PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

UELANDS GATE 53

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

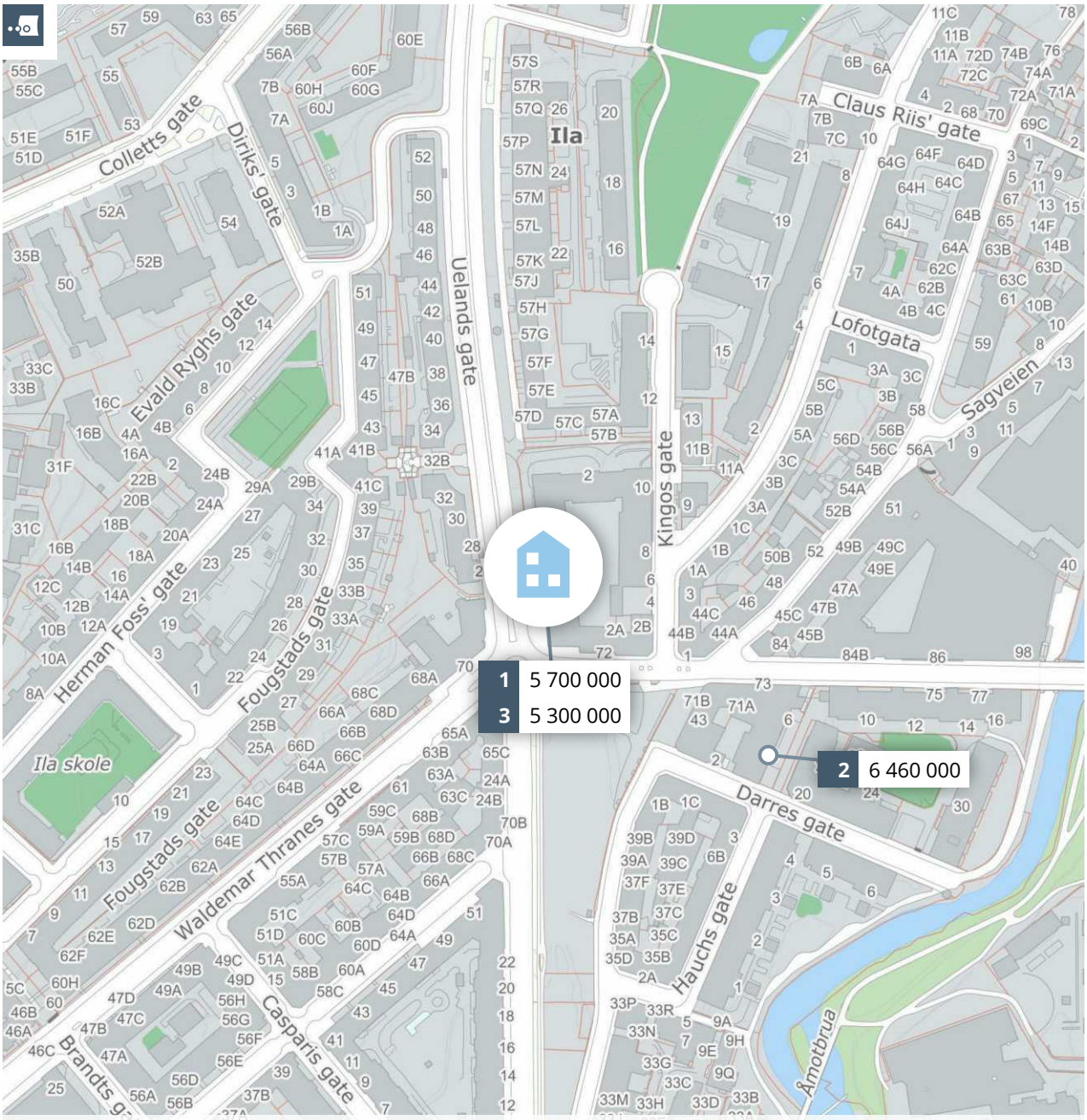
Ferdigattest og byggetegning

Seksjonering og reseksjonering

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

UELANDS GATE 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 24.08.2026

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: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Uelands gate 53, 0175 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 219 BNR 259 FNR 0 SNR 115 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 5

Verdivurdert til

5 000 000

0	5 000 000	108 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 913
Formue	15 718
Soverom	1
Etasje	6
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Uelands gate 53				10.06.2026	5 650 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**126 667**
	45 m²	2006	6. etg	1 sov						
2	Darres gate 4				14.01.2026	5 990 000	**5 990 000**	470 000	6 460 000	**129 200**
	50 m²	2021	4. etg	1 sov						
3	Uelands gate 53				23.04.2025	4 790 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**115 217**
	46 m²	2006	3. etg	1 sov						

Lys og luftig 2-roms selveier med attraktiv beliggenhet ved Alexander Kiellands plass. Leiligheten ligger høyt og fritt i 6. etasje i moderne bygg med heis. Store vindusflater, fransk balkong og vender ut mot stille gårdsrom. Leiligheten er nymalt og har nyslipte gulv.

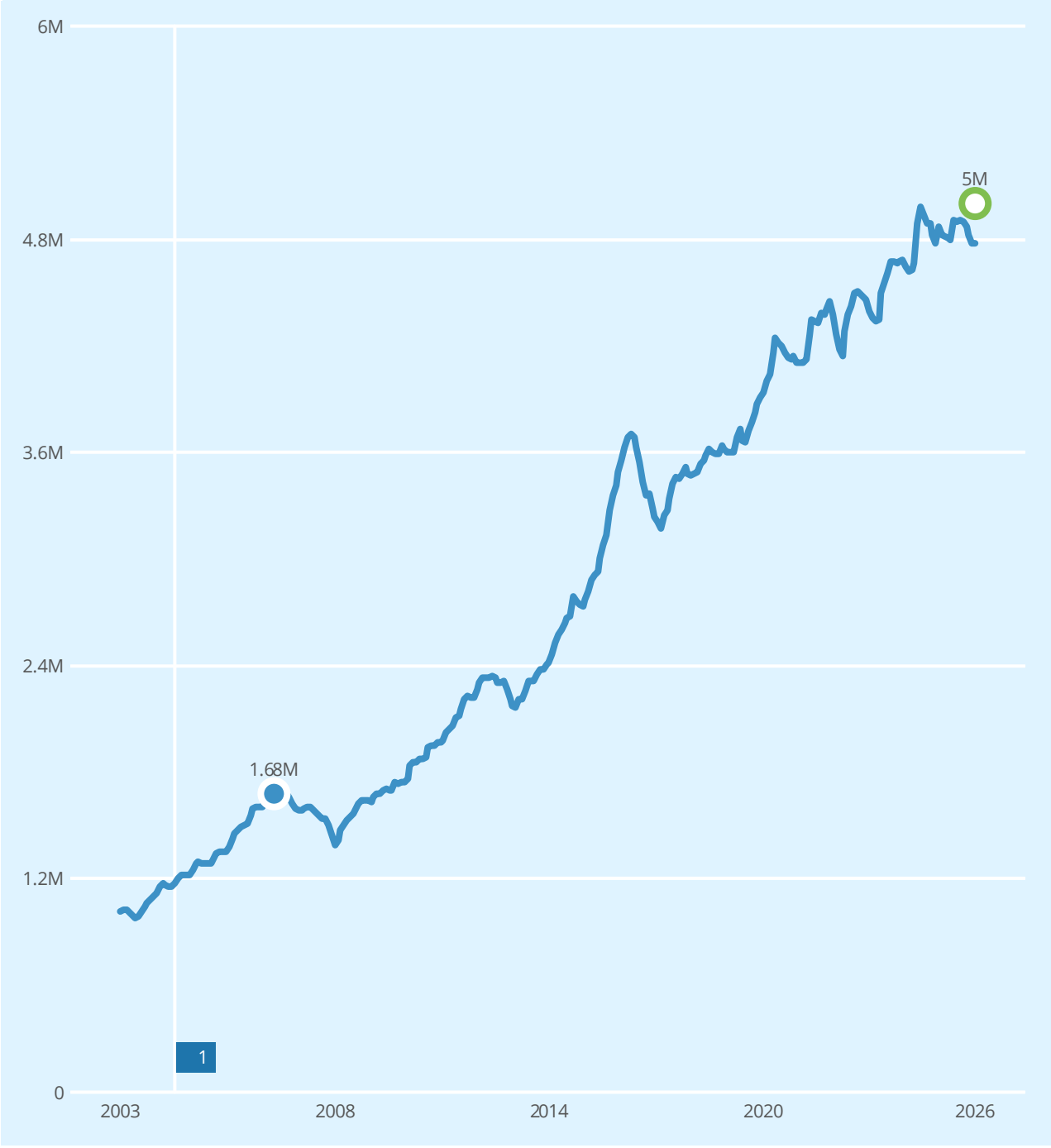
Arealeffektiv planløsning: Entré med garderobeplass, bad med opplegg vaskemaskin, soverom og en sosial stue-/kjøkkenløsning. Tørr kjellerbod på 5 kvm.

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
30.04.2007		30.04.2007	-	1 680 000	-	1 680 000

Leiligheter til salgs i ILA RODE 5 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 723 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

5.9M
5 856 000 Salgspris i snitt
5 783 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 307 ILA RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

114 058 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

108 696 Uelands gate 53 Totalpris 5 000 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Uelands gate 53, 0175 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 259, snr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²

Taksthuset 1

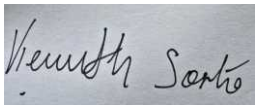
Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1197 **Eiendomsverdi ref nr:** VT1044

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 6. etasje fra 2006.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Kjeller bod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Felles garasjeanlegg er oppført med betongkonstruksjoner.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 2-lags glass.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet har parkett.
Veggene og himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, ca. 15mm.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist, denne avstanden er på ca.1,3m.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er fjernvarmeanlegg.
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2006.
Boligen har brannslange og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

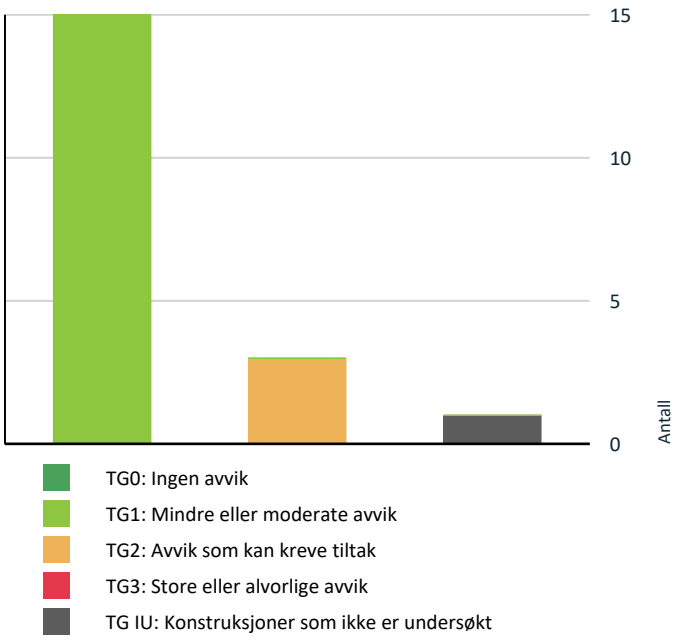
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet har parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- Mangler gulvlister på soverom

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.
- Det anbefales å undersøke årsak til knirk og utbedre innfesting eller konstruksjon ved behov.
- Det bør monteres gulvlister på soverommet for å sikre en pen og funksjonell overgang mellom gulv og vegg, samt redusere risiko for skader på vegg og gulvkanter.

Knirk i gulvet bør utbedres dersom det er til sjenanse, for å unngå videre slitasje og redusert komfort.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt irritasjon og mulig forverring av gulvets tilstand over tid.
Det bør monteres gulvlister på soverommet for å sikre en pen og funksjonell overgang mellom gulv og vegg, samt for å beskytte vegg og gulv mot skader.
Manglende gulvlister kan føre til økt slitasje på vegg og gulv, samt redusert estetisk uttrykk.



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er observert svertesopp I elastiske fuger I overgang mellom gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Svertesopp i elastiske fuger bør fjernes, og fugene bør eventuelt skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Konsekvensen av svertesopp i silikonfuger er redusert hygiene, estetiske misfarginger og svekket evne til å hindre vanninntrengning i overgangssoner. Dersom fugene ikke utbedres, kan fukt trenge inn i underliggende konstruksjoner og føre til ytterligere skader som råte, muggvekst eller nedbrytning av underlag. Tiltak bør omfatte fullstendig fjerning av eksisterende silikonfuger, grundig rengjøring og tørking av underlaget, samt legging av nye fuger med egnet våtromssilikon. Det anbefales også kontroll av ventilasjon og fuktnivåer for å redusere risikoen for gjentakende soppvekst.

Tilstandsrapport







6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, ca. 15mm.
Fallforhold er målt fra topp flis ved dør til topp slukrist, denne avstanden er på ca.1,3m.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fallforholdene bør utbedres dersom det skal dusjes direkte på gulvet, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.
Ved bruk av dusjkabinett med avløp direkte til sluk, vil risikoen reduseres, men det anbefales å være oppmerksom på at avviket kan medføre økt fare for vannskader ved endret bruk.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15mm.

Tilstandsrapport



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg til radiatoroppvarming.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er opplyst installert i 2006.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslange og røykvarslere.

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

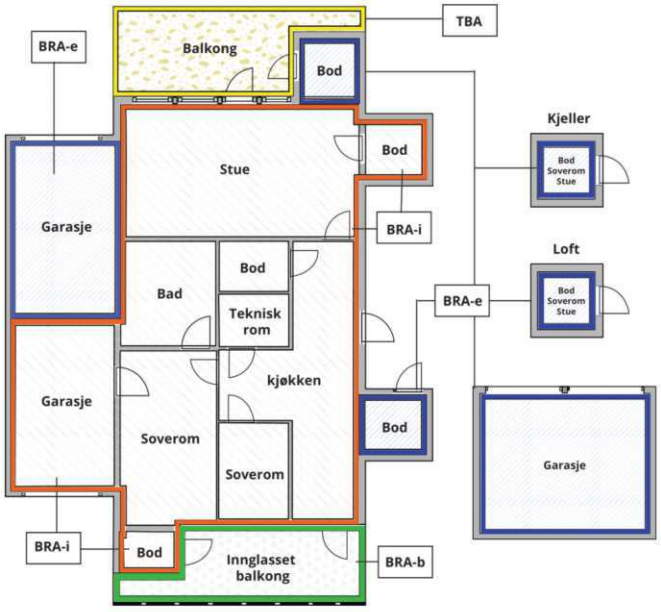
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	46			46	
Kjeller		5		5	
SUM	**46**	**5**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 46m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,43m.
Takhøyde bad ble målt til 2,20m.

Bod i kjeller ble målt til 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.8.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	259		115	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Uelands gate 53

Hjemmelshaver

Neergaard Grethe Annie Valen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet ved Alexander Kiellands plass.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til et godt servicetilbud, butikker, restauranter, kafeer mm.
Kort vei til sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen.
Nærhet til Stensparken, Ila-parken, Akerselva og flere fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Vannbåren varme til radiatorer.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.08.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2026		Ingen		Nei
Tegninger	11.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	11.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.08.2026	
2	19.08.2026	
3	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260223
Addresse	Uelands gate 53		
Postnr.	0175	Sted	OSLO
Selgers navn	Grethe Annie Valen Neergaard		

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?

21.11.2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Aldri

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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, Sakkyndig selskap.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Eneste avvik litt støv i sikringsskapet. Boligelektrikeren utførte rengjøring og støvsuging 04.06.2025.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Jenssen-System AS, Ventilasjon. Utført 26.10.2021.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik å utbedre, ifølge rapport av 26.10.2021.

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

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:

Det har vært brann i et bygg rett ved, nytt bygg vil bli oppført. Kan medføre støy i den forbindelse.

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært forekomst av skjeggkre i 2-3 leiligheter i hver oppgang i Kiellands Hus siden 2017. Oftest 1-2 med flere måneders mellomrom. Som regel etter en form for oppussing av leiligheten (ny parkett eller oppgradering kjøkken).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eiendommen er et særskilt brannobjekt pga bensinstasjon som del av sameiet.

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 iht. vilkår.

Dato 30.06.2026

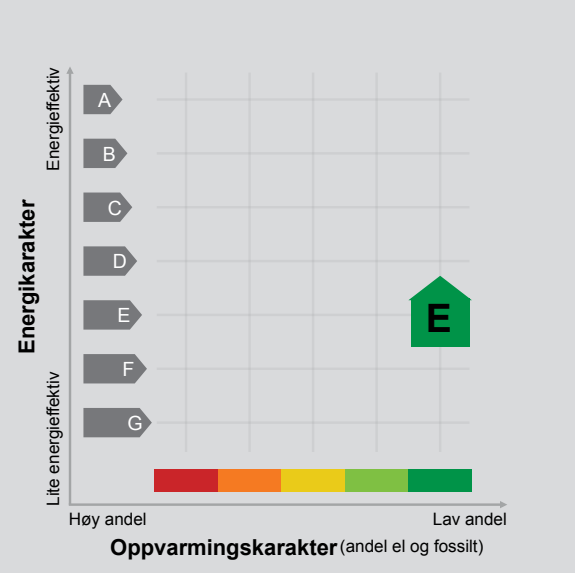
Signert av *Grethe Annie Valen Neergaard*

Initialer selger:
G N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81773300
Merkenummer	Energiattest-2025-229863
Dato	13.12.2025



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:	45
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 enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Uelands gate 53	81773300	H0604	117	0	
Uelands gate 53	81773300	H0605	116	0	
Uelands gate 53	81773300	H0606	115	0	
Uelands gate 53	81773300	H0607	114	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	45 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	45 m²
Totalt BRA	45 m²
Oppvarmet luftvolum	113 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 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	21,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	224,9 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	1,75 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	20.1.2017
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	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 962 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 100 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 962 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	1 861 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 100 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 962 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260223 . Vår ref.: 5622-1-115 Dato: 25.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Kiellands Hus
Organisasjonsnr:	991302549
Seksjonseier:	Neergaard, Grethe Annie Valen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	115
Adresse:	Uelands Gate 53, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	115
Gnr.	219
Bnr.	259

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86832694.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 913,45,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	533,00	
Bredbånd	150,00	
Felleskostnader	2 230,45	

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:	531,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 718,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Helene Stokstad Spigseth, e-post: helene.kiellandshus.sameie@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5622

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 19:00, Sagene skole - klasserom 4.

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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Eierseksjonssameiet Kiellands hus 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. Styret bruker ikke Vibbo.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

8. Innkommet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)

9. innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

10. Styrets forslag til endringer av vedtekter

11. Styrets forslag til endring av husordensregler

12. Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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.

Styrets innstilling
Det foreslås at John Mankarios leder møtet.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

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

b) Styret foreslår årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5622 Kiellands Hus Eierseksjonssameiet.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Kiellands Hus Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 580 000.

Styrets innstilling

Styret har det siste året hatt en vesentlig økt arbeidsmengde knyttet til oppfølgingen av utbyggingen i Kingos gate 4 og etableringen av nytt nabobygg. Dette har medført betydelig merarbeid utover ordinær drift av sameiet, blant annet i form av oppfølging av byggesak, dialog med utbygger, utarbeidelse av merknader til nabovarsel og tett oppfølging i samarbeid med advokat.

Styrehonorar bør reflektere den faktiske arbeidsbelastningen og ansvaret som ligger i vervet. En moderat justering på 5,5 % anses som rimelig for å kompensere for økt innsats, samt bidra til å sikre rekruttering og kontinuitet i styrearbeidet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 580 000 kr

Sak 7

Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

Forslag fremmet av:
Fremmet av Kine Hansen, seksjon B205

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret har over flere år mottatt henvendelser om røyking i bakgården, og har vurdert ulike løsninger, herunder etablering av egne røykeområder. Det er blant annet plassert askebegre på de stedene i bakgården som er lengst unna leilighetene.

Bakgårdens utforming med lukket gårdsrom, samt byggets ventilasjonsløsning med luftinntak direkte til leiligheter, medfører imidlertid at røyk i praksis sprer seg til omkringliggende boenheter uavhengig av hvor i bakgården det røykes. Dette har vist seg å være til vesentlig ulempe for flere beboere, som i praksis lever med konstant røyklukt i egne leiligheter fordi de har naboer som røyker mye.

Styret har derfor vurdert at det ikke er mulig å tilrettelegge for røyking i bakgården mer enn vi allerede har gjort uten at dette går på bekostning av andres bokvalitet.

Forslag til vedtak:

Av hensyn til bomiljø og for å redusere ulemper for beboere, vedtas det forbud mot røyking i sameiets bakgård.

Styret gis fullmakt til å innarbeide bestemmelsen i sameiets husordensregler.

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

- For Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården
- Mot Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

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

1. Innlemmes i husordensreglenes § 6: Av hensyn til beboere på bakkeplan, og for å unngå røykinnslag i leiligheter, er røyking ikke tillatt i sameiets bakgård.

2. Innlemmes i husordensreglenes § 6: Av hensyn til beboere på bakkeplan og røykinnslag i leiligheter er røyking i sameiets bakgård ikke tillatt. Røyking henvises til offentlig gateareal utenfor eiendommen.

Sak 8

Innkommet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret får i oppdrag å undersøke kostnader og praktiske muligheter for å installere automatiske døråpnere på de fire dørene i kjellerinngangen ved oppgang C, som leder inn til sykkelgarasjen.

Bakgrunnen for dette er at dørene er i dag tunge å åpne, og det kan være utfordrende å komme inn og ut når man har med sykkel, barnevogn, rullator, bæreposer eller lignende. Automatiske døråpnere vil kunne gjøre adkomsten mer tilgjengelig og brukervennlig for beboerne.

Styret bes derfor om å innhente informasjon om mulige løsninger og kostnadsnivå, og eventuelt legge frem et konkret forslag for beslutning på et senere tidspunkt.

Styrets innstilling
Styret har innhentet et foreløpig kostnadsoverslag fra vaktmester, som anslår ca. 75 000 kroner per dør for installasjon av automatiske døråpnere. For de fire dørene i oppgang C vil dette utgjøre rundt 300 000 kroner. I tillegg kommer elektriske arbeider på 10-12 000 kr.

Styret gjør også oppmerksom på at det tidligere har kommet lignende henvendelser fra de andre oppgangene i sameiet. Dersom man velger å installere automatiske døråpnere i én oppgang, mener styret det vil være naturlig og rimelig å vurdere tilsvarende tiltak i øvrige oppganger. En samlet utbygging vil da kunne beløpe seg til om lag 750 000 kroner.

I tillegg til investeringskostnaden vil det påløpe løpende utgifter til drift, service og vedlikehold av anleggene. Slike kostnader må også tas med i den totale vurderingen av tiltaket.

Styret har forståelse for at automatiske døråpnere vil kunne forbedre tilgjengeligheten, særlig for beboere med sykkel, barnevogn, rullator eller lignende. Samtidig må tiltaket vurderes opp mot sameiets samlede økonomi og prioriteringer.

På bakgrunn av den totale kostnaden, samt forventede fremtidige vedlikeholdsutgifter, vurderer styret at tiltaket per i dag ikke er økonomisk forsvarlig å gjennomføre.

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret utrede kostnader og muligheter for installasjon av automatiske døråpnere på de fire dørene til sykkelgarasjen i kjelleren, og legge frem en anbefaling for sameiet.

