72 27 m² 2006 2. etg - sov	26.05.2025	3 500 000	**3 550 000**	450 000	4 000 000	**148 148**

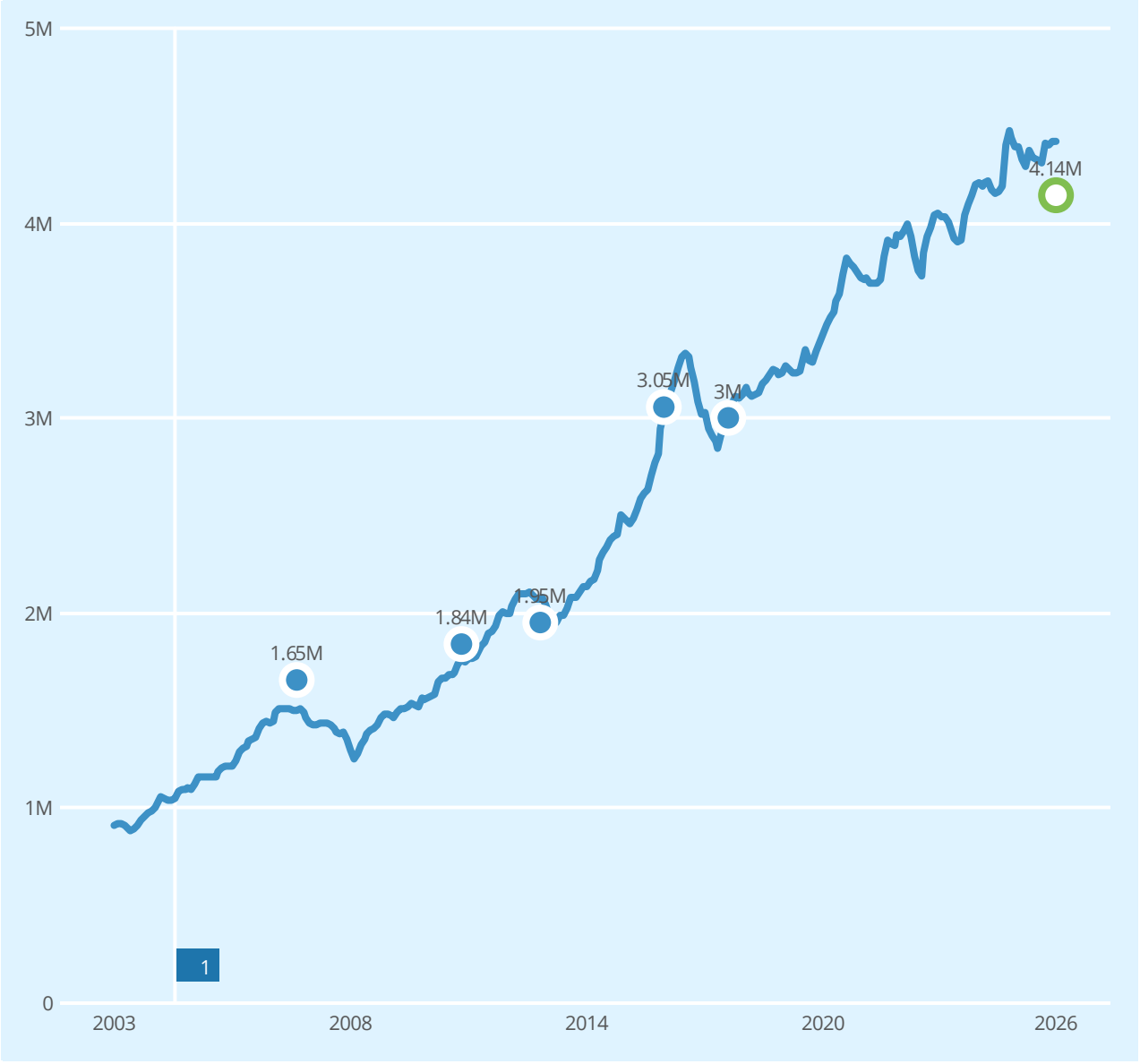
- Lys stue med fransk balkong
- Skjermet beliggenhet mot bakgård
- Stor ekstern bod på 8 m² i 1. etasje
- Innbydende entré med tilhørende garderobeløsning
- Felles takterrasse med gode solforhold
- En rekke servicetilbud i bygget
- Kollektivtransport rett utenfor døren
- IN-ordning med mulighet for innfrielse av fellesgjeld. Ved innfrielse av fellesgjeld reduseres felleskostnadene med 2389,-

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.02.2018	05.03.2018	04.05.2018	2 500 000	2 500 000	502 009	3 002 009
08.08.2016	16.08.2016	20.09.2016	2 000 000	2 550 000	503 991	3 053 991
02.07.2013	11.07.2013	08.08.2013	1 250 000	1 445 000	503 992	1 948 992
16.08.2011	24.08.2011	07.09.2011	1 290 000	1 340 000	503 991	1 843 991
23.07.2007	31.07.2007	14.09.2007	1 190 000	1 150 000	504 001	1 654 001

Leiligheter til salgs i ILA RODE 5 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 703 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
23
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

25
leiligheter solgt

6.6M
6 545 000 Salgspris i snitt
6 471 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 1.3% over prisantydning

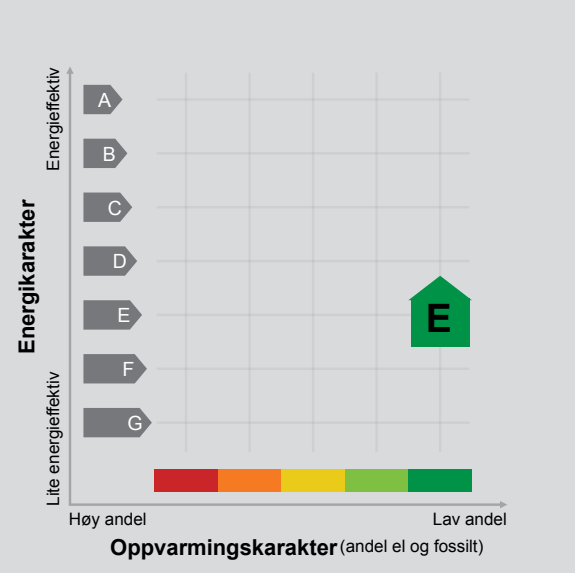
Analyse m²-priser

159 423 Waldemar Thranes gate 72
Totalpris 4 144 987

117 091 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
109 505 ILA RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 72
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81773300
Bruksenhetsnummer	H0508
Merkenummer	Energiattest-2025-207039
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	25
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Waldemar Thranes gate 72	81773300	H0508	56	0	54

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017

Areal yttervegger	10 m²
Areal tak	25 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	25 m²
Totalt BRA	25 m²
Oppvarmet luftvolum	60 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	290,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,77 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	117,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	188,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 828 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	233,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 790 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	233,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 828 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 037 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 790 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 828 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Waldemar Thranes gate 72, 0175 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 259, Snr. 56, andelsnr. 54 i GARMAN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260193

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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