

Waldemar Thranes gate 72



Velkommen til

Waldemar Thranes gate 72



Salgsoppgaven produsert 28. februar 2025

Kiellands Hus

Lys og innbydende 3R med fransk balkong - A-kto VV/fyring ink - Oppgradert bad 2024 og kjøkken 2025 - Felles takterrasse

Prisantydning	5 990 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 991 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 866,-
BRA-i	59 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2006

Megler	Henrik Carlyle
Telefon	468 56 489
E-post	h.carlyle@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Alexander Kiellands plass. Leiligheten har en effektiv planløsning og består av en innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, pent baderom og to gode soverom. Her bor du sentralt med kort vei til "alt" Oslo har å by på.

- Moderne bygård fra 2006
- Leiligheten ligger i en høy 1. etg.
- A-konto varmtvann/fyring og fiberinternett inkludert
- Lavt strømforbruk, 2504 kWh i 2024
- Bad oppgradert 2024 med mikrosement og ny innredning
- Kjøkken oppgradert 2025
- Fransk balkong
- Walk-in closet
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Mulighet for leie/kjøp av garasjeplass ved ledighet
- Solrik, felles takterrasse
- Heis
- Kiellands Hus med Coop Mega og Vinmonopol er i samme bygning

Arealer og innhold

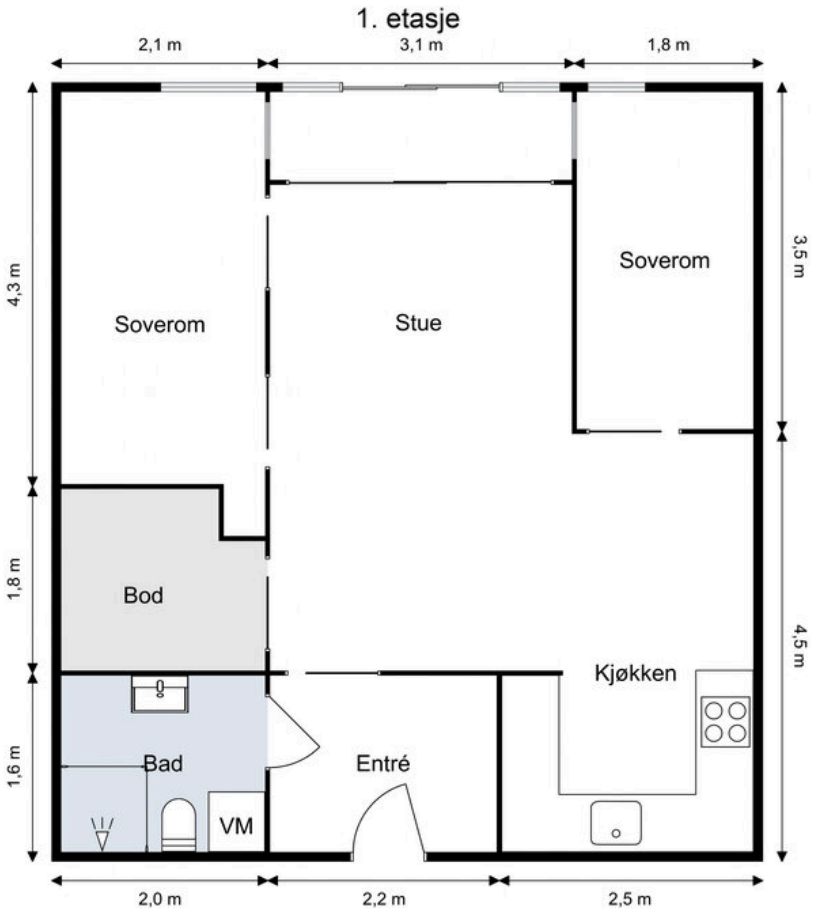
BRA-i:	59 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	64 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






























GUSTAV
KLIMT


GUSTAV
KLIMT



















Informasjon

Waldemar Thranes gate 72

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0286/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Waldemar Thranes gate 72, 0174 OSLO
Gnr 219, bnr 259, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Garman Borettslag, org.nr. 990262624

Selgere
Elbruz Murat Baba
Aysima Baba

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 991 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 000 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 59 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 64 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 59 kvm.
Total BRA: 59 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesarealer:
- En kjellerbod på ca. 5 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, to soverom og baderom. Det er også en innvendig bod.

Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,52 meter og i entré til 2,31 meter.

En kjellerbod på 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Entré:
Velkommen inn! Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe med speildører.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med plass til sofagruppe med tilhørende møblement og TV-benk. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til fransk balkong.

Norema-kjøkken fra 2006 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet ble i 2025 oppgradert med benkeplate, veggplate over benkeplate, vask og blandebatteri. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate med nedfelt vaskekum, samt plate og belysning over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass

Soverom:
Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsning. Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng og garderobeløsing.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2006 med varme i gulvet. Baderommet ble i 2024 pusset opp med mikrosement og ny innredning. Baderommet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Standard

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: soverom Oppsummering
Det registreres noe skade på vinduet på hovedsoverommet. Skaden må utbedres for å lukke avviket.