Sak 9

innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

Forslag fremmet av:
Hans Welle-Watne C606

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vårt sameie (Eierseksjonssameiet Kiellands hus) består av 224 leiligheter, 1 kjøpesenter over 2 plan med et garasjeanlegg under samt Circle K bensinstasjon. Eiendommen er klassifisert som et § 22 bygg etter Brannvernloven eller et særskilt brannobjekt. Mao et omfattende og teknisk komplisert og brannutsatt sameie. Innen sameiet er det 2 borettslag, German & Worse med 126 av de totalt 226 leilighetene. Styret er lovpålagt å utarbeide en komplett og samlet skriftlig beredskapsplan som inkluderer risikoanalyse bestående av:

· Brannvern og evakueringsrutiner

· Risikovurdering av byggets virksomheter (inkl. kjøpesenter og bensinstasjon)

· Internkontrollsystem

· Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner

· Samordning mellom virksomhetene i bygget (senter, bensinstasjon, garasje og boliger)

Denne bestemmelsen tredde i kraft den 1. januar 1997, benevnt **Internkontroll-forskriften og styret har vært underlagt denne siden 2007.**

Beredskapsplanen har jeg ikke funnet noen steder. På forespørsel til styret får jeg et noe uklart svar om at denne er under utarbeidelse og *«skal gjennomgås på et kommende styremøte før den publiseres på sameiets hjemmeside»* (referert fra en e-post med styrets leder).

Styret skal ha ros for at de er flinke til å informere om hendelser som skjer eller skal skje rundt oss, men akkurat dette svaret finner jeg svært lite tilfredsstilene, spesielt i disse urolige tider rundt oss.

Eventuelle konsekvenser ved en uforutsett hendelse på Circle K som tross alt ligger under Worse borettslag og hvor trappeløpet er den eneste rømningsveien, bekymrer meg mest.

Gjennom Generalforsamlingen i vårt borettslag, kan vi vedta at en beredskapsplan utarbeides og presenteres innen rimelig tid.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for at beredskap og sikkerhet oppleves som viktig for beboerne, særlig i lys av dagens situasjon. Samtidig må styret være bevisst sitt mandat og sine rammer.

Styret må være forsiktig med å etablere forventninger om at sameiet kan ivareta en beredskapsrolle som det i praksis ikke har mandat, kompetanse eller ressurser til å oppfylle. Planlegging for større hendelser, herunder krigsscenarier og omfattende samfunnskriser, ligger i hovedsak under offentlige myndigheters ansvar.

Forslaget bygger etter styrets vurdering på flere feilaktige forutsetninger, blant annet når det gjelder hvilke plikter som påhviler styret etter regelverket. Sameiets ansvar er knyttet til forsvarlig drift, brannsikkerhet og internkontroll i tilknytning til eiendommen.

Sameiet oppfyller allerede sine plikter i henhold til internkontrollforskriften. Næringsseksjonene ivaretar tilsvarende sine forpliktelser knyttet til forsvarlig drift av henholdsvis kjøpesenter, garasjeanlegg og bensinstasjon.

Styret vil utarbeide en beredskapsplan for sameiet, men denne vil være avgrenset til de forhold styret etter gjeldende regelverk er pålagt å ivareta. Planen vil inneholde sentrale punkter knyttet til sikkerhet i bygget, samt lenker til relevante offentlige ressurser for egenberedskap.

Forslaget legger videre opp til at styret skal gjennomføre eller innhente omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser). Slike analyser er faglige utredninger som normalt utføres av eksterne spesialister, og kostnadsnivået vil typisk ligge i størrelsesorden 100 000-200 000 kroner, avhengig av omfang.

Etter styrets vurdering vil det å igangsette slike analyser ligge utenfor det mandatet et styre i et boligselskap har, både når det gjelder ansvar, kompetanse og ressursbruk. Dette er vurderinger som naturlig hører inn under offentlige myndigheter og faginstanser.

Styret vil derfor ikke legge opp til å gjennomføre ROS-analyser utover det som følger av gjeldende krav til internkontroll og brannsikkerhet.

Styret vil heller ikke etablere en beredskapsplan som gir inntrykk av at sameiet kan håndtere hendelser som ligger utenfor det et boligselskap realistisk kan forutsettes å håndtere. Etter styrets vurdering vil dette kunne skape urealistiske forventninger og bidra til uklar ansvarsfordeling.

Det er derfor viktig å tydeliggjøre hvilke forventninger som er realistiske. Sameiet har ikke forutsetninger for å ivareta en operativ beredskapsrolle ved større hendelser eller krigssituasjoner.

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

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

- For innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus
- Mot innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

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

1. Styret skal ha utarbeidet, behandlet og presentert på hjemmesiden en Beredskapsplan innen utgangen av juli i år.

2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for beboerne en overordnet beredskapsplan for sameiet innen rimelig tid. Planen skal omfatte forhold knyttet til sikkerhet og beredskap i bygget, herunder eksisterende rutiner for brannvern og internkontroll, samt gi informasjon og henvisninger til relevante offentlige ressurser for egenberedskap. Planen skal avgrenses til det ansvaret som tilligger styret etter gjeldende regelverk, og vil ikke omfatte gjennomføring av omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) eller tiltak som ligger utenfor sameiets mandat.

Sak 10

Styrets forslag til endringer av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endringer

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Nytt tredje siste ledd:
Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Seksjonseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.

Begrunnelse:
Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt nest siste ledd § 3.:
Før leiligheten leies ut via Airbnb eller gjennom annen kortidsutleie, skal seksjonseier sørge for at gjest/leietaker fyller ut registreringsskjemaet som ligger på hjemmesiden.

Begrunnelse:
Styret og politiet har behov for å vite hvem som oppholder seg i bygget ved en eventuell brann. Det er også viktig at gjester/leietakere er informert om byggets særegne krav som et særskilt brannobjekt. Registreringsskjemaet inneholder viktig informasjon om bygget og sameiet.

Nytt siste ledd:
Før innflytting skal alle beboere i seksjonen over 18 år signere på at beboerskrivet er lest og forstått. Styret kan holde tilbake bestilling av postkasseskilt inntil slik bekreftelse foreligger.

Begrunnelse:
Det er behov for å presisere at alle voksne som bor i leiligheten skal signere for å ha lest informasjonen som finnes i beboerskrivet. Dette fordi de skal vite hva de skal gjøre hvis eier av leiligheten ikke er hjemme.

§ 4 RETT TIL BRUK
Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):
Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte seksjonseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.

Begrunnelse:
Styret ønsker å åpne for skjerming, samtidig som det sikres et helhetlig og enhetlig uttrykk på fasaden og i bakgården. En fast mal vedtatt av årsmøtet vil sikre likebehandling, forutsigbarhet og estetisk kontroll, samt redusere risiko for konflikter og uønskede individuelle løsninger. Klargjøringen av vedlikeholdsansvaret skal forhindre uklarhet om økonomisk og praktisk ansvar.

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar
Nytt siste ledd, punkt (18):
Seksjonseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for seksjonens inngangsdør, vinduer og balkongdør. Ansvaret omfatter ordinært vedlikehold, løpende reparasjoner samt utbedring av skader, uavhengig av skadeårsak, herunder skader som følge av slitasje, elde, ytre påvirkning eller tilfeldige hendelser.

Utskifting eller endring av inngangsdør, vinduer eller balkongdør som påvirker bygningens fasade eller uttrykk, kan kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret.

Begrunnelse:
Styret foreslår en presisering av vedtektene om vedlikeholdsansvar for inngangsdører, vinduer og balkongdører. Forslaget er begrunnet i et tidligere tilfelle der ansvarsforholdet måtte avklares ved juridisk bistand. For å tydeliggjøre gjeldende rett og redusere risiko for fremtidig uklarhet, foreslår styret at vedtektene presiserer at vedlikeholdsansvaret ligger hos den enkelte seksjonseier, i samsvar med eierseksjonsloven.

Endring av § 7-1
(3) Seksjonseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av:

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte

b) innside utgangsdør leilighetsdør, inkludert håndtak, låskasse og sylinder

Begrunnelse:
Vi ser at det kan være hensiktsmessig å kunne referere til konkrete vedtekter når beboere henvender seg i stedet for å henvise til hva advokater har sagt.

Nytt ledd til § 7-1 (12)
Ved oppussing eller rehabilitering av baderom plikter seksjonseier å benytte rørleggerbedrifter som er godkjente våtromsbedrifter og som utfører arbeidet i samsvar med gjeldende våtromsnorm (Byggebransjens våtromsnorm - BVN). Arbeidet skal utføres av godkjent våtromsforetak og dokumenteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm (BVN). Tilbud og arbeidsbeskrivelse skal oversendes styret for godkjenning.

Begrunnelse:
Arbeid på bad representerer den største risikoen for vannskader i sameiet. Krav om bruk av godkjente våtromsbedrifter som følger Byggebransjens våtromsnorm (BVN) reduserer risikoen for feilutførelse og kostbare følgeskader. Forslaget skal bidra til å ivareta byggets tekniske kvalitet, redusere forsikringsskader og sikre dokumentasjon ved fremtidige eierskifter og eventuelle reklamasjonssaker.

Nytt ledd i § 7-1 (14)
Dersom en beboer, etter påminnelse, ikke gjennomfører nødvendige tiltak for å få lekkasjevarsleren online, vil styret bestille service fra Sfty. Juridisk eier vil faktureres for kostnaden etter skriftlig påminnelse og rimelig frist.

Begrunnelse:
Sameiet har installert digitale lekkasjevarslere som et forebyggende tiltak mot vannskader. Systemet forutsetter at enhetene er tilkoblet og operative. Manglende oppkobling svekker sikkerheten for hele bygget og kan få konsekvenser for forsikringsdekningen. For å sikre at anlegget fungerer etter hensikten, foreslår styret at det kan bestilles service for eiers regning dersom påminnelse ikke følges opp.

Nye ledd i § 7-1 (16)
For integrert ventilator i platetopp har seksjonseier ansvar for nødvendig ettersyn, rengjøring, vedlikehold og utskifting av filter.

Vedlikehold skal utføres jevnlig og i samsvar med produsentens anbefalinger og sameiets til enhver tid gjeldende vedlikeholdsinstruks publisert på sameiets nettsider.

Det skal gjennomføres periodisk teknisk kontroll av anlegget minimum hvert annet år. Dokumentasjon fra slik kontroll skal oversendes styret uten ugrunnet opphold.

Manglende vedlikehold eller kontroll som kan medføre brannfare eller skade på bygning eller felles installasjoner kan medføre ansvar for seksjonseier.

Begrunnelse:
Stadig flere seksjonseiere installerer integrerte ventilatorer i platetopp ved oppussing av kjøkken. Slike løsninger kan ved manglende vedlikehold føre til opphopning av fett og økt brannrisiko.

Sameiet er et særskilt brannobjekt, og det er derfor viktig å tydeliggjøre ansvar for vedlikehold og kontroll av slike installasjoner. Formålet med vedtektsendringen er å redusere brannrisiko og forebygge skade på bygning og felles installasjoner.

Nytt punkt § 7-1 (18)
Seksjonseiere som flytter inn i sameiet, skal fylle ut skjemaet «Søknad om oppussing» og sende det til styret. Skjemaet er tilgjengelig på sameiets nettside.

Begrunnelse:
Erfaring viser at mange nye eiere starter oppussing kort tid etter overtakelse. Krav om innsending av oppussingsskjema ved innflytting sikrer at styret får nødvendig oversikt over planlagte arbeider, kan kontrollere at tiltakene er i tråd med vedtekter og lovverk, og forebygge arbeid som kan skade bygget eller medføre ulemper for øvrige beboere.

§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Endring i paragraf
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §§ 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven § kapittel 13, jmf. eierseksjonsloven § 39.

Begrunnelse:
Endre slik at det refereres til riktig paragraf i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven har endret innholdet i paragrafene vedtekten opprinnelig pekte til

Forslag til vedtak
Styret foreslår at endringene vedtas

Sak 11

Styrets forslag til endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 2 Hensynet til andre
Fjerne to setninger:

Ved større sammenkomster skal takterrassen reserveres via styret. Dette for å sikre at det ikke er for mange personer der på samme tid.

Begrunnelse:
Dette ble tatt inn i vedtektene under koronaen da krav fra kommunen regulerte antall personer som oppholdt seg sammen. Det er ikke behov for å ha dette i husordensreglene lenger.

Tillegg til § 3. Fellesområdene
Lading av el-sykkel/sparkesykkel og tilsvarende elektriske fremkomstmidler skal fortrinnsvis skje utendørs. Hvis lading må skje innendørs skal det skje under oppsyn eller i ventilerte rom på ubrennbart underlag.

Begrunnelse:
Dette har blitt innlemmet i sameiets forsikringsvilkår for 2026.

Endring § 7 Avfallshåndtering

Tillegg i 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 lilla (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir *skal brettes godt sammen og* 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.

Begrunnelse:
Vi har så mange søppeldunker for papp og papir i søppelrommene som det er plass til, og vi ser at disse til stadighet blir overfylte. Årsaken er som regel at beboere ikke er flinke nok til å brette sammen pappeskene de kaster

Endring § 8 Postkasser

Tillegg:

Ved godkjent dyrehold i en leilighet skal postkasseskiltet merkes med et ikon som angir hvilke dyr som holdes i leiligheten. Styret sørger for bestilling av slikt skilt.

Begrunnelse:
Brannvesenet kan se at det oppholder seg dyr i leiligheten ved en eventuell brann, slik at dyrene kan reddes dersom beboer ikke er hjemme.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at endringene vedtas

Sak 12

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 4 RETT TIL BRUK
Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):
Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve

retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte seksjonseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Denne malen fastsetter tillatte løsninger for skjerming i henhold til vedtektene.

1. Skjerming på bakkeplan
Leiligheter på bakkeplan kan skjerme for innsyn ved bruk av plantekasser i sort utførelse.

- Plantekasser kan ha en maksimal bredde på 1 meter.
- Beplantning skal ikke overstige 1,5 meter i høyde.

2. Skjerming på balkonger
Balkonger kan skjerme for innsyn ved bruk av duk montert på innsiden av rekkverkets spiler.

- Duk skal være i grå farge. Styret har alternativer i flere prisklasser

3. Forbudte løsninger
Det er ikke tillatt med skjerming i tre, bambus, siv eller tilsvarende materialer.

Forslag til vedtak
Malen vedtas av årsmøtet og gjelder for all skjerming som omfattes av vedtektene.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Generelt

Styret har i perioden fra april 2025 til april 2026 avholdt fire ordinære styremøter. I tillegg har styremedlemmene hatt løpende kontakt gjennom hele året via telefon, e-post og digitale plattformer. Flere saker krever kontinuerlig oppfølging mellom møtene, og det fattes jevnlig beslutninger utenom ordinære styremøter når situasjonen tilsier det.

En betydelig del av styrearbeidet foregår utenfor formelle møter og er i liten grad synlig for seksjonseierne. Dette gjelder blant annet dialog med beboere, oppfølging av leverandører, gjennomgang av tekniske rapporter, juridiske vurderinger, behandling av søknader, økonomisk kontroll og koordinering mellom sameiets tre seksjoner.

Kiellands Hus er et komplekst kombinasjonssameie bestående av boligseksjon, kjøpesenter og bensinstasjon. Disse virksomhetene har ulike behov og rammebetingelser, samtidig som de deler tekniske installasjoner og bygningskropp. Styret må derfor løpende balansere hensynet til fellesskapet mot særinteresser, og sikre at beslutninger er i tråd med vedtekter, lovverk og forsvarlig forvaltning av felles verdier.

Bygget nærmer seg 20 år, og vedlikeholdsbehovet har økt markant de siste årene. Flere tekniske anlegg – herunder ventilasjon, varmesystem, heiser og sikkerhetsinstallasjoner – krever mer systematisk oppfølging enn tidligere. Dette innebærer økt kontakt med serviceleverandører, gjennomgang av tilstandsrapporter og vurdering av tiltak både på kort og lang sikt.

Samtidig har mange seksjonseiere startet oppussing og modernisering av sine leiligheter. Antallet søknader om tiltak som berører våtrom, ventilasjon, bærekonstruksjoner og tekniske installasjoner har økt betydelig. Hver søknad krever gjennomgang av tekniske løsninger, vurdering opp mot vedtekter og lovverk, og i enkelte tilfeller innhenting av ekstern fagkompetanse. Styret bruker derfor betydelig tid på å sette seg inn i gjeldende forskrifter og tekniske normer for å sikre at tiltak gjennomføres på en måte som ikke skader bygget eller påfører fellesskapet økt risiko.

Sameiet har i tillegg en høy andel utleieleiligheter og stor gjennomtrekk av beboere. Dette medfører et kontinuerlig behov for informasjon, veiledning og oppfølging, særlig innenfor HMS, bruk av fellesanlegg og etterlevelse av husordensregler. Denne delen av styrearbeidet er ressurskrevende, men avgjørende for å opprettholde orden, sikkerhet og trivsel i bygget.

Styret har i perioden hatt særlig fokus på:

- ferdigstillelse av ventilasjonsprosjektet
- oppfølging av brannsikkerhet og HMS
- Oppfølging av vannlekkasjevarslere
- økonomisk kontroll og håndtering av økte kommunale avgifter
- oppfølging av forhold knyttet til naboeiendom som brant ned og oppføring av nytt bygg

Styret legger vekt på langsiktig og ansvarlig forvaltning av sameiets verdier. Arbeidet krever både teknisk, juridisk og økonomisk forståelse, samt betydelig tidsbruk. Kontinuiteten i styret – med medlemmer som har lang erfaring fra sameiets drift – har vært en viktig faktor i håndteringen av stadig mer komplekse problemstillinger.

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på kr 439 048. Resultatet er i tråd med budsjett og forventninger, da det i perioden er gjennomført større vedlikeholdsprosjekter, blant annet maling av

fellesarealene til en kostnad på om lag kr 1,1 millioner. Prosjektet ble finansiert ved bruk av midler fra sameiets egenkapital, slik det var planlagt.

Sameiets likviditet er god. Per 31.12.2025 hadde sameiet en arbeidskapital på kr 6 500 000. Deler av denne vil bli benyttet til planlagte vedlikeholdsprosjekter og tekniske oppgraderinger i kommende periode.

Styret vedtok å øke felleskostnadene med 6 % fra 1. januar 2026. Bakgrunnen for økningen er sammensatt:

- Samtlige serviceavtaler økte med minst 4 %.
- Oslo kommune økte vann- og avløpsavgiften med 35,4 %, og varslet tilsvarende økning for 2027. For sameiet innebærer dette en kostnadsøkning på nærmere kr 600 000 fra 2025 til 2026.

Kommunen begrunner økningen med behov for omfattende investeringer i vann- og avløpsnettet for å sikre miljømål og stabil drikkevannsforsyning.

Styret har et sterkt fokus på kostnadskontroll. Økonomien følges tett gjennom hele året, og styret har løpende dialog med regnskapsfører. Budsjettering i et så stort og sammensatt sameie er krevende, da kostnader skal fordeles korrekt mellom seksjonene i tråd med vedtektene. Styrets erfaring, med medlemmer som har sittet i henholdsvis 12 og 13 år, gir viktig kontinuitet og historisk oversikt.

Individuell måling av radiatorvarme
Individuell måling av radiatorvarme ble vedtatt på årsmøtet/generalforsamlingene i 2023 som følge av høye fjernvarmepriser og et ønske om mer rettferdig fordeling av kostnadene.

Avregningen for perioden september 2024 til mai 2025 ble gjennomført høsten 2025. Resultatene viser betydelige forskjeller i forbruk mellom leilighetene.

Styret ser en tydelig reduksjon i samlet forbruk sammenlignet med tidligere år. Vi ser at det er endring i atferd i form av at vinduer som tidligere år stod åpne nå sjelden gjør det i fyringssesongen, og effekten er særlig merkbar i utleieleiligheter, hvor bevisstheten rundt energibruk tidligere har vært lavere. For borettslagene fikk henholdsvis 77 % og 72 % av leilighetene tilbakebetaling ved avregningen.

Vannlekkasjevarslere
På bakgrunn av flere vannlekkasjer på kjøkken de siste årene inngikk styret høsten 2024 avtale med Sfty om installasjon av vannlekkasjevarslere i alle leiligheter.

I 2024 hadde sameiet fem vannlekkasjer, samtlige på kjøkken. I 2025–2026 har vi ikke hatt én eneste lekkasje som har medført skade.

Systemet har varslet om seks begynnende lekkasjer som kunne blitt omfattende dersom de ikke var oppdaget tidlig. Tiltaket har både forebygget skade og bidratt til økt bevissthet blant beboerne.

Forsikring
Forsikringspremien økte med 7,17 % for 2026. Dette er en betydelig lavere økning enn tidligere år, hvor økningen har vært mer enn det dobbelte. Styret ser dette i klar sammenheng med fraværet av vannskader i perioden.

Brann i Kingos gate 4 - oppføring av nytt nabobygg
Styret har i perioden brukt betydelig tid og ressurser på oppfølgingen av brannen i nabobygget i Kingos gate 4 og den etterfølgende prosessen knyttet til oppføring av nytt bygg.

Arbeidet har vært omfattende og har blant annet omfattet tett dialog med advokat, gjennomgang av plan- og byggesaksdokumenter samt løpende vurderinger av konsekvenser for sameiet og borettslagene. Det er også lagt ned betydelig arbeid i behandling av nabovarsel, herunder grundig gjennomgang av tegninger og øvrig dokumentasjon, samt utarbeidelse og innsending av merknader.

Styret har i tillegg håndtert mange henvendelser fra utbygger, både muntlige og skriftlige, og deltatt på flere befaringer på eiendommen.

Parallelt har styret behandlet og fulgt opp henvendelser fra seksjonseiere og andelseiere i saken. Det har vært en sentral prioritering å ivareta beboernes interesser på en grundig og forsvarlig måte, både i sameiet og i borettslagene.

Arbeidet med saken er fortsatt pågående, og styret vil videreføre den tette oppfølgingen i neste periode.

Ventilasjonsprosjektet - forbedring av ventilasjonen
Ventilasjonsanlegget har over tid fungert stadig dårligere. Flere leiligheter har redusert avtrekk, mens enkelte ikke har avtrekk overhode. En vesentlig årsak har vært installasjon av kjøkkenvifter som ikke er kompatible med fellesanlegget.

Prosjektet startet i 2021 med inspeksjon av samtlige leiligheter i regi av Jenssen System AS. Leveringsproblemer i 2022 førte til forsinkelser. I 2023 fikk seksjonseiere med avvik frist til å utbedre disse.

I 2024 og 2025 har de fleste med ikke-godkjent kjøkkenhette fått byttet denne. Det er også installert nye spjeld alle øvrige leiligheter. Prosjektet har krevd omfattende koordinering, oppfølging av pålegg, dialog med beboere og planlegging av innregulering.

Målet er å ferdigstille prosjektet våren 2026.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Helse, miljø og sikkerhet (HMS) er et omfattende og kontinuerlig ansvarsområde for styret. Kiellands Hus er klassifisert som et særskilt brannobjekt, noe som innebærer strengere krav til brannsikkerhet, dokumentasjon og oppfølging enn det som gjelder for ordinære boligbygg.

Sameiet har en høy andel utleieleiligheter og stor gjennomtrekk av beboere. Dette medfører et særskilt behov for systematisk informasjonsarbeid og opplæring av nye beboere. Mange leietakere har begrenset kjennskap til byggets tekniske løsninger, fellesanlegg og sikkerhetsrutiner. Styret bruker derfor betydelig tid på å sikre at nye beboere får nødvendig informasjon om:

- brannrutiner og evakueringsveier
- bruk av brannvarslingsanlegget
- riktig bruk av kjøkkenhette og ventilasjon
- plassering og bruk av stengeventiler
- håndtering av vannlekkasjevarsler
- korrekt bruk av elektriske installasjoner
- bevisst energibruk og bruk av radiatorer

Den høye gjennomtrekken innebærer i praksis at det samme informasjons- og opplæringsarbeidet må gjentas flere ganger hvert år. Dette er nødvendig for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå i bygget.

Våren 2026 vil styret besøke samtlige leiligheter som har fått nye beboere siden forrige HMS-runde. Under disse besøkene gjennomgås punktene systematisk. Besøkene gir også styret anledning til å kontrollere at pålagte sikkerhetstiltak er på plass og fungerer som forutsatt.

Oppfølgingen av HMS-arbeidet har vært særlig tidkrevende det siste året, blant annet som følge av brannen i nabobygget og det generelle fokuset på brannsikkerhet i perioden etterpå. I tillegg har installasjonen av vannlekkasjevarslere medført behov for opplæring og oppfølging for å sikre at systemet til enhver tid er operativt.

Forsikringsselskapet stiller økende krav til dokumentert og systematisk HMS-arbeid i boligsameier. God internkontroll, forebyggende tiltak og dokumentert oppfølging er avgjørende både for å redusere risikoen for skader og for å begrense fremtidige premieøkninger. Styret legger derfor betydelig vekt på at HMS-arbeidet er strukturert, etterprøvbart og godt dokumentert.

Det har i perioden vært gjennomført en full teknisk HMS-gjennomgang av fellesarealer/bygningskropp og eiendom. Det var svært få avvik i år, og avvikene som ble avdekket ble utbedret med en gang.

Årlige kontroller av det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegget utføres av henholdsvis Alna Elektro og Odin Brannteknikk AS. Eventuelle avvik blir fulgt opp og utbedret fortløpende. Det har blitt gjennomført termofotografi av alle sikringsskapene i fellesarealer, samt hovedskap. Termofotografering skjer hvert andre år.

Det ble våren 2025 gjennomført brannøvelse i alle oppganger, etterfulgt av en praktisk gjennomgang av brannvarslingsanlegget i regi av Lysteknikk. Beboerne fikk anledning til å stille spørsmål til både styret og Lysteknikk, samt få nærmere informasjon om anleggets funksjon og gjeldende sikkerhetsrutiner.

De beboerne som ønsket det, fikk selv prøve å stoppe en utløst brannalarm via betjeningspanelet. Dette bidro til økt forståelse for hvordan anlegget fungerer i praksis, og flere har gitt uttrykk for at det skaper større trygghet å ha fått praktisk erfaring med systemet.

Styret mottok svært mange positive tilbakemeldinger etter gjennomføringen, og planlegger å arrangere en tilsvarende øvelse og gjennomgang også denne våren.

Styret bruker betydelige ressurser på HMS-arbeidet og vurderer dette som en av sine viktigste oppgaver for å ivareta sikkerheten til alle beboere og beskytte sameiets verdier.

Montering av kameraer i inngangspartier
Det er i perioden installert kameraer i inngangspartiene og utenfor inngangsdørene i sameiet.

Bakgrunnen for tiltaket var gjentatte innbrudd i postkassene i samtlige oppganger, samt hærverk på inngangsdørene. Formålet med installasjonen har vært å forebygge ytterligere hendelser og bidra til økt trygghet for beboerne.

Styret har i etterkant registrert at tiltaket har hatt en forebyggende effekt, og omfanget av slike hendelser er redusert. Det har også vært enkelte episoder som er blitt fulgt opp av styret, hvor video- og bildemateriale fra kameraene er oversendt til politiet i forbindelse med anmeldelser.

Dugnad
Det ble gjennomført dugnad våren 2025 med godt oppmøte. Oppgavene omfattet blant annet rydding av fellesarealer, rengjøring av sykkelrom og bodarealer, enkel beplantning samt gjennomgang av felles utstyr.

Dugnaden har både en praktisk og en sosial funksjon. I tillegg til å redusere kostnader til eksterne leverandører, bidrar den til økt eierskap til fellesarealene og styrker bomiljøet. Styret opplever at dugnaden også gir en god arena for dialog mellom styret og beboerne.

Vaktmester og løpende drift
Styret er svært fornøyd med samarbeidet vi har med Karlsens vaktmestertjeneste, og har løpende dialog med leverandøren vedrørende drift og eventuelle behov for avklaringer eller prioriteringer.

Det siste året har det vært økt behov for mindre reparasjoner og justeringer i fellesarealer, herunder dørpumper, låssystemer, belysning og mindre bygningsmessige utbedringer. Slike saker krever ofte koordinering mellom vaktmester, eksterne leverandører og styret.

Styret fører kontroll med utført arbeid og fakturering for å sikre at kostnadene holdes på et forsvarlig nivå.

Skadedyrkontroll

Sameiet har avtaler med Pelias om skadedyrkontroll. Det har i perioden ikke vært større angrep, men det har vært enkelte enkeltsaker som er håndtert raskt.

Tidlig varsling fra beboere er avgjørende for å begrense omfang og kostnader. Styret følger opp slike henvendelser fortløpende.

Heiser

Heisene følges opp gjennom serviceavtale og lovpålagte kontroller. Det har vært svært få driftsstans i perioden, hovedsakelig som følge av slitasje på komponenter til dørene. Samarbeidet med Lian Heis fungerer fortsatt svært bra.

Alle beboere som flytter inn får informasjon om riktig bruk av heisen, og erstatningsansvaret de har ved eventuelle skader. Dette gjør at det er svært få heisstans som følge av flytting.

Informasjon og kommunikasjon

Styret mottar et betydelig antall henvendelser gjennom året, både fra seksjonseiere og leietakere. Mange saker gjelder forhold som er regulert i vedtekter og husordensregler, mens andre gjelder tekniske spørsmål eller naboforhold.

Styret søker å svare så raskt som mulig, men enkelte saker krever innhenting av dokumentasjon eller ekstern vurdering før svar kan gis.

Sameiets hjemmeside benyttes aktivt for å publisere informasjon og praktiske opplysninger. Styret har utarbeidet flere søknadsskjemaer/registreringsskjemaer for f. eks oppussing, dyrehold og nøkkelbestilling i året som har gått. Vi har også innført obligatorisk registrering av Airbnb-gjester for å oppfylle krav til brannsikkerheten. Denne registreringen gjøres på hjemmesiden, og har fungert svært bra i året som har gått.

Maling av fellesarealer

Det største vedlikeholdsprosjektet i perioden, målt i kostnader, har vært maling av fellesarealene. Det var 13 år siden forrige oppussing, og overflatene bar tydelig preg av slitasje. Styret vurderte det som nødvendig å gjennomføre arbeidet både av hensyn til vedlikehold av bygningsmassen og trivsel for beboerne.

Prosjektet omfattet samtlige oppganger og fellesarealer. Arbeidet ble planlagt og koordinert av styret i samarbeid med leverandør, og ble gjennomført i henhold til avtalt fremdriftsplan.

Styret har mottatt flere positive tilbakemeldinger fra beboere som uttrykker at fellesarealene fremstår betydelig oppgradert og mer innbydende etter gjennomført arbeid.

Øvrige vedlikeholdsprosjekter

I tillegg til maling av fellesarealene har følgende vedlikeholds- og sikkerhetstiltak blitt gjennomført i perioden:

- Etablering av sikkerhetswire på taket for å sikre forsvarlig arbeid ved fremtidig takvedlikehold og inspeksjon
- Installasjon av nye brannsentraler i alle oppgangene
- Sliping og beising av terrassegulvet på takterrassen
- Branntetting samt rydding og rengjøring av samtlige EL-skap
- Utbedring av takhatter og reparasjon av skadet takpapp
- Utskifting av alle bevegelsessensorene i oppgang C (øvrige oppganger vil tas fortløpende etter behov)

Flere av tiltakene er gjennomført både av hensyn til sikkerhet, lovpålagte krav og forebygging av fremtidige skader. Styret har prioritert å gjennomføre tiltak som reduserer risiko og begrenser fremtidige vedlikeholdskostnader.

Nye serviceavtaler

Renhold

Styret inngikk i perioden ny avtale om renholdstjenester med Windowdressing.

Bakgrunnen for leverandørbyttet var at tidligere leverandør over tid leverte stadig svakere kvalitet. Etter at selskapet ble kjøpt opp av en større aktør, opplevde styret en markant reduksjon i kvalitet og oppfølging.

Etter en vurdering av alternative leverandører valgte styret å inngå avtale med Windowdressing. Styret er svært fornøyd med både kvaliteten på renholdet og samarbeidet med ledelsen i selskapet. Det oppleves god tilgjengelighet, rask oppfølging ved avvik og generelt høyere profesjonalitet enn tidligere.

Branntekniske tjenester

Styret sa sommeren 2025 opp sameiets mangeårige avtale med Lysteknikk. Avtalen hadde løpt siden bygget ble oppført.

Styret inngikk en avtale med Odin Brannteknikk AS om levering av branntekniske tjenester.

Styret opplever at sameiet nå er godt ivaretatt gjennom en fast kontaktperson med høy faglig kompetanse. For et bygg som er klassifisert som særskilt brannobjekt, er det avgjørende å ha en leverandør som gir tydelig rådgivning, god dokumentasjon og tett oppfølging. Styret vurderer at den nye avtalen gir økt kvalitet og bedre kontroll innen et område som er helt sentralt for sameiets sikkerhet og økonomi.

Planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter

I kommende periode vil styret blant annet arbeide med:

- Ferdigstillelse av ventilasjonsprosjektet
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det i år (kameraundersøkelser avgjør)
- Epoxybelegg i søppelrom

Avslutning

Styret har i perioden brukt betydelige ressurser på både drift, vedlikehold og forebyggende tiltak. Arbeidet har i stor grad vært rettet mot å redusere risiko, sikre tekniske anlegg og beskytte sameiets økonomi.

Styret vil takke seksjonseierne for samarbeid og konstruktive innspill gjennom året, og oppfordrer samtidig alle til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler. God etterlevelse fra den enkelte er avgjørende for at sameiet skal fungere godt som helhet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XP6VX-ZWSKY-7EZEC-J81F6-6E00M-UW1TT

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-18 12:54:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XP6VX-ZWSKY-7EZEC-J81F6-6E00M-UW1TT

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

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

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991302549, KLIENTNR. 5622

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 518 088	7 927 259	8 518 000	9 005 000
Andre inntekter	3	199 726	1 350 752	1 500 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 717 814**	**9 278 011**	**10 018 000**	**10 505 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-77 550	-74 730	-70 000	-78 000
Styrehonorar	5	-550 000	-530 000	-550 000	-550 000
Revisjonshonorar	6	-26 020	-17 484	-23 920	-25 000
Forretningsførerhonorar		-387 858	-370 140	-391 650	-409 000
Konsulenthonorar		-158 552	-106 824	-150 000	-200 000
Drift og vedlikehold	7	-3 090 871	-1 592 786	-2 031 000	-2 455 000
Forsikringer		-1 088 515	-935 398	-1 122 500	-1 172 206
Kommunale avgifter	8	-1 868 409	-2 678 160	-3 313 280	-3 662 077
Energi/fyring	9	-394 909	-303 313	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-554 409	-527 936	-561 600	-578 000
Andre driftskostnader	10	-1 190 153	-971 387	-1 072 400	-1 195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 387 246**	**-8 108 158**	**-10 386 350**	**-11 424 283**
DRIFTSRESULTAT		**-669 432**	**1 169 853**	**-368 350**	**-919 283**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	230 384	206 571	85 000	85 000
Finanskostnader		0	-228	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**230 384**	**206 343**	**85 000**	**85 000**
ÅRSRESULTAT		**-439 048**	**1 376 197**	**-283 350**	**-834 283**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 376 197		
Fra opptjent egenkapital:		-439 048	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS
ORG.NR. 991302549, KLIENTNR. 5622

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		48 234	71 712
Forskuddsbetalte kostnader		20 396	3 136
Andre kortsiktige fordringer	12	442 801	402 292
Energiavregning	13	514 838	314 397
Driftskonto OBOS-banken		3 538 188	4 487 388
Sparekonto OBOS-banken		3 052 722	2 949 833
SUM OMLØPSMIDLER		**7 617 180**	**8 228 759**
SUM EIENDELER		**7 617 180**	**8 228 759**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		6 821 134	7 260 182
SUM EGENKAPITAL		**6 821 134**	**7 260 182**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 304	72 177
Leverandørgjeld		740 707	896 400
Annen kortsiktig gjeld	14	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**796 046**	**968 577**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 617 180**	**8 228 759**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Stokstad Spigseth /s/ Ulrik Westerskov Mikkelsen /s/ Marianne Hagen /s/

Harald Thoresen /s/ Marie Asprem Hvardal /s/

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	6 461 645
Felleskostnader næring (2)	1 081 307
Felleskostnader næring (3)	568 336
Bredbånd	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 518 088**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Innflytningsgebyr	8 400
Antenneleie	118 995
Basestasjoner	50 588
Egenandel forsikring	12 000
Nettinnbetalinger	3 743
Skilt	3 000
Fakturert for ekstraarbeid styret	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**199 726**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-77 550
SUM PERSONALKOSTNADER	**-77 550**

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 2024/2025	-550 000
SUM STYREHONORAR	**-550 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 383

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-26 020
SUM REVISJONSHONORAR	**-26 020**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 966 978
Drift/vedlikehold VVS	-138 909
Drift/vedlikehold elektro	-120 670
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-189 169
Drift/vedlikehold heisanlegg	-193 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-202 436
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-246 639
Egenandel forsikring	-24 000
Kostnader dugnader	-8 298
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 090 871**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 045 856
Renovasjonsgebyr	-822 553
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 868 409**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-377 512
Andre fyringskostnader	-17 397
SUM ENERGI / FYRING	**-394 909**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-36 783
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 610
Håndverktøy	-479
Diverse utstyr	-2 417
Annet driftsmateriale	-1 377
Vaktmestertjenester	-347 200
Vakthold	-309 331
Renhold ved firmaer	-390 026
Snørydding	-2 991
Andre driftskostnader	-40 575
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 484
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 383
Andre kontorkostnader	-5 682
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-3 760
Øreavrunding	-54
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 190 153**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	101 027
Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	102 889
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 965
Andre renteinntekter	11 102
SUM FINANSINNTEKTER	**230 384**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre viderefaktureringer i 2026	8 602
Avregning næringsseksjoner	434 202
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**442 801**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Akonto Bolig	-955 570
Akonto FnC R	-171 004
Akonto CK	-85 692
Fjernvarme	1 727 105
SUM ENERGIAVREGNING	**514 838**

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 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 5622 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinært årsmøte i 5622 Kiellands Hus Sameie

Møtedato: 22.04.2026
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Sagene skole - klasserom 4.

Til stede: 3 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt **8** stemmeberettigede.

Det utgjør totalt **6784** stemmer til sammen iht. eierbrøk.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Marianne Hagen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse registreringen av stemmeberettigede og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

   Fredrick Wikestad og Simen Norheim Pedersen foreslått.

   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat i 2025 foreslås dekket og overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til **kr 580 000.**

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Forslag fremmet av: Regulering av røyking i bakgården
Fremmet av Kine Hansen, seksjon B205

Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak
Av hensyn til bomiljø og for å redusere ulemper for beboere, vedtas det forbud mot røyking i sameiets bakgård. Styret gis fullmakt til å innarbeide bestemmelsen i sameiets husordensregler.

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

- **For** Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården
- **Mot Innkommet forslag:** Regulering av røyking i bakgården

Opptelling: Eierbrøk for: 3625. Eierbrøk mot: 3159

Vedtak: Vedtatt

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

1. **Innlemmes i husordensreglenes § 6:** Av hensyn til beboere på bakkeplan, og for å unngå røykinnslag i leiligheter, er røyking ikke tillatt i sameiets bakgård.

2. **Innlemmes i husordensreglenes § 6:** Av hensyn til beboere på bakkeplan og røykinnslag i leiligheter er røyking i sameiets bakgård ikke tillatt. Røyking henvises til offentlig gateareal utenfor eiendommen.

Opptelling: Eierbrøk for punkt 1: 3625. Eierbrøk mot: ----------

Vedtak: Punkt 1 ble vedtatt

8. Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)

Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede kostnader og muligheter for installasjon av automatiske døråpnere på de fire dørene til sykkelgarasjen i kjelleren, og legge frem en anbefaling for sameiet.

Opptelling: Eierbrøk for: ----------. Eierbrøk mot: 6784

Vedtak: Ikke vedtatt

9. Beredskapsplan for Kiellands Hus

Forslag fremmet av: Hans Welle-Watne C606

Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.

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

- **For innkommet forslag:** Beredskapsplan for Kiellands Hus
- **Mot innkommet forslag:** Beredskapsplan for Kiellands Hus

Opptelling: Eierbrøk for: 6784. Eierbrøk mot: ----------

Vedtak: Vedtatt

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

1. Styret skal ha utarbeidet, behandlet og presentert på hjemmesiden en Beredskapsplan innen utgangen av juli i år.

2. Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for beboerne en overordnet beredskapsplan for sameiet innen rimelig tid. Planen skal omfatte forhold knyttet til sikkerhet og beredskap i bygget, herunder eksisterende rutiner for brannvern og internkontroll, samt gi informasjon og henvisninger til relevante offentlige ressurser for egenberedskap. Planen skal avgrenses til det ansvaret som tilligger styret etter gjeldende regelverk, og vil ikke omfatte gjennomføring av omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) eller tiltak som ligger utenfor sameiets mandat.

Opptelling: Eierbrøk for punkt 2: 6784. Eierbrøk mot: ----------

Vedtak: Punkt 2 ble vedtatt

10. Styrets forslag til endringer av vedtekter

Forslag til endringer

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Nytt tredje siste ledd:

«Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Seksjonseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.»

Begrunnelse:

Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026.

Nytt nest siste ledd § 3:

«Før leiligheten leies ut via Airbnb eller gjennom annen kortidsutleie, skal seksjonseier sørge for at gjest/leietaker fyller ut registreringsskjemaet som ligger på hjemmesiden.»

Begrunnelse:

Styret og politiet har behov for å vite hvem som oppholder seg i bygget ved en eventuell brann. Det er også viktig at gjester/leietakere er informert om byggets særegne krav som et særskilt brannobjekt. Registreringsskjemaet inneholder viktig informasjon om bygget og sameiet.

Nytt siste ledd:

«Før innflytting skal alle beboere i seksjonen over 18 år signere på at beboerskrivet er lest og forstått. Styret kan holde tilbake bestilling av postkasseskilt inntil slik bekreftelse foreligger.»

Begrunnelse:

Det er behov for å presisere at alle voksne som bor i leiligheten skal signere for å ha lest informasjonen som finnes i beboerskrivet. Dette fordi de skal vite hva de skal gjøre hvis eier av leiligheten ikke er hjemme.

§ 4 RETT TIL BRUK

Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):

«Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte seksjonseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.»

Begrunnelse:

Styret ønsker å åpne for skjerming, samtidig som det sikres et helhetlig og enhetlig uttrykk på fasaden og i bakgården. En fast mal vedtatt av årsmøtet vil sikre likebehandling, forutsigbarhet og estetisk kontroll, samt redusere risiko for konflikter og uønskede individuelle løsninger. Klargjøringen av vedlikeholdsansvaret skal forhindre uklarhet om økonomisk og praktisk ansvar.

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Nytt siste ledd, punkt (18):

«Seksjonseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for seksjonens inngangsdør, vinduer og balkongdør. Ansvaret omfatter ordinært vedlikehold, løpende reparasjoner samt utbedring av skader, uavhengig av skadeårsak, herunder skader som følge av slitasje, elde, ytre påvirkning eller tilfeldige hendelser. Utskifting eller endring av inngangsdør, vinduer eller balkongdør som påvirker bygningens fasade eller uttrykk, kan kun skje etter forhåndsgodkjenning fra styret.»

Begrunnelse:

Styret foreslår en presisering av vedtektene om vedlikeholdsansvar for inngangsdører, vinduer og balkongdører. Forslaget er begrunnet i et tidligere tilfelle der ansvarsforholdet måtte avklares ved juridisk bistand. For å tydeliggjøre gjeldende rett og redusere risiko for fremtidig uklarhet, foreslår styret at vedtektene presiserer at vedlikeholdsansvaret ligger hos den enkelte seksjonseier, i samsvar med eierseksjonsloven.

Endring av § 7-1

«(3) Seksjonseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig

reparasjon av:

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte

b) leilighetsdør, inkludert håndtak, låskasse og sylinder.»

Begrunnelse:

Vi ser at det kan være hensiktsmessig å kunne referere til konkrete vedtekter når beboere henvender seg i stedet for å henvise til hva advokater har sagt.

Nytt ledd til § 7-1 (12)

«Ved oppussing eller rehabilitering av baderom plikter seksjonseier å benytte rørleggerbedrifter som er godkjente våtromsbedrifter og som utfører arbeidet i samsvar med gjeldende våtromsnorm (Byggebransjens våtromsnorm - BVN). Arbeidet skal utføres av godkjent våtromsforetak og dokumenteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm (BVN). Tilbud og arbeidsbeskrivelse skal oversendes styret for godkjenning.»

Begrunnelse:

Arbeid på bad representerer den største risikoen for vannskader i sameiet. Krav om bruk av godkjente våtromsbedrifter som følger Byggebransjens våtromsnorm (BVN) reduserer risikoen for feilutførelse og kostbare følgeskader. Forslaget skal bidra til å ivareta byggets tekniske kvalitet, redusere forsikringsskader og sikre dokumentasjon ved fremtidige eierskifter og eventuelle reklamasjonssaker.

Nytt ledd i § 7-1 (14)

«Dersom en beboer, etter påminnelse, ikke gjennomfører nødvendige tiltak for å få lekkasjevarsleren online, vil styret bestille service fra Sfty. Juridisk eier vil faktureres for kostnaden etter skriftlig påminnelse og rimelig frist.»

Begrunnelse:

Sameiet har installert digitale lekkasjevarslere som et forebyggende tiltak mot vannskader. Systemet forutsetter at enhetene er tilkoblet og operative. Manglende oppkobling svekker sikkerheten for hele bygget og kan få konsekvenser for forsikringsdekningen. For å sikre at anlegget fungerer etter hensikten, foreslår styret at det kan bestilles service for eiers regning dersom påminnelse ikke følges opp.

Nye ledd i § 7-1 (16)

«For integrert ventilator i platetopp har seksjonseier ansvar for nødvendig ettersyn, rengjøring, vedlikehold og utskifting av filter.

Vedlikehold skal utføres jevnlig og i samsvar med produsentens anbefalinger og sameiets til enhver tid gjeldende vedlikeholdsinstruks publisert på sameiets nettsider.

Det skal gjennomføres periodisk teknisk kontroll av anlegget minimum hvert annet år. Dokumentasjon fra slik kontroll skal oversendes styret uten ugrunnet opphold. Manglende vedlikehold eller kontroll som kan medføre brannfare eller skade på bygning eller felles

installasjoner kan medføre ansvar for seksjonseier.»

Begrunnelse:

Stadig flere seksjonseiere installerer integrerte ventilatorer i platetopp ved oppussing av kjøkken. Slike løsninger kan ved manglende vedlikehold føre til opphopning av fett og økt brannrisiko. Sameiet er et særskilt brannobjekt, og det er derfor viktig å tydeliggjøre ansvar for vedlikehold og kontroll av slike installasjoner. Formålet med vedtektsendringen er å redusere brannrisiko og forebygge skade på bygning og felles installasjoner.