Elektrisk Oppsummering Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

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. Tilstandsgraden 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.

Våtrom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom Oppsummering av fukt
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Mulighet for leie/kjøp av parkeringsplass ved ledighet i Kiellands Hus.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 8

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bathroom was renovated and coated with microcement and the furniture in the bathroom and sockets were changed by professionals.
Arbeid utført av: Zanzorama

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Beskrivelse: Microcement was applied to the floor and the walls on top of the tiles as a one continous layer which works as a sealing layer itself as microcement used is waterproof.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Beskrivelse: In August, a backflow was observed in the kitchen and reported to Boretslagg. The day after, professional plumbers from GRAVCO were sent by the Boretslagg to inspect and clean the obstruction causing this. It was mentioned that the reason for the obstruction was outside the house premises and in the buildings main pipe section (more than 6- 7 meters after the kitchen drain) which was cleaned by the said professionals on the spot. No backflow observed since than.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: In August, a backflow was observed in the kitchen and reported to Boretslagg. The day after, professional plumbers from GRAVCO were sent by the Boretslagg to inspect and clean the obstruction causing this. It was mentioned that the reason for the obstruction was outside the house premises and in the buildings main pipe section (more than 6- 7 meters after the kitchen drain) which was cleaned by the said professionals on the spot. No backflow observed since than.
Arbeid utført av: GRAVCO

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Beskrivelse: There is a small water leakage in the basement ceiling where Borretslag is responsible, the fix is planned by the Borretslag.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: As part of the bathroom renovation, electrical equipment (plugs, light switch, mirror light, ceiling light) needed to be taken down and replaced with the new ones, respectively. The electrical connection for the ceiling light and the mirror light was through one switch; they were split into two switches after the batroom work. All electrical work was done by professionals as well; Elektro Kompis AS post@elektrokompis.no
Arbeid utført av: Elektro Kompis AS

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Beskrivelse: Ventilation on top of the kitchen stove has been replaced by the work carried by the company Borretslag chose.

Bygningssakkyndig

Marcus Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på 2 504 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 866,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, fiberinternett, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, forretningsførsel etc.

Herav:
Oppvarming: 689,-
Internett: 150,-
Felleskostnader: 4.027,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 487 781,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 951 123,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.
Garman Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990262624, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Garman Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands hus, som består av fire boligdeler:
Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)
Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)
Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)
Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)
I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og drives av Ragde Eiendom.

- MALING AV FELLESAREALER -
Det har de siste årene blitt stadig mer slitt og møkkete rundt i fellesarealene. Det er derfor behov for å male veggene i korridorer og trappehus. Dette er en stor kostnad. Styret har innhentet tilbud fra tre bedrifter som har gode referanser på denne type arbeid. Styret ønsker med dette å innhente fullmakt fra årsmøtet til å engasjere den bedriften vi anser har kommet med det beste tilbudet.

Dette er en stor kostnad (nærmere en million kroner for alle fire oppgangene), og styret vil gjøre en vurdering om det er mest hensiktsmessig å fordele arbeidet over to år, slik at man tar to oppganger i år og to oppganger neste år.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207357502
Type lån: A
Restsaldo: 30.411.245,-
Restløpetid: 32 år 9 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rentesats: 5,75%

Denne leiligheten har innfridd sin andel av fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 44 598,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 1 639 103. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 638 000.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86832694

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 786 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Alexander Kiellands Plass. Leiligheten ligger like ved Kiellands Senter med en stor Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, Nille, Cutters frisør, skredder, blomsterbutikk, populære GoʼBento, Fargerike, Ark bokhandel, Synsam m.m. Her har du alt du trenger til hverdagen, kun en kort heistur unna.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre.

Like rundt kvartalet for boligen finner du dagsferske bakervarer hos Åpent Bakeri på Tranen. Etter klokken 16 blir bakeriet til Lofthus Samvirkelag som serverer kanskje byens beste Pizza. På Alexander Kiellands plass finnes også flere andre gode restauranter og hyggelige uteserveringer på sommerstid, som blant annet Colonel Mustard.

Flotte grøntarealer i nærområdet som blant annet parken på Alexander Kiellands

plass rett utenfor døra, Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Ila rett rundt hjørnet, SIO (Vulkan), Sats (Ringnes Park) og Fresh Fitness.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med bussavgangene 21-, 33-, 54- og 34. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass på Birkelunden (linje 11, 12 og 13). Flybussen har adgang fra Alexander Kiellands Plass.