Nytt punkt § 7-1 (18)

«Seksjonseiere som flytter inn i sameiet, skal fylle ut skjemaet «Søknad om oppussing» og sende det til styret. Skjemaet er tilgjengelig på sameiets nettside.»

Begrunnelse:

Erfaring viser at mange nye eiere starter oppussing kort tid etter overtakelse. Krav om innsending av oppussingsskjema ved innflytting sikrer at styret får nødvendig oversikt over planlagte arbeider, kan kontrollere at tiltakene er i tråd med vedtekter og lovverk, og forebygge arbeid som kan skade bygget eller medføre ulemper for øvrige beboere.

§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Endring i paragraf

«Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §§ 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene

tvangsfullbyrdelsesloven § kapittel 13, jmf. eierseksjonsloven § 39.»

Begrunnelse:

Endre slik at det refereres til riktig paragraf i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven har endret innholdet i paragrafene vedtekten opprinnelig pekte til.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas i sin helhet.

Opptelling: Eierbrøk for: 6784. Eierbrøk mot: ----------

Vedtak: Enstemmig vedtatt

11. Styrets forslag til endring av husordensregler

§ 2 Hensynet til andre

Fjerne to setninger:

«Ved større sammenkomster skal takterrassen reserveres via styret. Dette for å sikre at det ikke er for mange personer der på samme tid.»

Begrunnelse:

Dette ble tatt inn i vedtektene under koronaen da krav fra kommunen regulerte antall personer som oppholdt seg sammen. Det er ikke behov for å ha dette i husordensreglene lenger.

Tillegg til § 3. Fellesområdene

«Lading av el-sykkel/sparkesykkel og tilsvarende elektriske fremkomstmidler skal fortrinnsvis skje utendørs. Hvis lading må skje innendørs skal det skje under oppsyn eller i ventilerte rom på ubrennbart underlag.»

Begrunnelse:

Dette har blitt innlemmet i sameiets forsikringsvilkår for 2026.

Endring § 7 Avfallshåndtering

Tillegg i 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 lilla (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir ***skal brettes godt sammen og*** 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.»

Begrunnelse:

Vi har så mange søppeldunker for papp og papir i søppelrommene som det er plass til, og vi ser at disse til stadighet blir overfylte. Årsaken er som regel at beboere ikke er flinke nok til å brette sammen pappeskene de kaster.

Endring § 8 Postkasser

Tillegg:

«Ved godkjent dyrehold i en leilighet skal postkasseskiltet merkes med et ikon som angir hvilke dyr som holdes i leiligheten. Styret sørger for bestilling av slikt skilt.»

Begrunnelse:

Brannvesenet kan se at det oppholder seg dyr i leiligheten ved en eventuell brann, slik at dyrene kan reddes dersom beboer ikke er hjemme.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas i sin helhet.

Opptelling: Eierbrøk for: 6784. Eierbrøk mot: ----------

Vedtak: Enstemmig vedtatt

12. Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

§ 4 RETT TIL BRUK

Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):

«Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte seksjonseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.»

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Denne malen fastsetter tillatte løsninger for skjerming i henhold til vedtektene.

1. Skjerming på bakkeplan

Leiligheter på bakkeplan kan skjerme for innsyn ved bruk av plantekasser i sort utførelse.

• Plantekasser kan ha en maksimal bredde på 1 meter.

• Beplantning skal ikke overstige 1,5 meter i høyde.

2. Skjerming på balkonger

Balkonger kan skjerme for innsyn ved bruk av duk montert på innsiden av rekkverkets spiler.

• Duk skal være i grå farge. Styret har alternativer i flere prisklasser

3. Forbudte løsninger

Det er ikke tillatt med skjerming i tre, bambus, siv eller tilsvarende materialer.

Forslag til vedtak

Malen vedtas av årsmøtet og gjelder for all skjerming som omfattes av vedtektene.

Opptelling: Eierbrøk for: 6784. Eierbrøk mot: ----------

Vedtak: Enstemmig vedtatt

13. Valg av tillitsvalgte

A Som **1** styremedlem for **2** år, ble foreslått:

- Marie Asprem Hvardal

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som **5** varamedlemmer for **1** år, ble foreslått:

- Pål Smitt-Amundsen
- Siv-Anne Hotvedt
- Margit Louise Fremmerlid
- Fredrick Wikestad
- Anja Egede Borg

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 19.30. Protokollen signeres av,

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

Fredrick Wikestad /s/
Simen Norheim Pedersen /s/
Protokollvitner

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.02.2006 i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31.
Endret på ekstraordinært årsmøte 01.02.2007.
Endret på ordinært årsmøte 20.03.2013
Endret på ordinært årsmøte 26.03.2014
Endret på ordinært årsmøte 19.03.2015
Endret på ordinært årsmøte 26.05.2016
Endret på ordinært årsmøte 16.03.2017
Endret på ordinært årsmøte 15.03.2018 i medhold av ny Eierseksjonslov 01.01.2018.
Endret på ordinært årsmøte 28.03.2019
Endret på ekstraordinært årsmøte 24.09.2020
Endret på ordinært årsmøte 07.04.2022
Endret på ordinært årsmøte 09.05.2023
Endret på ordinært årsmøte 11.04.2024
Endret på ordinært årsmøte 25.03.2025

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 219 bnr 259 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 228 seksjoner, hvorav 226 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Seksjonene er fordelt således:

- Oppgang A har adresse Waldemar Thranes gate 72 og består av seksjonene 1 og 4-68. Disse seksjonene er organisert som eget borettslag; Garman borettslag.
- Oppgang B har adresse Uelands gate 53 og består av seksjonene 69-120.
- Oppgang C har adresse Landstads gate 2 og består av seksjonene 121-180. Disse seksjonene er organisert som eget borettslag; Worse borettslag.
- Oppgang D har adresse Kingos gate 8 og består av seksjonene 181-228.
- Seksjon 2 er en næringsseksjon og har adresse Uelands gate 51.
- Seksjon 3 er en næringsseksjon og har adresse Uelands gate 55.

Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Sameiets næringsseksjoner.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til 2G, jf. eierseksjonsloven § 31. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, og som har påløpt i seksjonseierens eiertid, blir betalt. Erverver av seksjon av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Seksjonseiere plikter å lese gjennom informasjonen som sendes ut av styret og returnere signert beboerskriv innen syv dager.

Seksjonseiere 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, så vidt mulig. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker(e) får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Seksjonseier 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 § 12, niende ledd.

I forbindelse med eierskifte eller utleie må seksjonseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. Fakturaomkostninger til forretningsfører påløper i tillegg.

Seksjonseier har anledning til å leie ut leiligheten i såkalt korttidsutleie inntil 60 dager pr. kalenderår. Styret skal informeres om all slik utleie. Seksjonseier er ansvarlig for at vedtekter og husordensregler følges av leietakere, og er erstatningspliktig for leietakeres eventuelle skader på sameiets bygg og eiendom. Hvis korttidsutleien fører til ekstraarbeid for styret vil seksjonseier bli fakturert pr. time i henhold til § 12, niende ledd.

§ 4. RETT TIL BRUK

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende byggesaksforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i sameiet som godkjenner dyreholdet. Sameiet 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 på sameiets fellesareal, 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 reglene i søknadsskjemaet vil bli betraktet som brudd på vedtektene.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Næringsseksjonene skal kunne ha de åpningstider som til enhver tid er godkjent av Oslo kommune. Sjenerende tomgangskjøring i forbindelse med varelevering skal unngås.

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6. BRUKEN AV EIENDOMMEN

6.1. Generelt

Seksjon 1og 4-228 er boligseksjoner. Seksjon 2 er en næringsseksjon, som skal benyttes til forskjellige typer næringsvirksomhet. Seksjon 3 er en næringsseksjon som ved etableringen av eierseksjonssameiet benyttes til bensinstasjon.

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

6.2. Utearealer

a) Boligseksjonene har bruksrett til takterrassen. Næringsseksjonenes eiere, ansatte og brukere har således ikke bruksrett til dette arealet.

b) 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. 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.

c) Fellesareal foran fasade mot Waldemar Thranes gate, Uelands gate og Kingos gate skal benyttes av de tilstøtende næringsseksjonene.

d) I Landstads gate har seksjon 2 og boligseksjonene bruksrett til arealet på begge sider av inngangspartiet. Arealet vest for inngangsdøren eies av seksjon 2 mens arealet til øst eies av boligseksjonene. Seksjon 2 eier områdene som er beplantet vest for inngangspartiet og ved nedkjørselen til garasjen.

6.3. Særregler om fellesarealet

Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 6.3.1. og 6.3.2.

6.3.1. Boligseksjonenes særrett

Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- *Atriumet/gårdsrommet i 1* etasje, innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene.

6.3.2. Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene på bakkeplan mot Waldemar Thranesgate, Uelands gate og Kingos Gate

6.4. Rettigheter knyttet til bruk av fellesareal som nevnt i vedtektenes § 6.2 a-d og 6.3 er tidsbegrenset iht. eierseksjonslovens § 25 femte ledd.

6.5 Reklame og profilering

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg. innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter.

Likeledes har seksjon 2 og 3 rett til skilting på tett fasadedel av heis og trappesjakt i boligseksjonen mot Waldemar Thranes gate. Seksjon 3 har rett til skilting på fasadedelen av heis/trappesjakt mot henholdsvis Uelands gate og Kingos gate, likeledes har seksjonen rett til skilting over adkomstene fra nevnte gater.

Næringsseksjonene kan i kortere perioder henge opp reklamemateriell (bannere m.m.) på byggets øvrige fasade, såfremt dette ikke er generende for andre seksjonseiere. Vinduer skal ikke tildekkes.
Under kampanjeperioder vil det kunne være noe bruk av musikk o.l. Øvrige seksjonseiere må tåle dette frem til kl. 22.00, såfremt kampanjen er varslet i rimelig tid.

Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur og skal godkjennes av styret. Godkjenning kan kun nektes når det foreligger saklig grunn til det.

6.6 Renovasjonsrom

Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær avfallshåndtering. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalene, skal håndteres separat i egne beholdere i sin virksomhets egne lokaler.

§ 7. VEDLIKEHOLD

§ 7-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som tilhører boligen, i forsvarlig stand.

(2) Seksjonseieren 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 seksjonseier 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 seksjonseier bli pålagt å bytte denne med en vifte som er godkjent for felles avtrekk. Hvis seksjonseier ikke gjør dette etter pålegg, skal sameiet bytte viften for seksjonseiers 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 seksjonseier.

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

(3) Seksjonseieren 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, 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) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. Om vinteren må seksjonseier 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 seksjonseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

(6) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier 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 seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren 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. Skriftlig søknad skal sendes til sameiet v/styret.

Seksjonseier 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 seksjonseier sende skriftlig dokumentasjon (sluttrapport) på gjennomføring til styret.

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

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

(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.

(14) Det er installert en vannlekkasjesensor under kjøkkenvasken i hver leilighet. Denne skal være festet til gulvet under kjøkkenvasken med borrelås. Alle eierne 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.

(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 ventilasjonsanlegg 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.

(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 sameiets vaktmester eller rørlegger, og berørte beboere må varsles på forhånd.

§ 7-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

(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) Seksjonseieren 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

7-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av sameiet for seksjonseiers regning.

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

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

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

(5) Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren 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 seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven 31 og vedtektenes § 4 anvendes.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av den enkelte seksjon skal i sin helhet bæres av seksjonseieren.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (sameiets felleskostnader) fordeles på alle seksjonene etter sameiebrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Det skal tilstrebes at hver enkelt seksjon i størst mulig grad betaler kostnader den selv genererer. Konkrete utslag av dette er:

- Næringsseksjonene skal installere vannmålere, slik at næringsseksjonene betaler egen vann- og avløpsavgift til kommunen.

- Næringsseksjonene håndterer selv eget avfall, og betaler selv for dette. Boligseksjonene betaler på sin side renovasjonsavgiften til Oslo Kommune.

- Det installeres strømmålere til hver seksjon, slik at næringsseksjonene ikke har felles strømmåler med boligseksjonen. Dette gjelder også for tilleggsarealer. Strøm i fellesarealene betales av de seksjonene som har tilgang til fellesarealene.

- Dersom det installeres fjernvarme med felles måler, skal det være en undermåler til hver av næringsseksjonene samt minst en undermåler for boligseksjonene, slik at hver seksjon betaler for faktisk bruk. Eventuelt varmetap fordeles etter seksjonseierbrøken.

- 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.

- Drift og vedlikehold av heiser betales av de seksjonene som har tilgang til heisene. Næringsseksjonene og boligseksjonene skal ikke ha felles heiser.

- Kabel-TV og internettavgift fordeles etter bruk, slik at hver seksjon betaler for de abonnementene seksjonen ønsker. Det samme gjelder eventuell installasjon. Styret kan med ordinært flertall på årsmøtet inngå felles avtale på vegne av alle boligseksjonene.

- Eier av næringsseksjon, som har garasjen som tilleggsareal, står for enhver kostnad forbundet med drift av garasjeanlegget. Dette gjelder også adkomst til garasjeanlegget, selv om denne går på sameiets fellesarealer.

- Forsikringspremien spesifiseres, slik at det kommer frem hva hver enkelt næringsseksjon skal betale og hva boligseksjonene skal betale.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar, såfremt nevnte ikke er en følge av en seksjons særlige behov. I så tilfelle tilfaller kostnaden seksjonen.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader knyttet til driften av de deler av fellesareal som nevnt i punkt 6.2. a) og 6.3.1.

Næringsseksjonene på gateplan skal alene dekke kostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i pkt. 6.2. c) og 6.3.2. I Landstads gate skal seksjon 2 og boligseksjonene dekke kostnader til den delen av fellesarealet de eier. Herunder faller kostnader forbundet med måking, strøing, rydding og beplantning.

Dersom det offentlige pålegger at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eller flere bestemte bruksenhet(-er), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av sameiets felleskostnader. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Styret har ansvar for at det utarbeides en oversikt som viser hvor stor del av sameiets felleskostnader som er dekket/skal dekkes av den enkelte seksjon. Dersom resultatet ikke er fordelt på seksjonene etter innbyrdes forhold regnet etter seksjonseierbrøken, skal seksjonen(e) som har tilført mindre enn eierbrøken tilsier, betale inn et beløp som tilsvarer misforholdet.

§ 9. OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg kan ikke foretas, med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger. Dette gjelder også endringer i fasaden for boligseksjonene. Næringsseksjonene kan gjøre endringer i fasaden uten styrets samtykke, såfremt endringen er en følge av lovlig næringsvirksomhet.

§ 10. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåkning av boligdelens fellesarealer. Overvåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid å benytte den minst krenkende form for overvåkning.

§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §§ 26-38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§12. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre til fire andre medlemmer med personlige varamedlemmer for styremedlemmene. Juridiske personer kan velges som styremedlem. I så tilfelle skal det utpekes en representant for denne. Det skal tilstrebes at hver oppgang har representasjon i styret.

Det bør tilstrebes at næringsseksjonene er representert i styret om de ønsker dette. Styrets leder velges særskilt for ett år av gangen.

Styremedlemmene velges for to år av gangen dersom annet ikke er opplyst. Varamedlemmene velges for ett år av gangen.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Varamedlemmer og styrelederne i borettslagene har møte- og talerett i styremøtene og har rett til å møte ved fullmektig. Styret skal sørge for at alle blir innkalt.

Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

For arbeid utover det som anses som normalt styrearbeid skal den seksjonseier som påfører styret ekstraarbeidet faktureres for antall gjeldende timer. Eier vil informeres når styret begynner å fakturere. Timepris er kr. 1200,-.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 13. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Næringsseksjonene kan alene kreve ekstraordinært årsmøte.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:
· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett iht. sin sameiebrøk. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Beboere i oppgangene organisert som borettslag har møte- og talerett på årsmøtet. Det er styrelederne i borettslagene, eller den styreleder har gitt fullmakt til, som representerer hele borettslagets sameiebrøk i årsmøtet.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 15 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17 GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Dersom en beboer påfører sameiet ekstra kostnader som følge av brudd på vedtekter eller husordensregler kan styret viderefakturere disse kostnadene til juridisk eier av seksjonen.

HUSORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Vedtatt på ordinært sameiermøte 09.03.2010
Endret på ordinært sameiermøte 19.03.2015
Endret på ordinært sameiermøte 26.05.2016
Endret på ordinært årsmøte 15.03.2018
Endret på ordinært årsmøte 28.03.2019
Endret på ekstraordinært årsmøte 24.09.2020
Endret på ordinært årsmøte 07.04.2022
Endret på ordinært årsmøte 09.05.2023
Endret på ordinært årsmøte 11.04.2024
Endret på ordinært årsmøte 25.03.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for alle beboere i Kiellands Hus.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape trygge og gode forhold for beboerne, i tillegg til å verne om eiendommen og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

§ 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, skal 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.

Seksjonseier plikter å se til at blomsterkasser er forsvarlig sikret slik at de ikke faller ned. Seksjonseier 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. 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.

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

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

§ 4. Oppussing

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 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.

Seksjonseier 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.

§ 5. Grilling

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 ved grilling.

Grilling på balkonger er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Bruk av grill på takterrassen er forbudt. Ved grilling i bakgården kan engangsgrill benyttes så fremt 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.

§ 6. Røyking og snusing

Røyking i sameiets 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. Se til at du står langt nok ut fra veggen slik at det ikke siver røyk inn til dine naboer.

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.

§ 7. 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 lilla (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 eller på egen balkong/terrasse.

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

§ 8. Postkasseområdet

Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Styret aksepterer ikke at beboere setter opp egenproduserte skilt, med unntak av venteperioden på nytt skilt. Skilt bestilles ved henvendelse til styret. Styret kan fjerne andre skilttyper, og kan ved behov bestille skilt for beboers regning. For leiligheter som leies ut skal eiers navn stå oppført nederst på skiltet. Seksjonseier er ansvarlig for at postkassen er fri for flekker og limrester. Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

§ 9. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier 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 holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 10. 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 for øvrig ikke tillatt.

§ 11. 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.

§ 12. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier 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 sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 13. Brannvarslingsanlegget

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.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 19 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200203946-137 Saksbeh: Sven Sandberg **Oppgis alltid ved henvendelse** | Arkivkode: 531

Byggeplass:	WALDEMAR THRANES GATE 72	Eiendom:	219/259/0/0
Tiltakshaver:	Alexander Kiellands Plass AS v/ FRI Eiendom AS	Adresse:	Gunnar Schjelderups vei 11, 0485 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

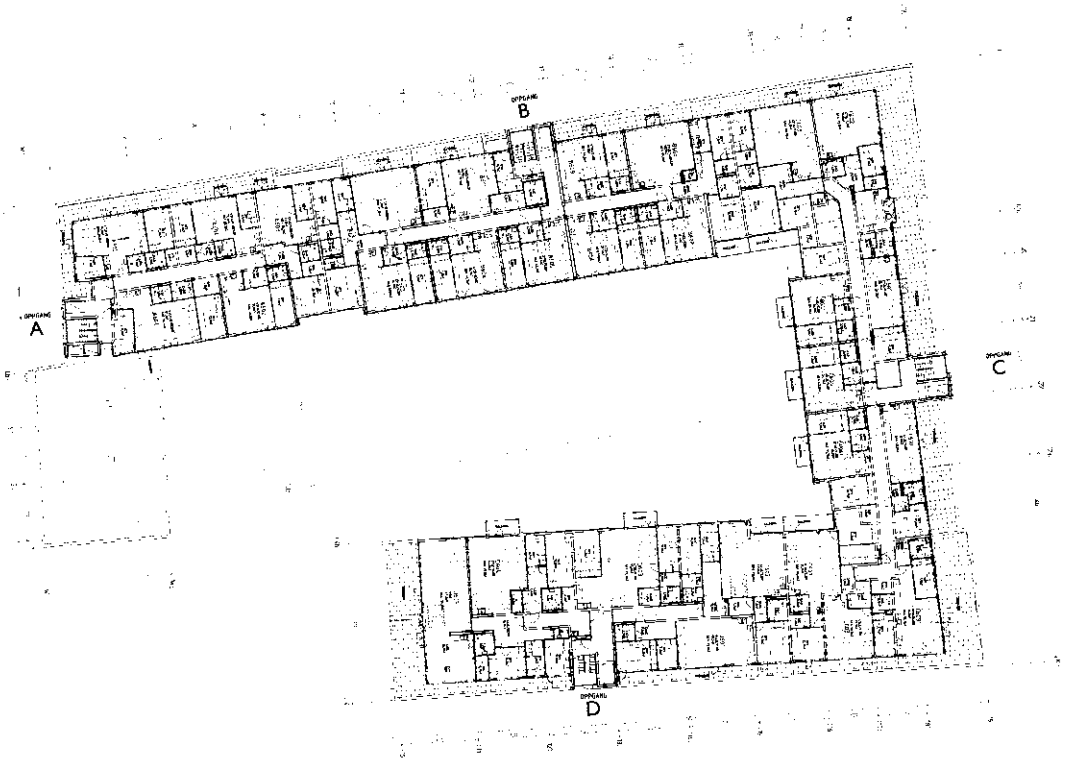
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Alexander Kiellands Plass AS v/ FRI Eiendom AS, Gunnar Schjelderups vei 11, 0485 OSLO



ENDR.SØKNAD A AH20 B6 303

PLAN 6

BERGLOBYGG AS

KIELLANDS HUS

ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS

PLAN 6

1:200

ENDR.SØKNAD A AH20 B6 303

RETURNERES TIL:

Advokatfirmaet Selmer DA
Støperigata 2
Postboks 1324 Vika, 0112 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64664
0 8 OKT 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0250	Oslo	219	259		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
980 301 133	Statoil Detaljhandel AS	

Doknr: 64664 Tinglyst: 08.10.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	15266	BG	13				25				37				49			
2	N	5375	B	14				26				38				50			
3	N	2823	BG	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 23464 =nevner: 23464

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [ ] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[X] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
4/6-03	For Statoil Detaljhandel AS, Alexander Kiellands Plass AS i henhold til fullmakt: Odd-Einar Christophersen Pål Hansen	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

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

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

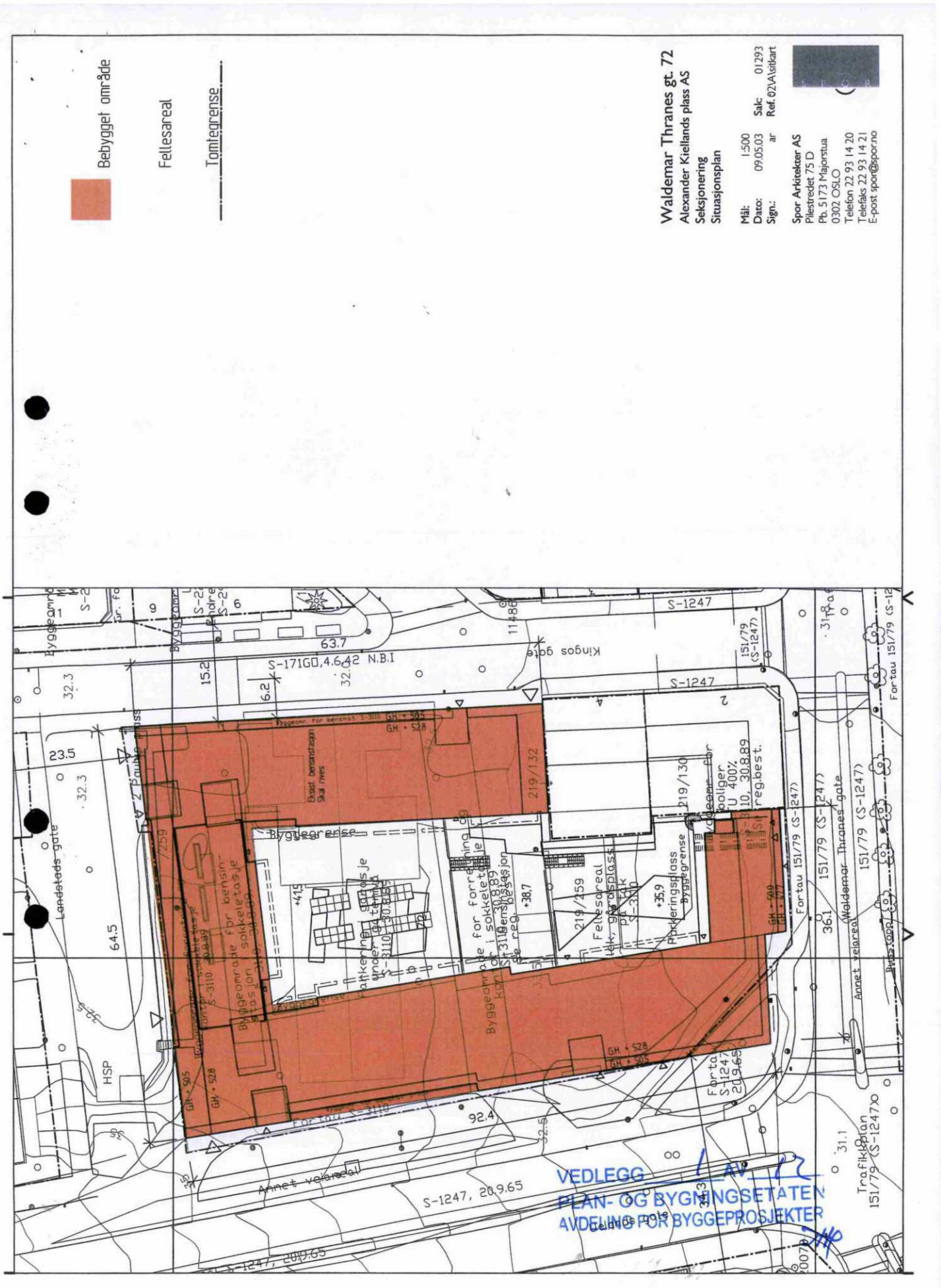
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
219	259		1-3	OSLO **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
15/9-2003 Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

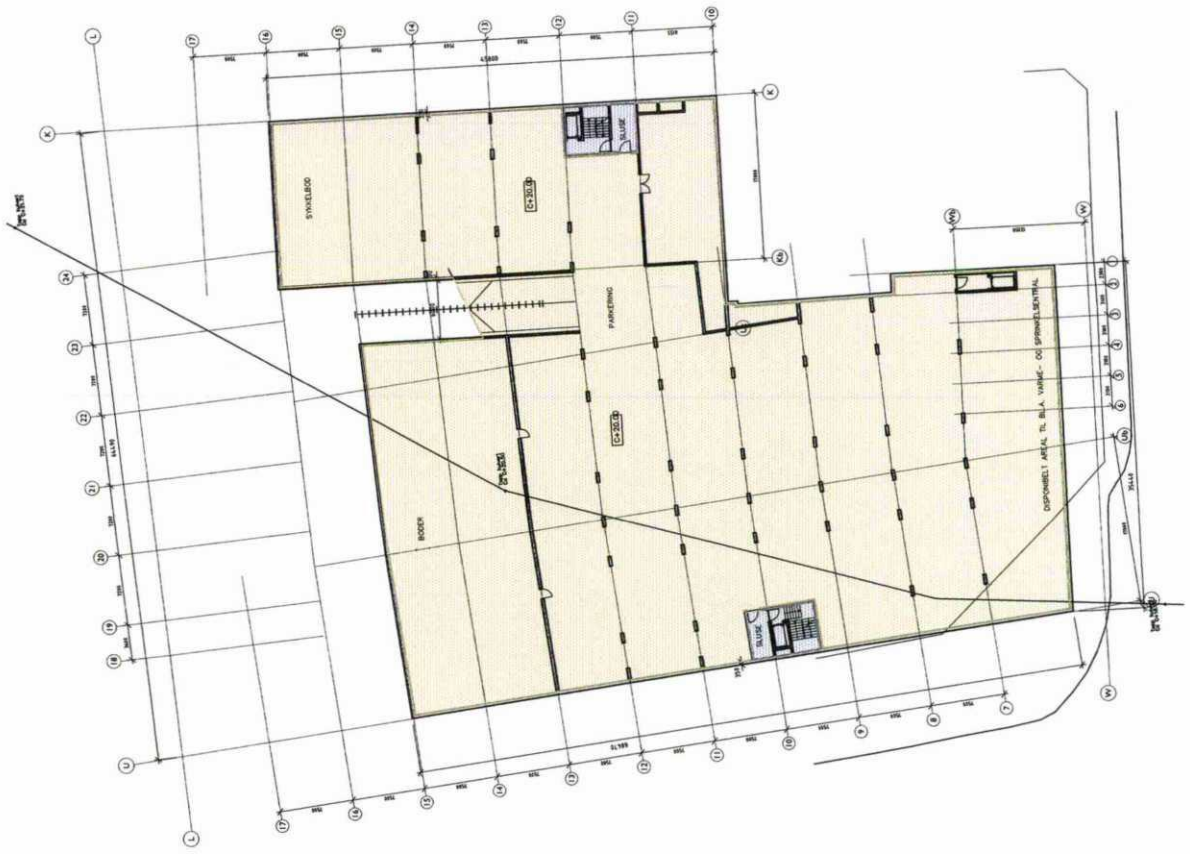

Bebygget område
Fellesareal
Tomtegrense
Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Seksjonering
Situasjonsplan
Mål: 1:500
Dato: 09.05.03
Sign.: ar
Sak: 01293
Ref. 02\Alsitkart
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no
S-1247
Kings gate
S-171GD, 4.6.42 N.B.I
63.7
15.2
6.2
23.5
64.5
Landets gate
Waldemar Thranes gate
Fortau 151/79 (S-1247)
Annet veggrunn
Trafikkplan
151/79 (S-1247)
219/132
219/130
219/259
Byggegrense
Parkeringsplass
Bygg for kontor
Bygg for forretning
Bygg for bensinstasjon
Bygg for parkering
Bygg for boliger
Fellesareal
Annet veggrunn
S-1247, 20.9.65
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring
Seksjon 3, næring
Fellesareale 70 m2
Tilleggsareal seksjon 1 3340 m2
Tilleggsareal seksjon 2
Tilleggsareal seksjon 3

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan P3
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Ref.: 02\alpl-P3

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 2 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
JHH

Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring 186 m2
Seksjon 3, næring
Fellesareale 536 m2
Tilleggsareal seksjon 1 100 m2
Tilleggsareal seksjon 2 3965 m2
Tilleggsareal seksjon 3

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan P2
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Rev: Rev.pl-P2

[redacted]

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



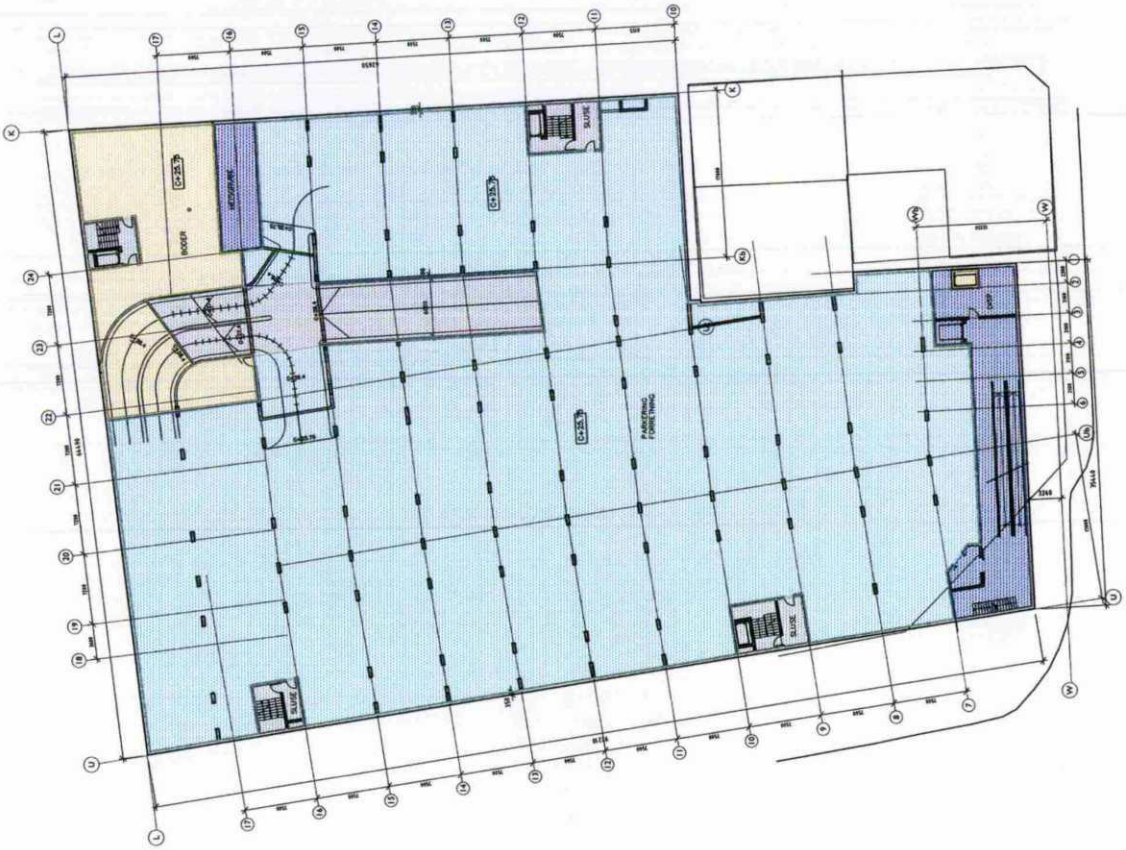
VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring 264 m2
Seksjon 3, næring 358 m2
Fellesareale
Tilleggsareal seksjon 1 343m2
Tilleggsareal seksjon 2 3809 m2
Tilleggsareal seksjon 3

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan P1
Seksjonering

Mål: 1:500 Sak: 01293
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam Ref.: 02\a\p1-P1

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 4 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring 1134 m2
Seksjon 3, næring 2823m2
Fellesareale 398 m2
Tilleggsareal seksjon 1 449 m2
Tilleggsareal seksjon 2

28.08.03
Revisjon: tilleggsareal seksjon 3 utgått

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan G
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Ref.: 02\a\pl-G

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



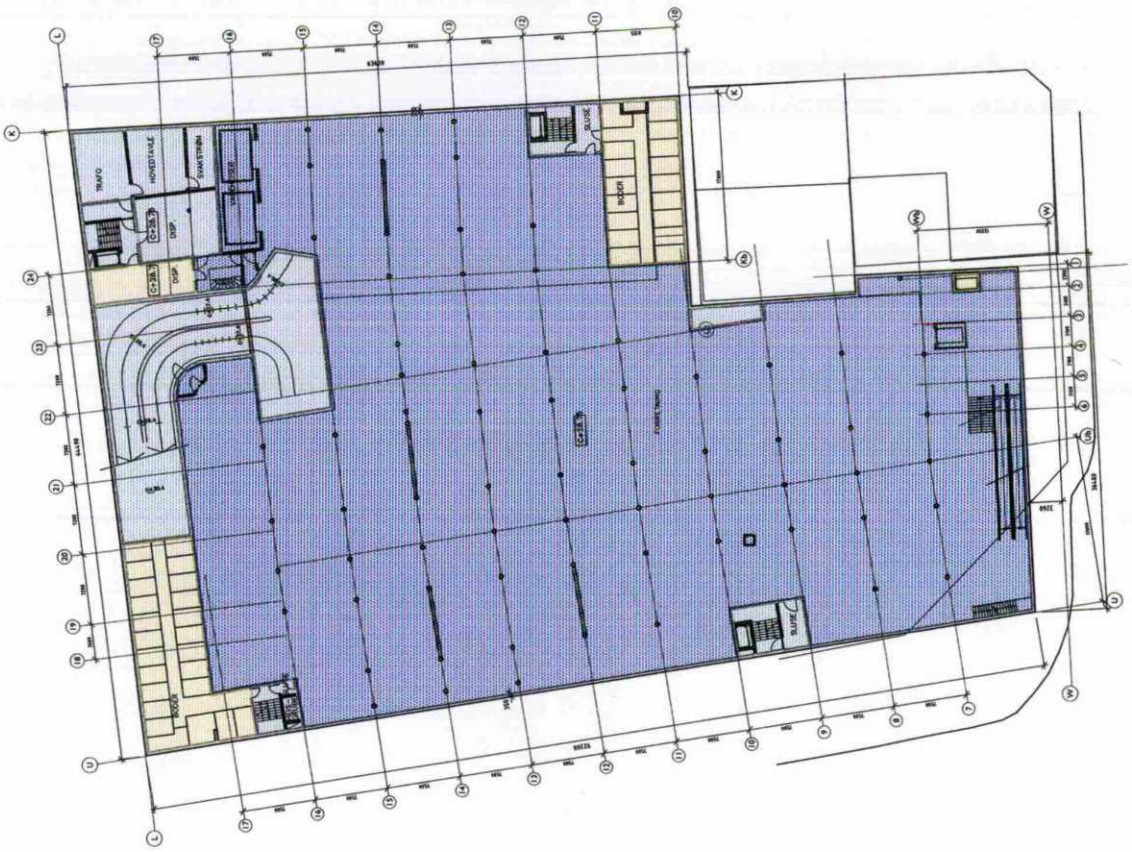
VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring 3791 m2
Seksjon 3, næring
Fellesareale 601 m2
Tilleggsareal seksjon 1 339 m2
Tilleggsareal seksjon 2
Tilleggsareal seksjon 3

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan F
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Ref.: 02\a\pl-F

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring
Seksjon 3, næring
Fellesareale
Tilleggsareal seksjon 1
Tilleggsareal seksjon 2

28.08.03
Revisjon: tilleggsareal seksjon 3 utgått
Revisjon: seksjon 1

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan 1. etg.
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Rev:

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

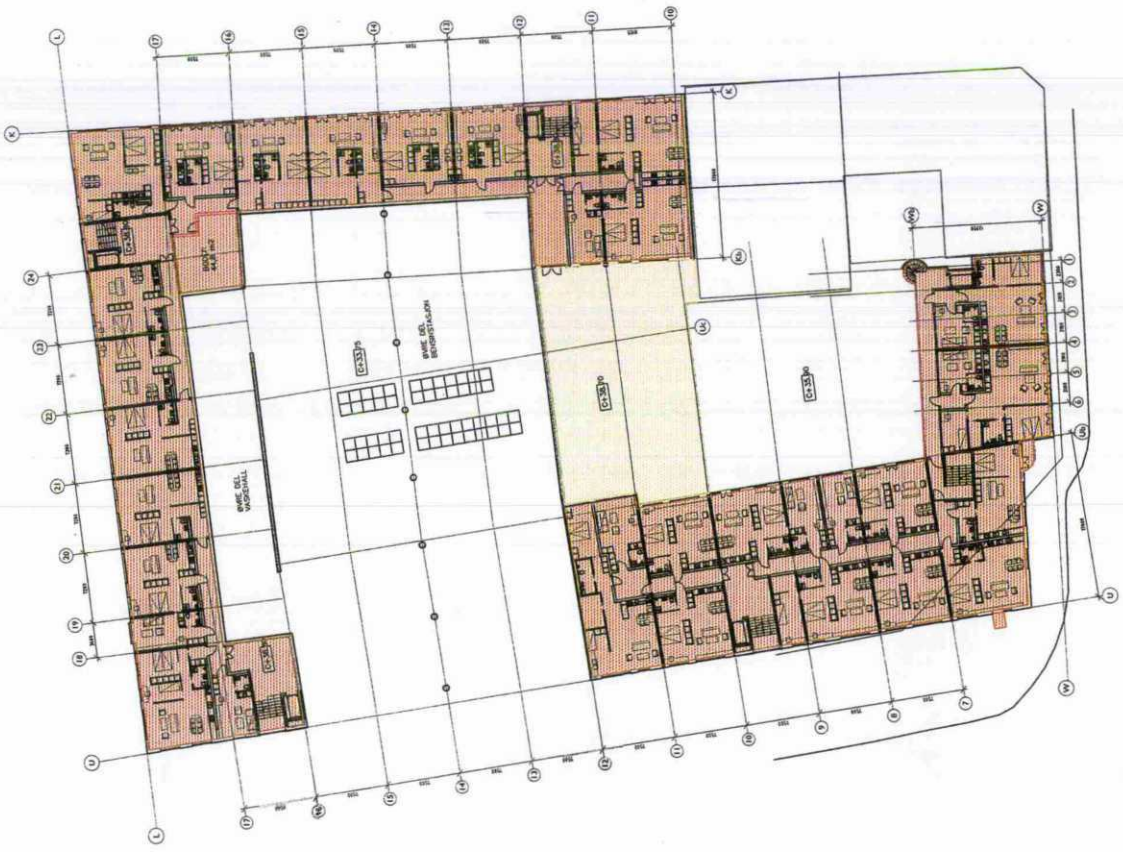
Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring
Seksjon 3, næring
Fellesareale
Tilleggsareal seksjon 1
Tilleggsareal seksjon 2

28.08.03
Revisjon: tilleggsareal seksjon 3 utgått
Revisjon: seksjon 1

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan 2. etg.
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Ref.: 02\alp\2

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

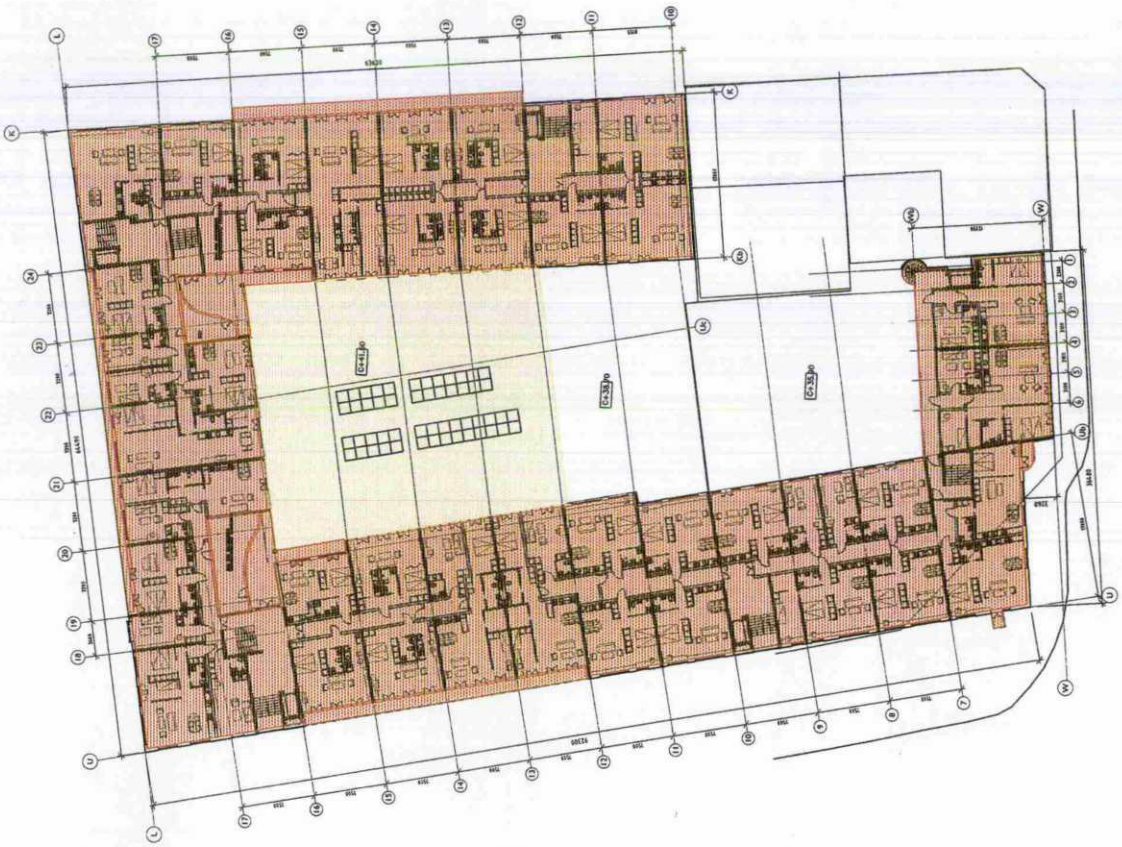
Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring
Seksjon 3, næring
Fellesareale
Tilleggsareal seksjon 1
Tilleggsareal seksjon 2

28.08.03
Revisjon: tilleggsareal seksjon 3 utgått
Revisjon: seksjon 1

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan 3. etg.
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Ref.: 02\a\pl3

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

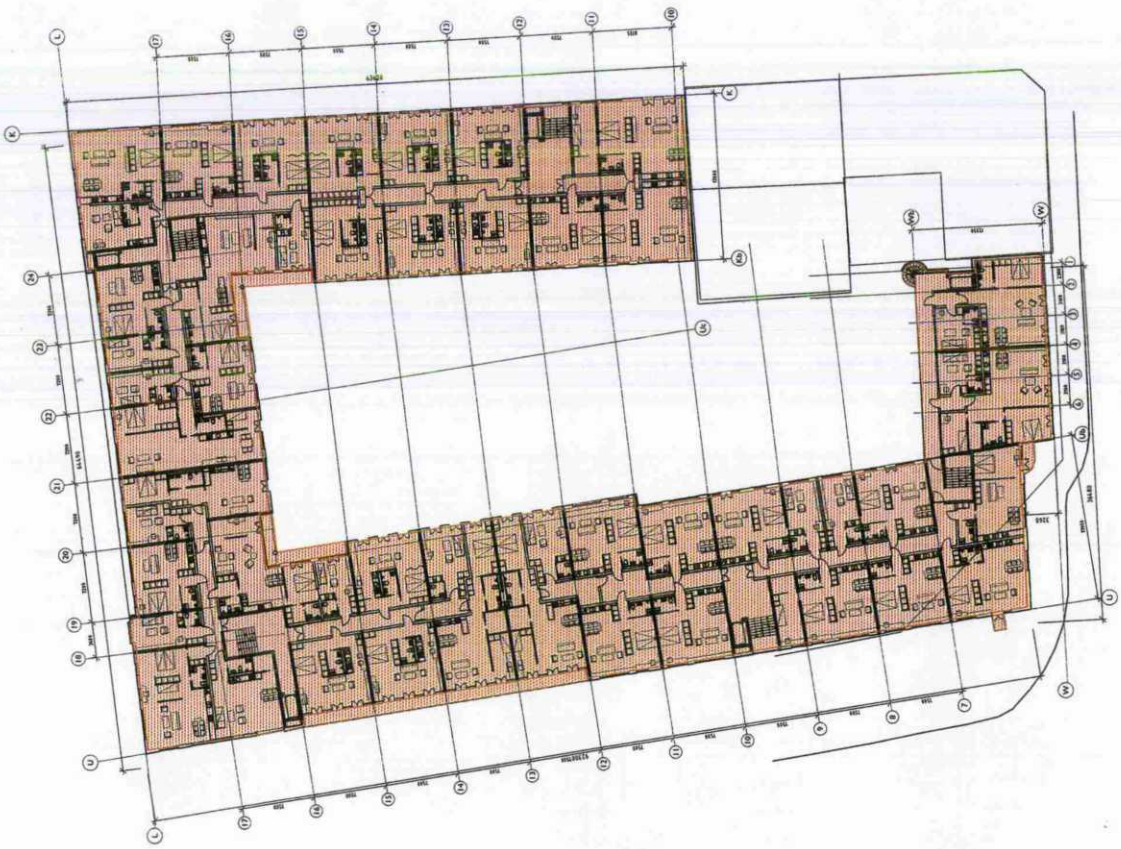
Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring
Seksjon 3, næring
Fellesareale
Tilleggsareal seksjon 1
Tilleggsareal seksjon 2

28.08.03
Revisjon: tilleggsareal seksjon 3 utgått
Revisjon: seksjon 1

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan 4. etg.
Seksjonering

Mål: 1:500 Sak: 01293
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aarm Ref: 03\a\p4

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post: spor@spor.no



VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

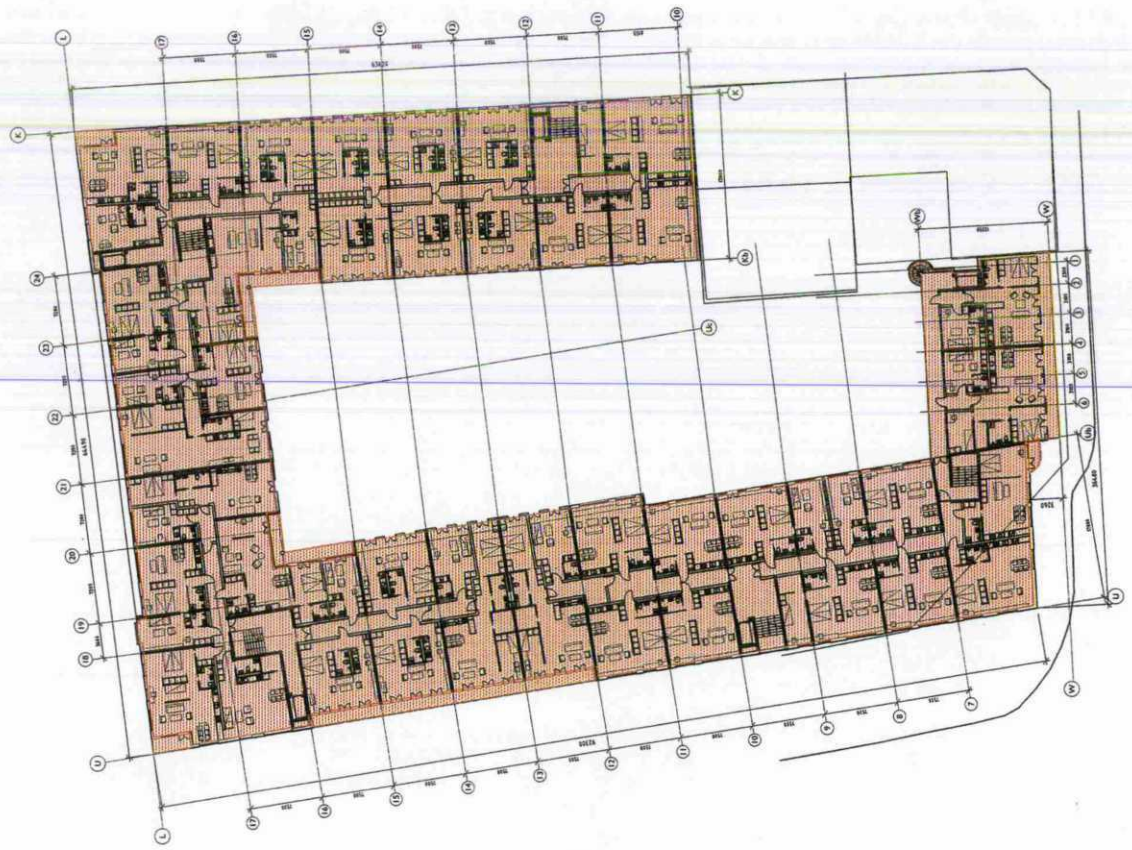
Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring
Seksjon 3, næring
Fellesareale
Tilleggsareal seksjon 1
Tilleggsareal seksjon 2

28.08.03
Revisjon: tilleggsareal seksjon 3 utgått
Revisjon: seksjon 1

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan 5. etg.
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: sr/aam
Sak: 01293
Ref.: 02\alpl5

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

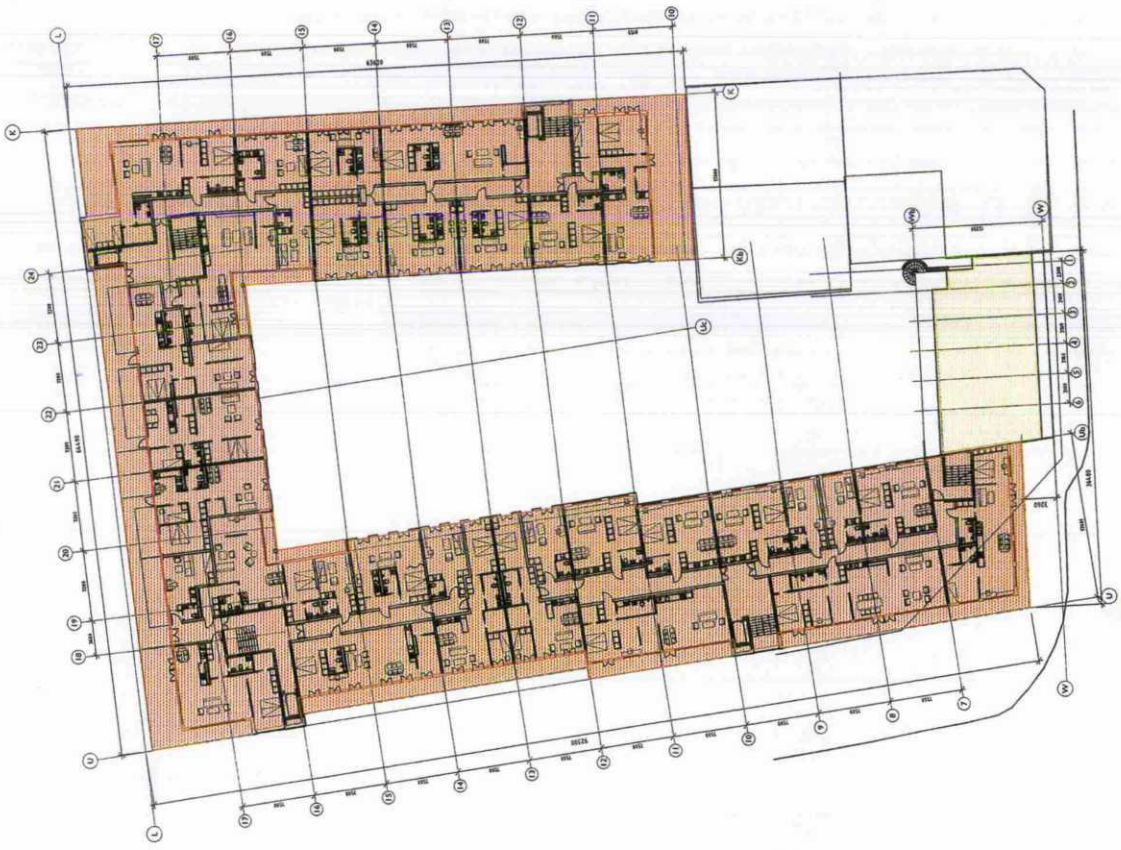
Seksjon 1, bolig
Seksjon 2, næring
Seksjon 3, næring
Fellesareale
Tilleggsareal seksjon 1
Tilleggsareal seksjon 2

28.08.03
Revisjon: tilleggsareal seksjon 3 utgått
Revisjon: seksjon 1

Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Plan 6. etg.
Seksjonering

Mål: 1:500
Dato: 22.05.03
Sign.: srfaam
Sak: 01293
Ref.: 02\alp\6

Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no



VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	219	259		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
980 301 133	Statoil Detaljhandel AS	1 - 3	

TINGLYST
DAGBOKNR. 205176
19 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14	Se vedlagt			24				34			
5				15	liste			25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Se eget vedlegg

Doknr: 205176 Tinglyst: 19.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 5/10-06		For Statoil	
		Detaljhandel AS,	
		Alexander	
		Kiellands Plass	
		AS i henhold til	
	RALF W. HANSTEEN	Fullmakt	
	HANS GULSETH		

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
219	259		1-228	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
31/1-2007	Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

GNR 219, BNR 259 OSLO

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring, pkt. 3

Seksjonsnr.	Formål	Brøk	Tilleggsareal
1 1 6	B	44	
2 2 4	N	5375	B
3 3 5	N	2823	
4 4 7	B	38	
5 5 8	B	55	
6 6 9	B	26	
7 7 10	B	26	
8 8 11	B	46	
9 9 12	B	46	
10 10 13	B	46	
11 11 14	B	59	
12 12 15	B	57	
13 13 16	B	59	
14 14 17	B	59	
15 15 18	B	73	
16 16 19	B	44	
17 17 20	B	38	
18 18 21	B	42	
19 19 22	B	31	
20 20 23	B	26	
21 21 24	B	34	
22 22 25	B	46	
23 23 26	B	46	
24 24 27	B	57	
25 25 28	B	59	
26 26 29	B	59	
27 27 30	B	73	
28 28 31	B	44	
29 29 32	B	38	
30 30 33	B	42	
31 31 34	B	31	
32 32 35	B	26	
33 33 36	B	34	
34 34 37	B	46	
35 35 38	B	46	
36 36 39	B	57	
37 37 40	B	59	
38 38 41	B	59	
39 39 42	B	73	
40 40 43	B	44	
41 41 44	B	38	
42 42 45	B	42	
43 43 46	B	31	
44 44 47	B	26	
45 45 48	B	34	
46 46 49	B	46	
47 47 50	B	46	
48 48 51	B	57	
49 49 52	B	59	
50 50 53	B	59	
51 51 54	B	73	
52 52 55	B	44	
53 53 56	B	38	
54 54 57	B	42	
55 55 58	B	31	
56 56 59	B	26	
57 57 60	B	34	

Signatur hjemmelshaver
For Statoil Detaljhandel AS, ALEXANDER
Kjellands Plass AS i.h.t. Fullmakt

58	58	61	B	46	
59	59	62	B	46	
60	60	63	B	57	
61	61	64	B	59	
62	62	65	B	59	
63	63	66	B	73	
64	64	67	B	72	
65	65	68	B	46	
66	66	69	B	65	
67	67	70	B	56	
68	68	71	B	66	
69	69	72	B	30	
70	70	73	B	59	
71	71	74	B	59	
72	72	75	B	57	
73	73	76	B	45	
74	74	77	B	46	
75	75	78	B	35	
76	76	79	B	30	
77	77	80	B	59	
78	78	81	B	59	
79	79	82	B	57	
80	80	83	B	46	
81	81	84	B	46	
82	82	85	B	46	
83	83	86	B	46	
84	84	87	B	44	
85	85	88	B	56	
86	86	89	B	59	
87	87	90	B	59	
88	88	91	B	30	
89	89	92	B	59	
90	90	93	B	59	
91	91	94	B	57	
92	92	95	B	46	
93	93	96	B	46	
94	94	97	B	46	
95	95	98	B	46	
96	96	99	B	45	
97	97	100	B	54	
98	98	101	B	59	
99	99	102	B	59	
100	100	103	B	30	
101	101	104	B	59	
102	102	105	B	59	
103	103	106	B	57	
104	104	107	B	46	
105	105	108	B	46	
106	106	109	B	46	
107	107	110	B	46	
108	108	111	B	45	
109	109	112	B	54	
110	110	113	B	59	
111	111	114	B	59	
112	112	115	B	71	
113	113	116	B	99	
114	114	117	B	46	
115	115	118	B	46	
116	116	119	B	46	
117	117	120	B	46	
118	118	121	B	46	
119	119	122	B	94	

Signatur hjemmelshaver
For Statoil Detaljhandel AS , ALEXANDER
Kiellands Plass AS i.h.t. Fullmakt

120	120	123	B	45
121	121	124	B	50
122	122	125	B	34
123	123	126	B	45
124	124	127	B	56
125	125	128	B	68
126	126	129	B	72
127	127	130	B	45
128	128	131	B	51
129	129	132	B	51
130	130	133	B	45
131	131	134	B	80
132	132	135	B	53
133	133	136	B	58
134	134	137	B	45
135	135	138	B	37
136	136	139	B	37
137	137	140	B	50
138	138	141	B	34
139	139	142	B	45
140	140	143	B	57
141	141	144	B	68
142	142	145	B	71
143	143	146	B	42
144	144	147	B	51
145	145	148	B	50
146	146	149	B	51
147	147	150	B	45
148	148	151	B	80
149	149	152	B	53
150	150	153	B	58
151	151	154	B	45
152	152	155	B	37
153	153	156	B	37
154	154	157	B	50
155	155	158	B	34
156	156	159	B	45
157	157	160	B	57
158	158	161	B	68
159	159	162	B	71
160	160	163	B	42
161	161	164	B	51
162	162	165	B	50
163	163	166	B	51
164	164	167	B	45
165	165	168	B	80
166	166	169	B	53
167	167	170	B	58
168	168	171	B	45
169	169	172	B	37
170	170	173	B	37
171	171	174	B	46
172	172	175	B	73
173	173	176	B	109
174	174	177	B	60
175	175	178	B	43
176	176	179	B	60
177	177	180	B	86
178	178	181	B	54
179	179	182	B	53
180	180	183	B	49
181	181	184	B	59

Signatur hjemmelshaver, ALEXANDER
For Statoil Detaljhandel AS
Kiellands Plass AS i.h.t. Fullmakt

Side 3 av 4

182	182	185	B	58
183	183	186	B	58
184	184	187	B	40
185	185	188	B	46
186	186	189	B	59
187	187	190	B	69
188	188	191	B	54
189	189	192	B	46
190	190	193	B	17
191	191	194	B	46
192	192	195	B	46
193	193	196	B	53
194	194	197	B	59
195	195	198	B	59
196	196	199	B	59
197	197	200	B	59
198	198	201	B	69
199	199	202	B	54
200	200	203	B	46
201	201	204	B	17
202	202	205	B	46
203	203	206	B	46
204	204	207	B	53
205	205	208	B	59
206	206	209	B	59
207	207	210	B	59
208	208	211	B	59
209	209	212	B	69
210	210	213	B	54
211	211	214	B	46
212	212	215	B	17
213	213	216	B	46
214	214	217	B	46
215	215	218	B	53
216	216	219	B	59
217	217	220	B	59
218	218	221	B	59
219	219	222	B	59
220	220	223	B	69
221	221	224	B	54
222	222	225	B	46
223	223	226	B	17
224	224	227	B	74
225	225	228	B	114
226	226	229	B	89
227	227	230	B	89
228	228	231	B	135
			SUM TELLER	19962 ~~19927~~ ,=NEVNER

30/1-07 Rettet etter avtale med D.K.Sinaj. JHp

Signatur hjemmelshaver
For Statoil Detaljhandel AS
ALEXANDER Kielands Plass AS i.h.t. Fullmakt

Side 4 av 4

Tillegg til pkt 4 i seksjoneringsskjemaet

Samleseksjon bolig, seksjon 1, deles opp i enkeltseksjoner. Pga endret rammetillatelse blir antall leiligheter større enn vist på tegninger ved førstegangseksjonering.

Deler av samleseksjon bolig legges ut som fellesareal.

Enkelte boliger utgår også for tilfredsstille krav om økt takhøyde for vaskeplasser tilhørende seksjon 3 og medfører at del av samleseksjon bolig blir tillagt seksjon 3.

Seksjonsnummer 1 beholdes og nye boligseksjonsnummer blir 4 - 228.

Næringsseksjon 2 blir pga endret planløsning tillagt deler av fellesareal og tilleggsdeler til samleseksjon bolig.

Næringsseksjon 3 blir pga endret planløsing tillagt deler av fellesareal og tilleggsdeler til samleseksjon bolig.

Pga endret rammetillatelse utgår de to nederste underetasjene som i opprinnelig seksjonering er lagt som tilleggsdel til henholdsvis samleseksjon bolig og seksjon 2.

Brøken for seksjon 1 og 4-228 endres.

Oslo 05.10.06

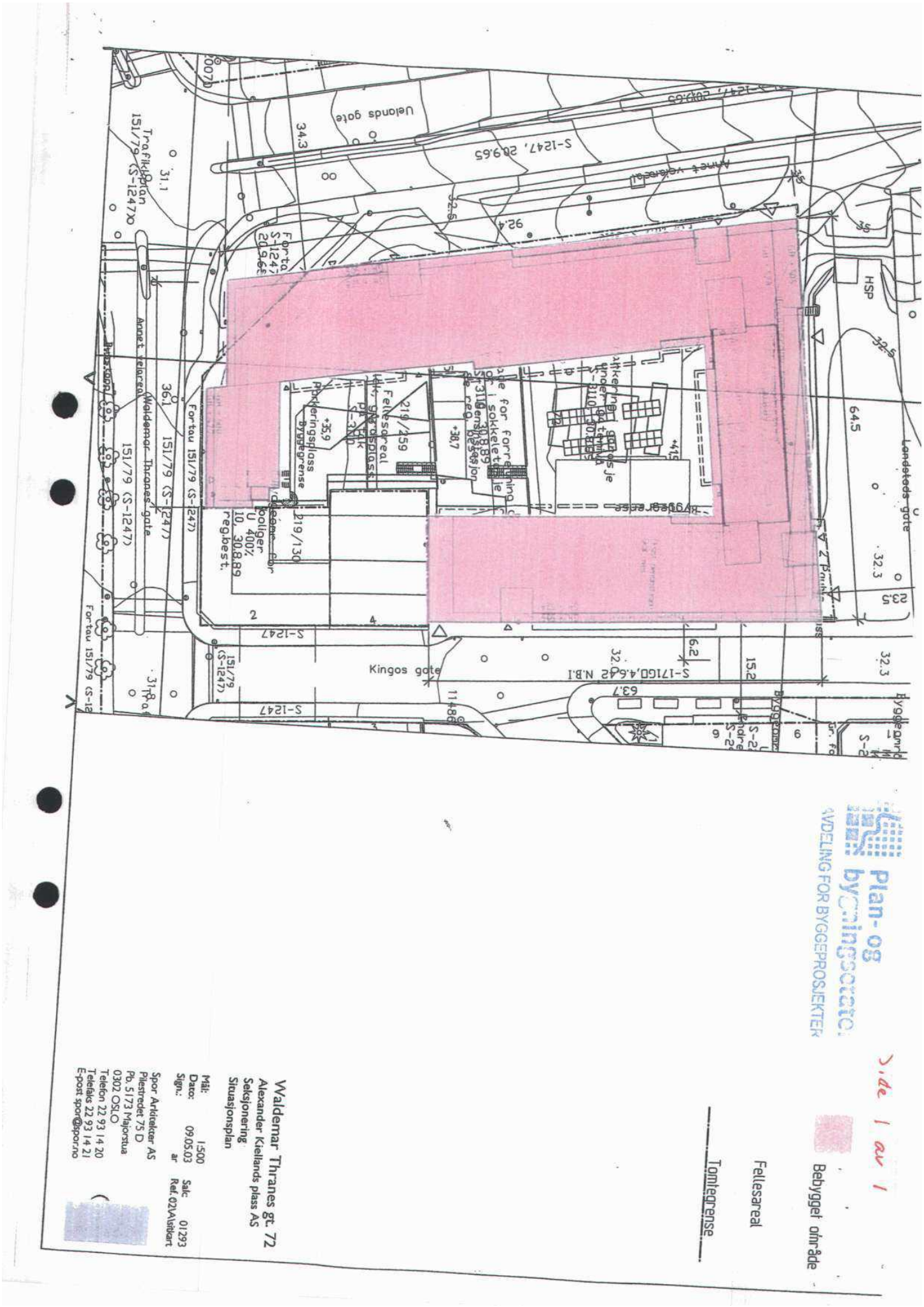
For Statoil Detaljhandel AS
Ihht fullmakt

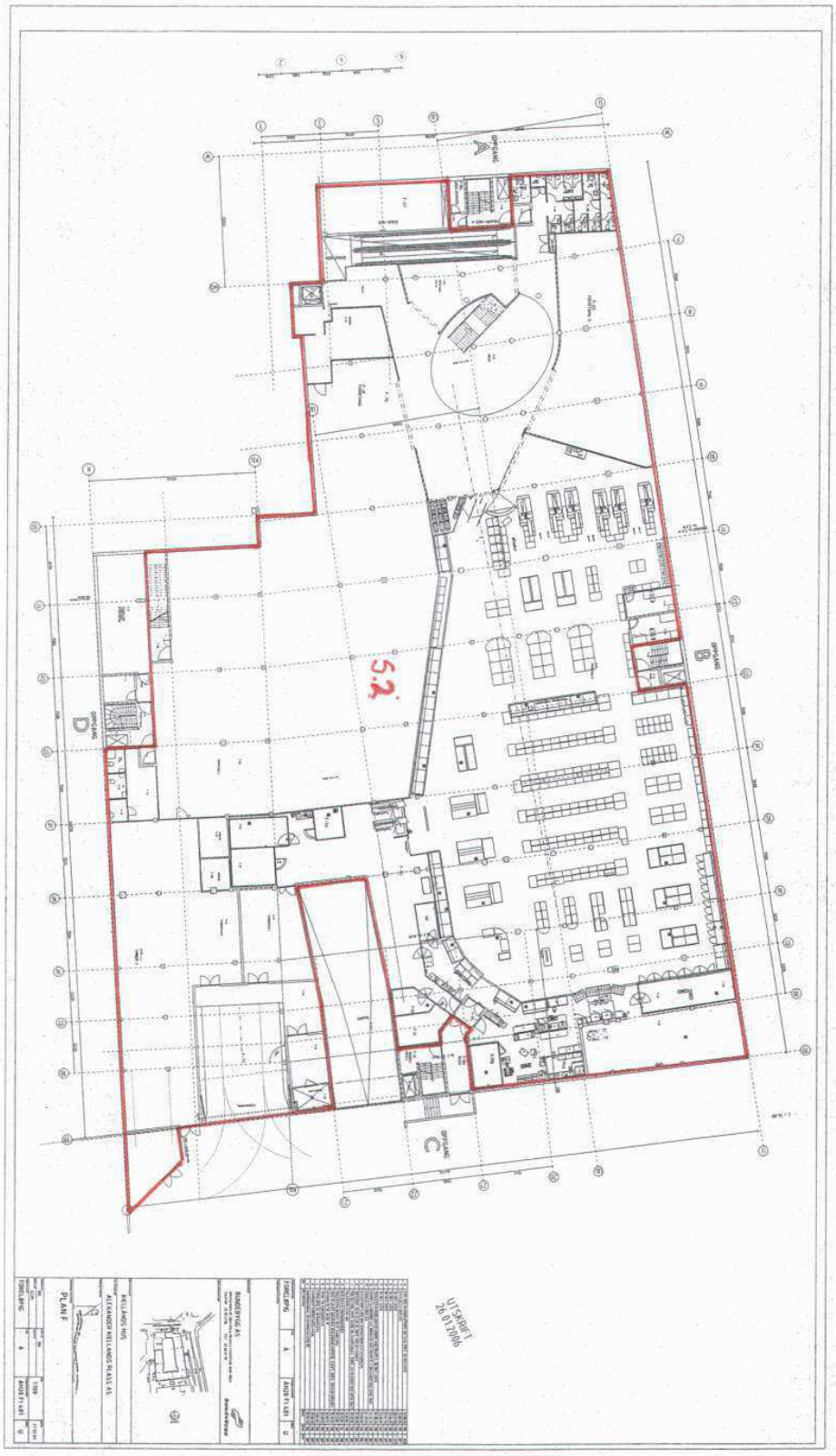
Alexander Kiellands plass AS

Rolf Wilhelm Hansteen

Hans Fredrik Gulseth

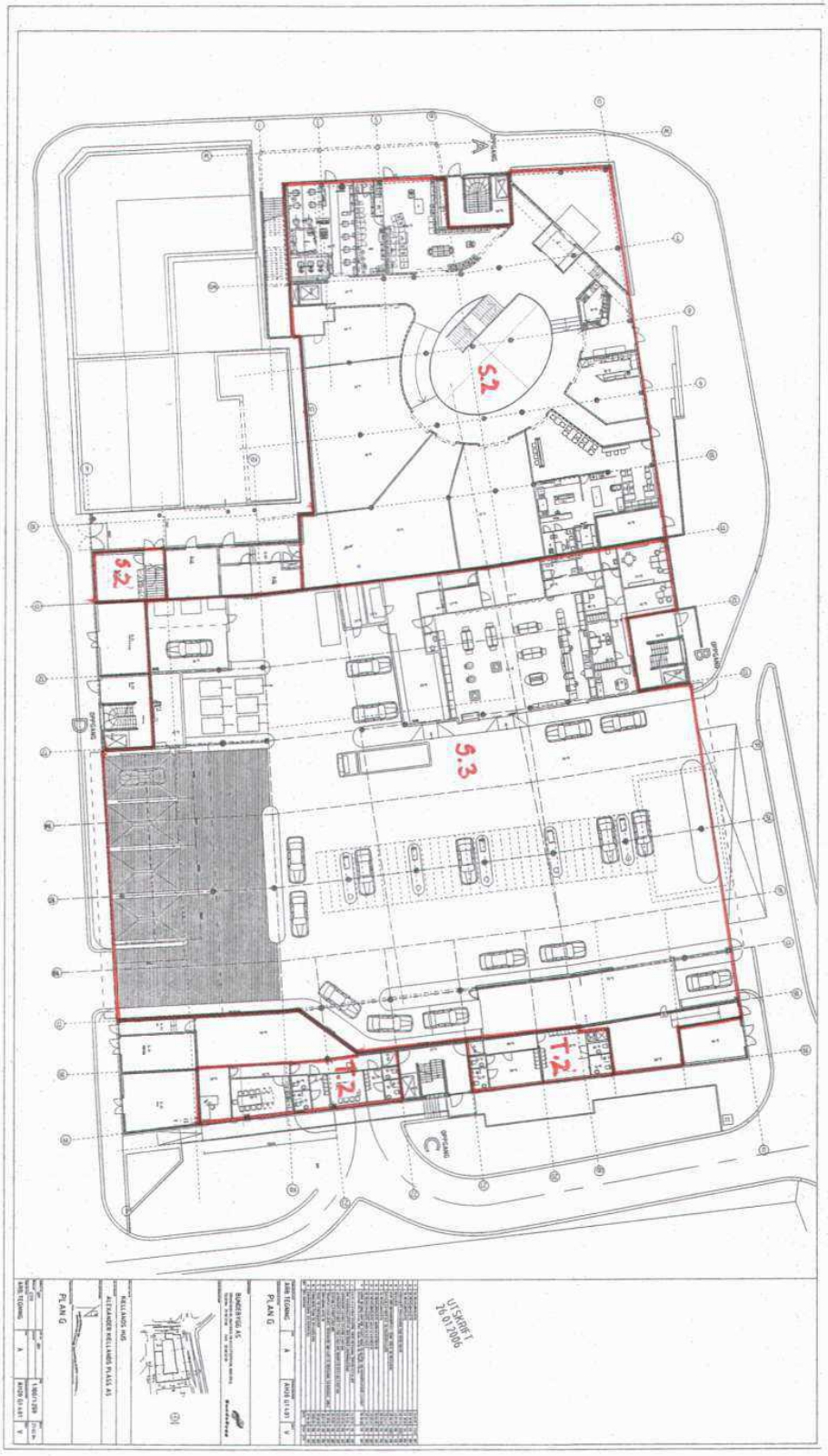
c:\docume~1\ipa00\locals~1\temp\notesde50d1\~9401615.doc


Plan- og byggingsetat
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Waldemar Thranes gt. 72
Alexander Kiellands plass AS
Seksjonering
Situasjonsplan
Mål: 1:500
Dato: 09.05.03
Sign.:
Sak: 01293
Ref. 02\Aisitkart
Spor Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
Pb. 5173 Majorstua
0302 OSLO
Telefon 22 93 14 20
Telefaks 22 93 14 21
E-post spor@spor.no
Bebygget område
Fellesareal
Tomtegrense
Kingos gate
Waldemar Thranes gate
Ullands gate
Trafikkplan
151/79 (S-1247)
Fortau 151/79 (S-1247)
Annet veiareal
Lenstads gate
HSP
Byggegrense
Fellesareal
Plankeringsgjerde
Bolliger U 400% reg.best. 10.30.8.89
219/130
219/259
151/79 (S-1247)
S-1247
S-1710
S-1247, 20.9.65



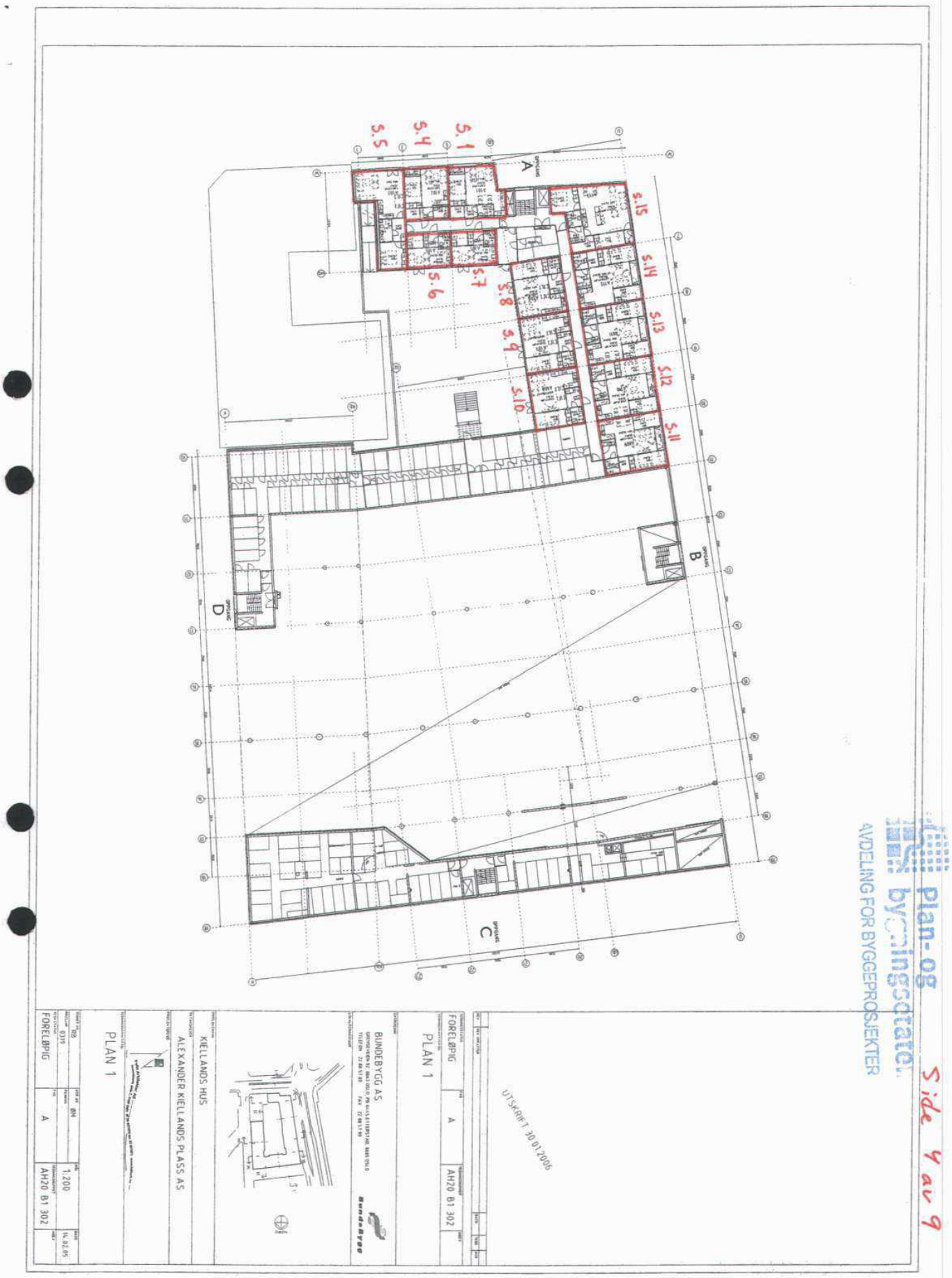
Plan- og byggingsetat
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Side 2 av 9

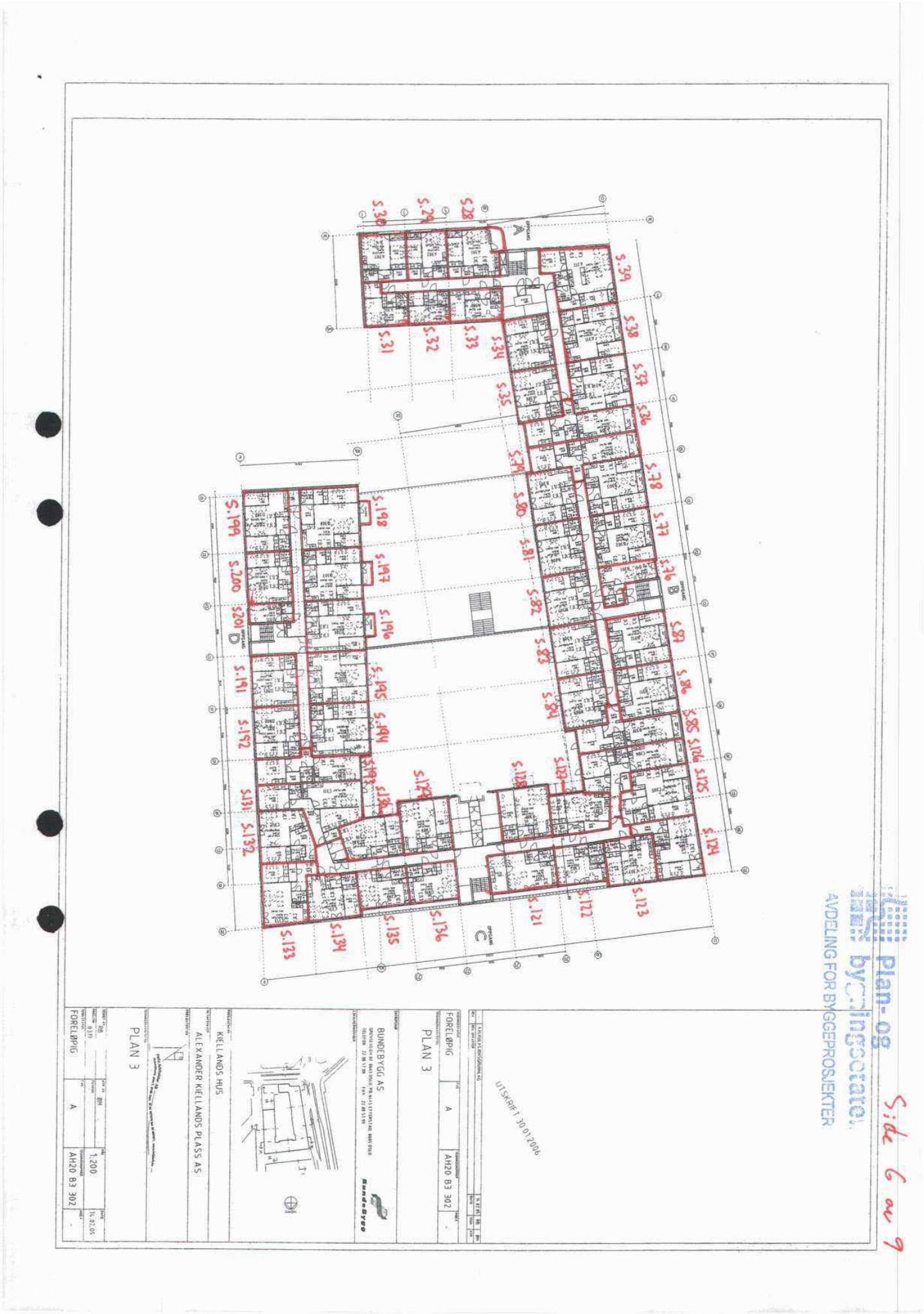


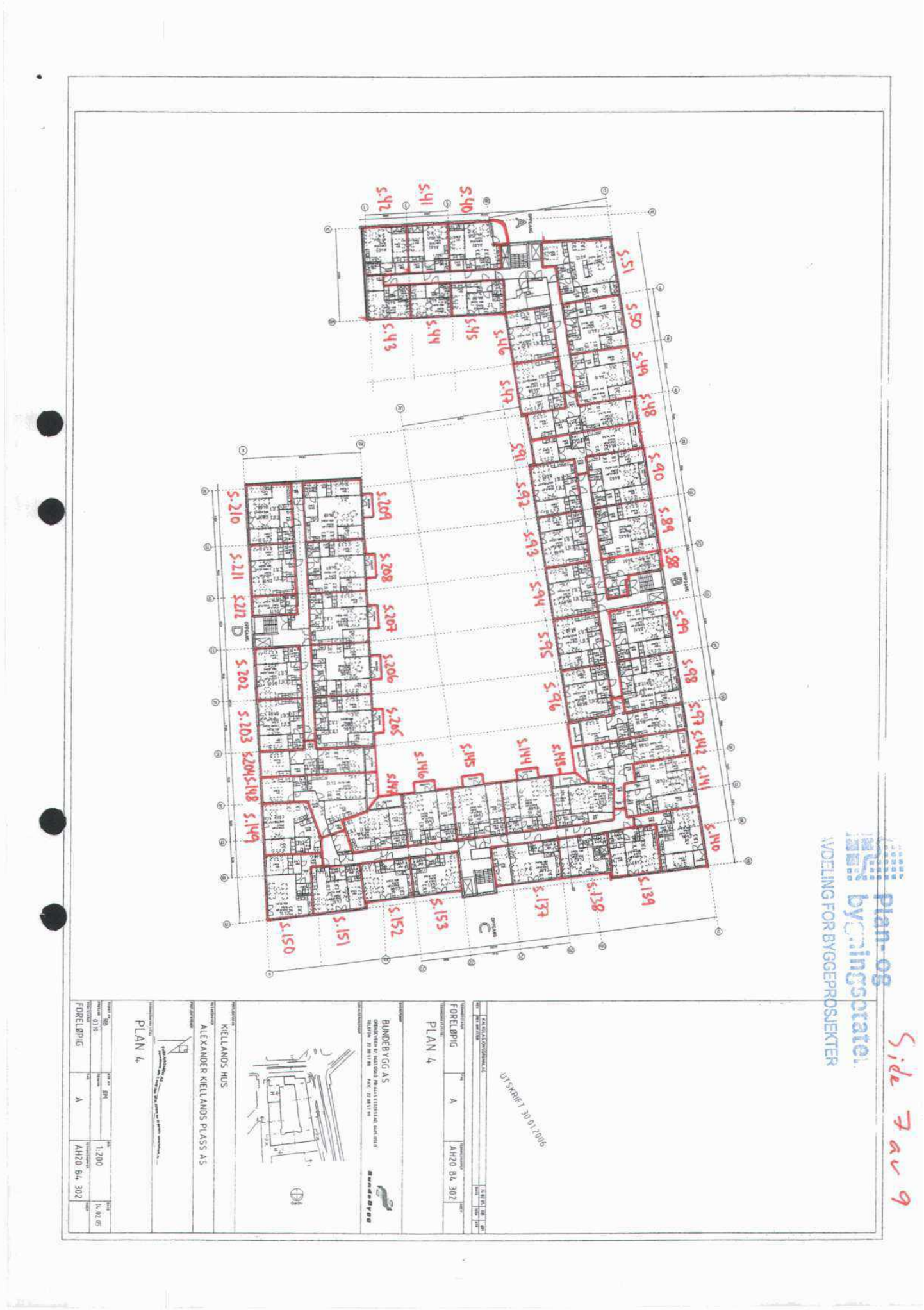
Plan- og byggingsetaten
VEDLEGG FOR BYGGEPROSJEKTER

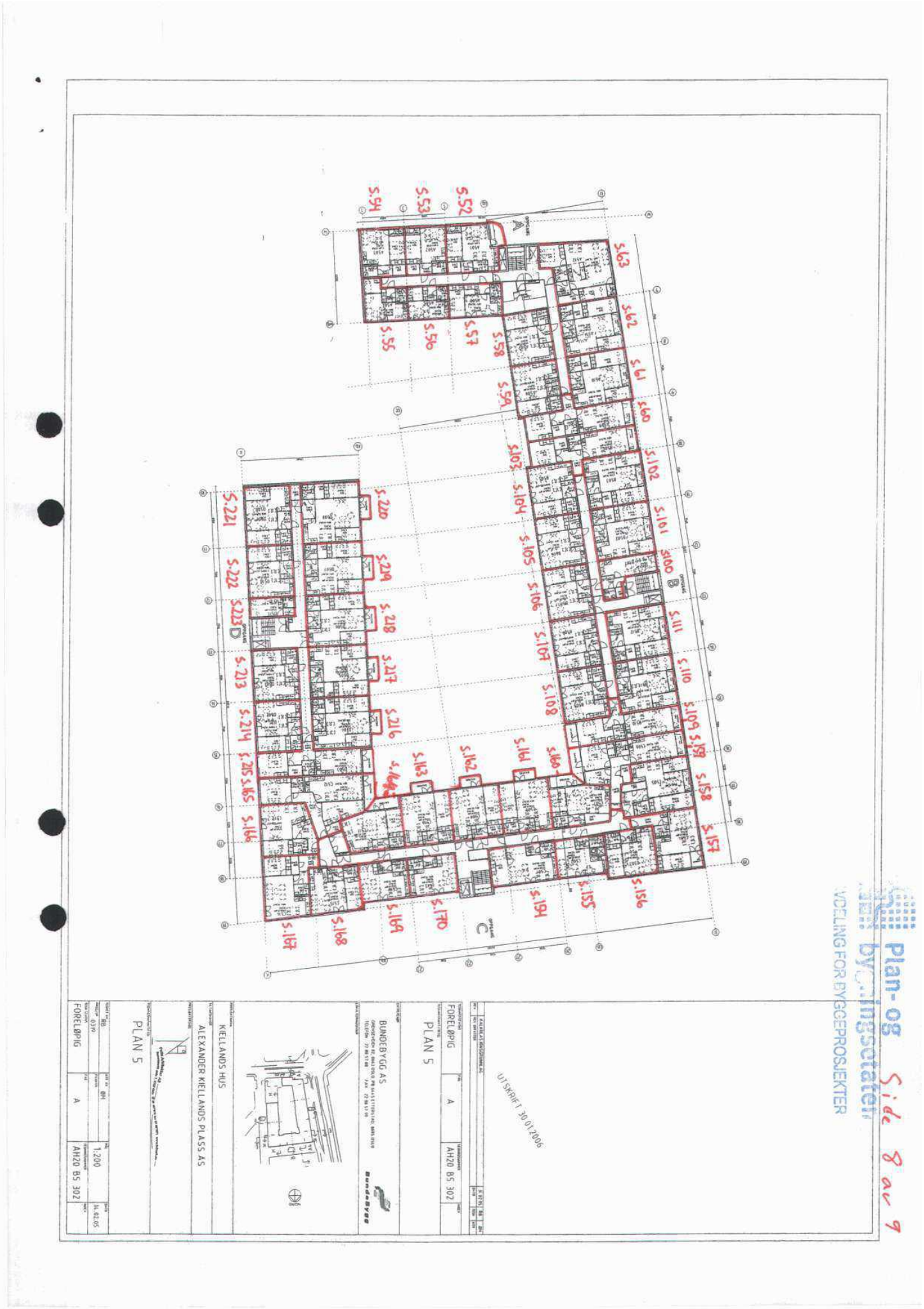
Side 3 av 9

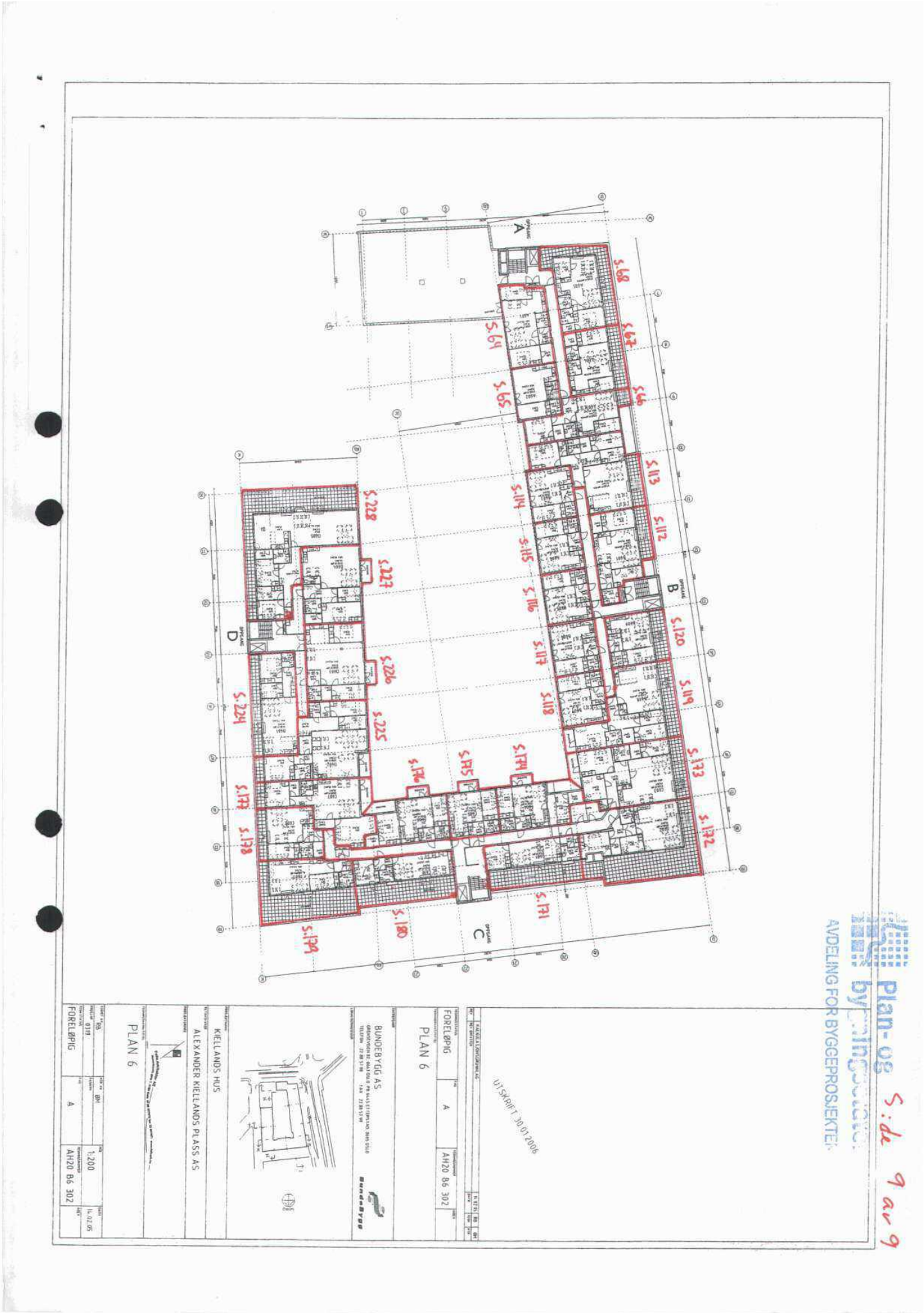

S.1
S.4
S.5
S.6
S.7
S.8
S.9
S.10
S.11
S.12
S.13
S.14
S.15
A
B
C
D
FORELØPIG
PLAN 1
BUNDEBYGG AS
KIELLANDS HUS
ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS
UTSKRIFT 30.01.2006
Plan- og byggingsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Side 9 av 9


A
B
C
D
S.16
S.17
S.18
S.19
S.20
S.21
S.22
S.23
S.24
S.25
S.26
S.27
S.69
S.70
S.71
S.72
S.73
S.74
S.75
S.181
S.182
S.183
S.184
S.185
S.186
S.187
S.188
S.189
S.190
FORELØPIG
PLAN 2
BUNDEBYGG AS
KJELLANDS HUS
ALEXANDER KJELLANDS PLASS AS
AH20 B2 302
1:200
UTSKRIFT 10.01.2006
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Side 5 av 9


Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
UTSKRIFT 30.01.2006
FORELØPIG
PLAN 3
BUNDEBYGG AS
KIELLANDS HUS
ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS
AH20 B3 302
1:200
Side 6 av 9


PLAN 4
FORELØPIG
AH20 B4 302
KIELLANDS HUS
ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS
BUNDEBYGG AS
UTSKRIFT 30.01.2006
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Side 7 av 9


Plan- og bygningsetaten
SENTER FOR BYGGEPROSJEKTER
UTSKRIFT 30.01.2006
KIELLANDS HUS
ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS
PLAN 5
FORELØPIG
AH20 BS 302
1:200
14.02.05
BUNDEBYGG AS
Bundebygg


A
B
C
D
S.68
S.67
S.66
S.65
S.64
S.63
S.114
S.115
S.116
S.117
S.118
S.119
S.120
S.112
S.113
S.122
S.123
S.171
S.172
S.173
S.174
S.175
S.176
S.177
S.178
S.179
S.180
S.224
S.225
S.226
S.227
S.228
S.229
KJELLANDS HUS
ALEXANDER KJELLANDS PLASS AS
PLAN 6
FORELØPIG
BUNDEBYGG AS
UTSKRIFT 30.01.2006
Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
S.de 9 av 9

Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.06.2026
Kunde: Christel Annette Larsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535704
Deres ref: 9310246

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 259.

Vi viser til bestilling av 25.06.2026 for eiendom gnr. 219, bnr. 259.

GNR. 219 BNR. 259

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1929.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6790 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

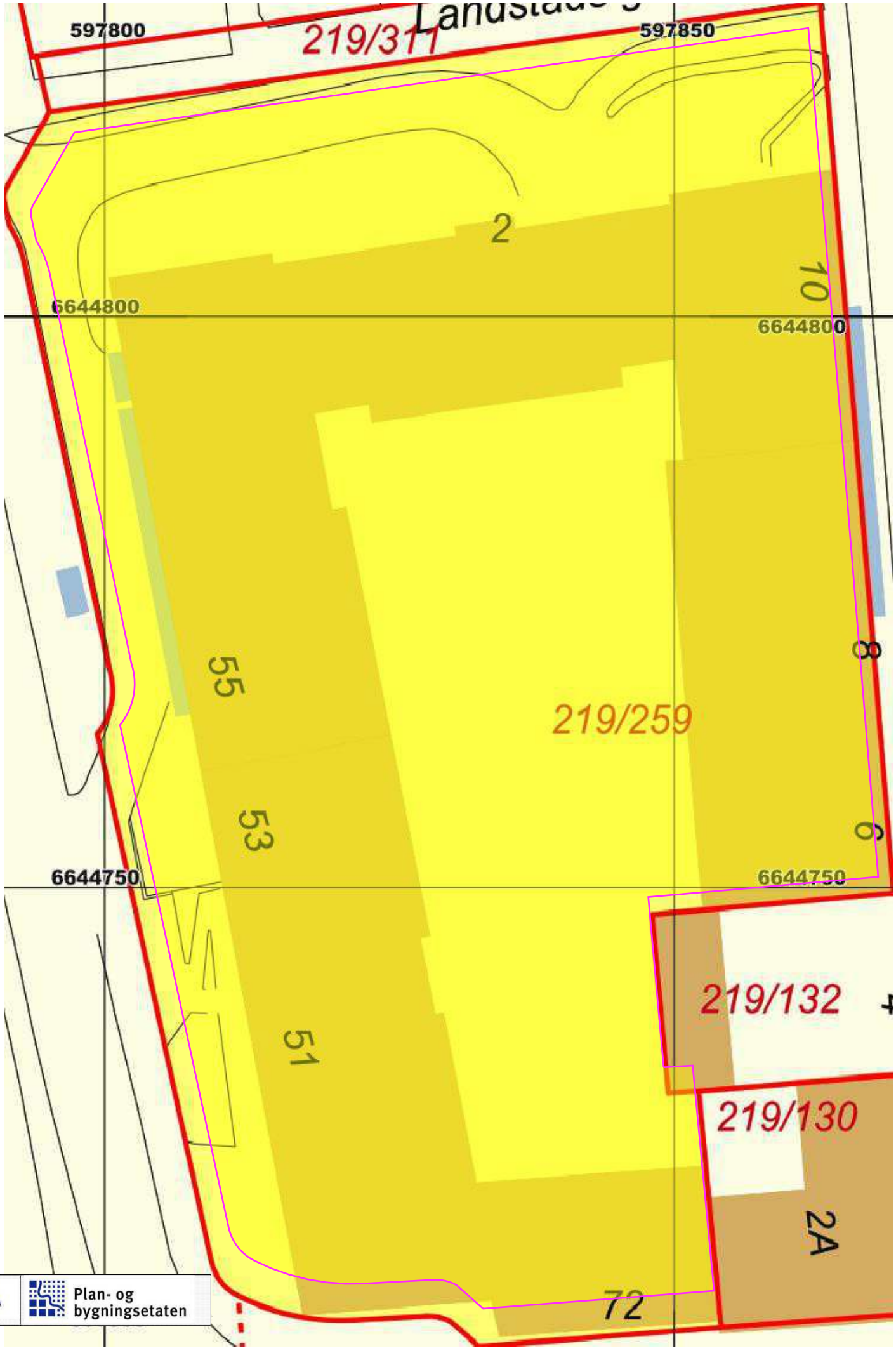
Kristin Tveit
Seksjonsleder

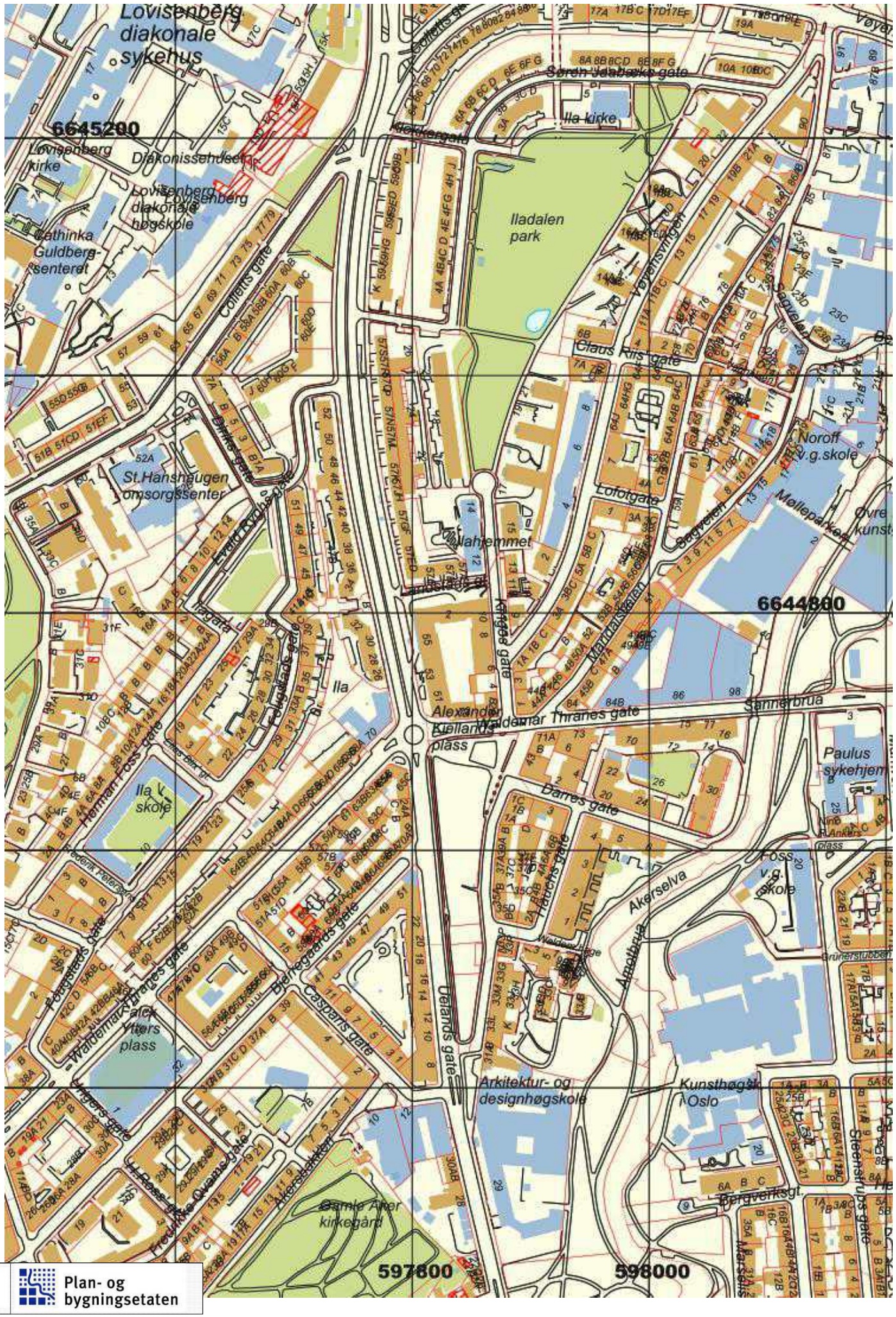
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

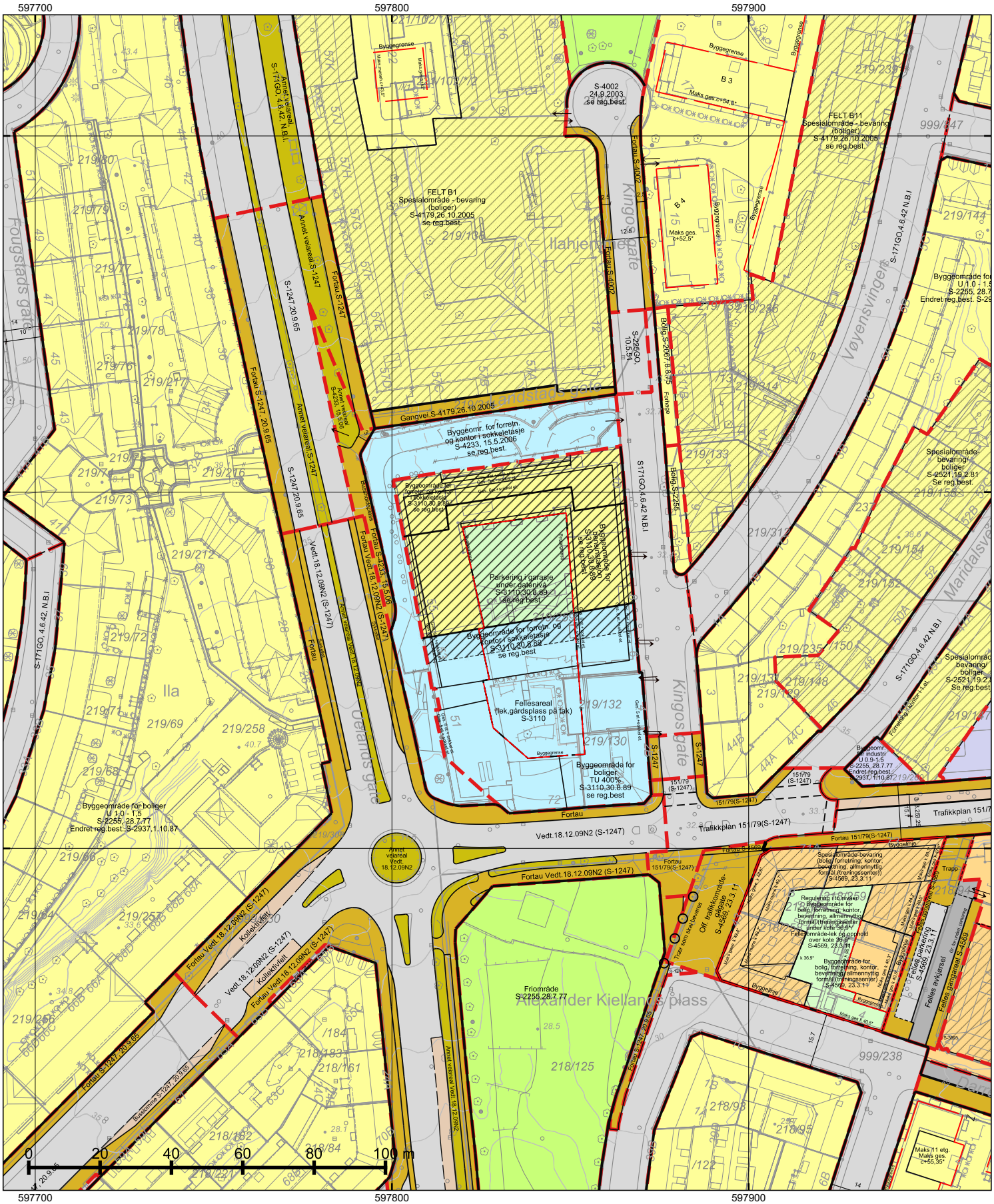
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


597800
219/311
597850
2
10
6644800
6644800
55
219/259
8
53
6
6644750
6644750
219/132
51
219/130
2A
72
Plan- og bygningsetaten


Lovisenberg diakonale sykehus
6645200
Lovisenberg kirke
Diakonissehuset
Lovisenberg diakonale høgskole
Cathinka Guldberg-senteret
Collets gate
Iladalen park
Claus Riis gate
Lofotgata
Noroff v.g.skole
Mellomparken
Øvre kunst
St.Hanshaugen omsorgssenter
Ullahjemmet
6644800
Sannerbrua
Alexander Kiellands plass
Paulus sykehjem
Darres gate
Ila v. skole
Ila
Akerselva
Foss v.g. skole
Arkitektur- og designhøgskole
Kunsthøgsk. i Oslo
Gamle Aker kirkegård
597800
598000
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

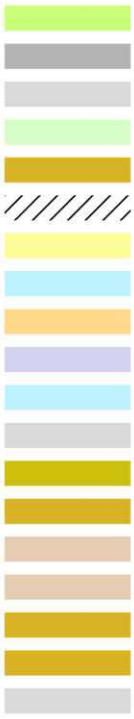
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232841/ 86535704
Adresse: Uelands gate 53
Gnr/Bnr: 219/259
Deres ref.:
Kommentar:

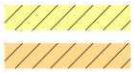
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

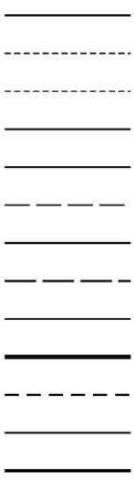


40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
140 - Bolig/forr./kontor
150 - Industri m.tilh.anlegg
191 - Bensinstasjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
936 - Regulert fotgjengerovergang

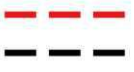


660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet

RbBevaringGrense



70 - Felles avkjørsel
73 - Felles gangareal
76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense



Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)



Grense for bebyggelse
Byggegrense
Regulert kjørefelt
Bygningens avgrensing i beb. plan
Underjordisk anlegg
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

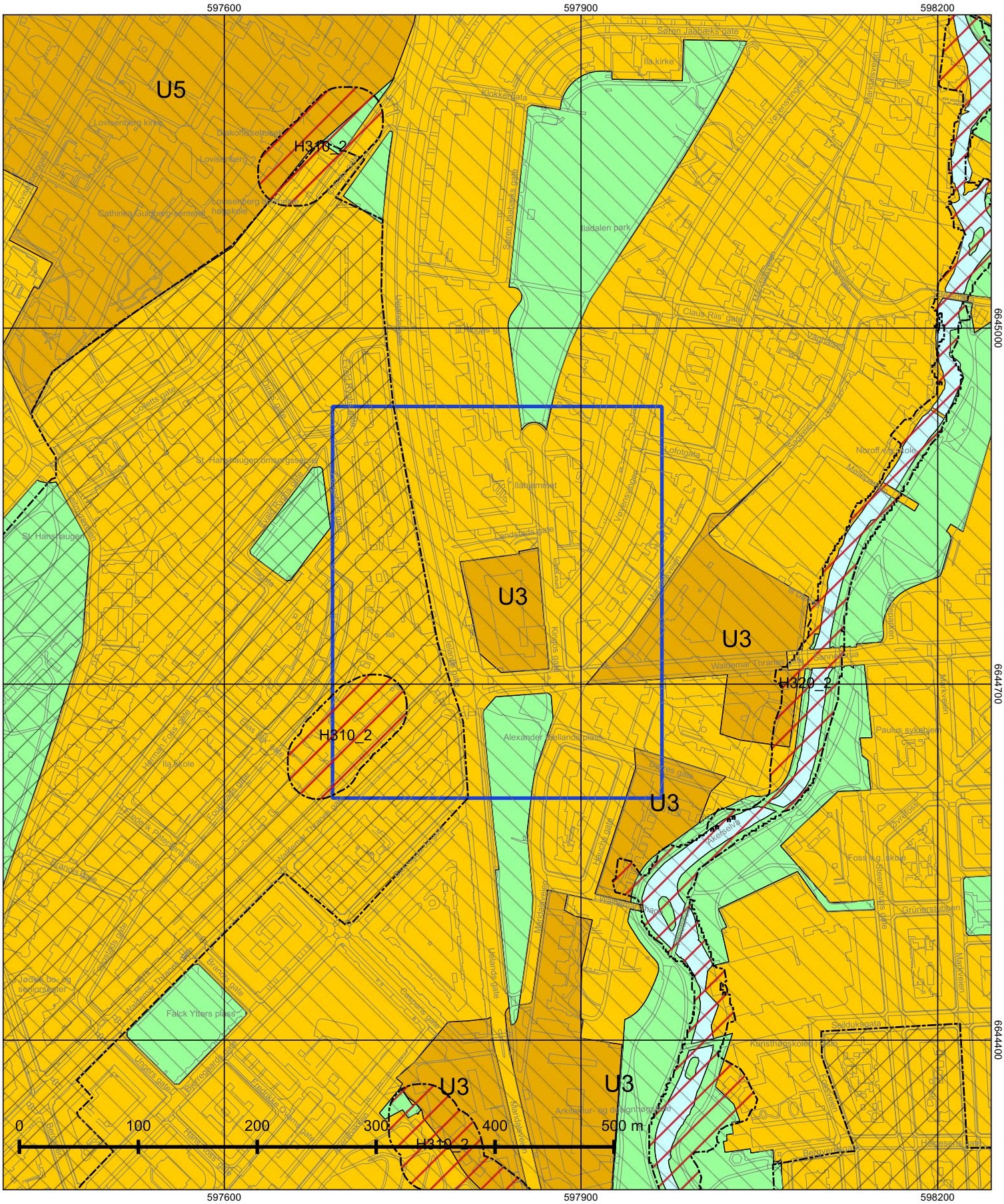


Oppheving av eiendomsgrense

Inn-/utkjøring



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232841/86535704
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

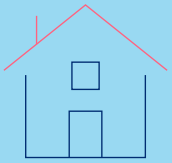
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Uelands gate 53

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 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	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.3 km

BARNEHAGER

Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Alexander Kiellandsplass	1 min
Matkroken Kingosgate	2 min

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

VARER/TJENESTER

Kiellands Hus	1 min
Apotek Kiellands Hus	1 min
Kiellands plass Vinmonopol	1 min

SPORT

Alexander Kiellands plass - Balløk...	2 min
Evald Ryghs plass	4 min
SATS Ila	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min

«Rolig, trygt, sentralt, bra kollektivtilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

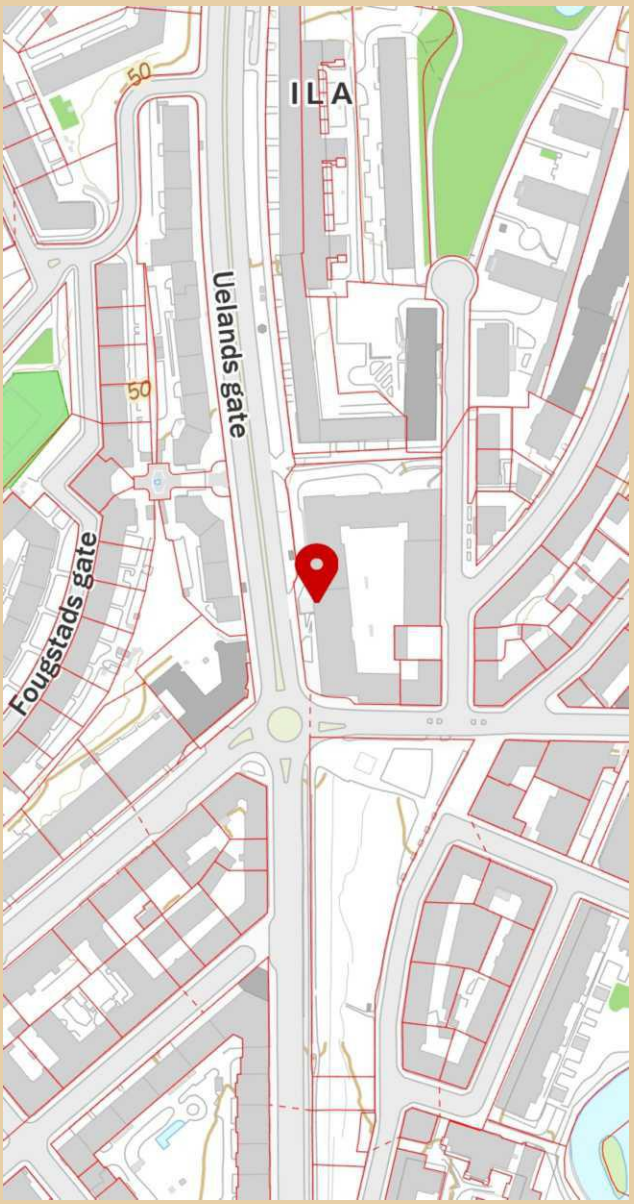
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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

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:
Uelands gate 53, 0175 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 259, Snr. 115, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260223

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@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.