Kiellands Plass ligger midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen med ca. 5 minutters gange til "Løkka" med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Tilsvarende 5 minutters gange unna finner du Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathallen (se https://www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se https://www.vulkanoslo.no). Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.11.2009.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Byggesaker -

Kingos gate 4 - Riving av bygg
Saksnummer 202550414 - Byggesak
Mottatt sak 17.01.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550414

Kingos gate 1 - Endring av brannskille, våtrom, nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring på restaurant
Saksnummer 202550972 - Byggesak
Mottatt sak 03.02.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550972

Kingos gate 1 - Bruksendring av næringslokale til bolig
Saksnummer 202455549 - Byggesak
Mottatt sak 26.04.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455549

Maridalsveien 44 B - Bruksendring av lokale i 1. etasje fra næring til bolig
Saksnummer 202303024 - Byggesak
Mottatt sak 23.02.2023
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303024

Maridalsveien 46 - Bruksendring av loft til boligareal som en utvidelse av to underliggende boenhetene
Saksnummer 202117318 - Byggesak
Mottatt sak 04.11.2021
Status Igangsettingstillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202117318

Maridalsveien 46 - Rehabilitering av tre skorsteiner
Saksnummer 202551093 - Byggesak
Mottatt sak 07.02.2025
Status Mottatt søknad om ferdigattest
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551093

Waldemar Thranes gate 75 - 77 og Darres gate 6 - Riving - Waldemars hage, Nordkvartalet
Saksnummer 200608619 - Byggesak
Mottatt sak 31.07.2006
Status Mottatt søknad om ferdigattest
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200608619

Waldemar Thranes gate 70 - Bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen
Saksnummer 202457164 - Byggesak
Mottatt sak 10.06.2024
Status Rammetillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202457164

Waldemar Thranes gate 68 - Oppføring av 20 balkonger
Saksnummer 200901313 - Byggesak
Mottatt sak 02.02.2009
Status Tillatelse gitt
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200901313

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/219/259/13:
10.06.1960 - Dokumentnr: 510037 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1960 - Dokumentnr: 520740 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. erstatn ved skade m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1962 - Dokumentnr: 507013 - Erklæring/avtale
vedr. utvendig vaskeplass m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1962 - Dokumentnr: 511711 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. utsalgskiosk m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1966 - Dokumentnr: 517691 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. propanlager m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1973 - Dokumentnr: 521469 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. pumpefundamenter m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2003 - Dokumentnr: 64664 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2021 - Dokumentnr: 121633 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.2021 - Dokumentnr: 121633 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:310
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2007 - Dokumentnr: 205176 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 11764/19962
Ny seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/19962

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik Ekstra L kr. 12 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 011,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. februar 2025

Ansvarlig megler

Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Waldemar Thranes gate 72

Waldemar Thranes gate 72

Nabolaget Iladalen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	535 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	21 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	23 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km

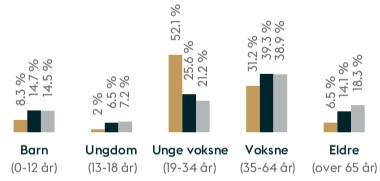
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	9 min 0.7 km
Carl Berners plass	Linje 5	24 min 1.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	28 min 2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.2 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	7 min 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	6 min 0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	1 min
Evald Ryghs plass	4 min
SATS Ila	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2024

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2006
BRA: 64 m^2
BRA-i: 59 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	12	3	0	1

Supertakst
GNR: 219 BNR: 259 ANR: 11
Marcus Pettersen
Takstkonsulent1 AS
mp@takstkonsulent1.no
95419877
Waldemar Thranes gate 72
0175 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/24582

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: soverom

Oppsummering

Det registreres noe skade på vinduet på hovedsoverommet. Skaden må utbedres for å lukke avviket.

Elektrisk

Oppsummering

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

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. Tilstandsgraden 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.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.10.2024	**17.2.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Elbruz Murat Baba**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Aysima Baba**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Marcus Pettersen**	Telefon:	**95419877**
Firma:	**Takstkonsulent1 AS**	Epost:	**mp@takstkonsulentt.no**
Adresse:	**Vesterheimsveien 2, 1712 Grålum**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Waldemar Thranes gate 72, 0175 Oslo**						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	219	Bruksnr:	259	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	11	Leilighetsnr:			
Byggeår:	2006 - Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.						
Boligtype:	**Leilighet i boligblokk**						

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Lagt mikrosement på vegger og gulv på bad. Arbeider er utført av Zenzorama AS.
- Montert bryterpanel, stikk til vaskemaskin og speillys. Arbeider er utførte av Elektro Kompis AS.
- Skiftet benkeplate.
- Skiftet vaskekummen på kjøkkenet.
- Byttet sprutvegg bak benkeplaten.
- Montert ny komfyr.
- Skiftet avløpsrør mellom vask og vegg.
- Installert waterguard.

Opplysninger er tilsend av eier.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Andelsleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	59	0	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**64**	**59**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	52	7	Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.	Bod
Totalt m²	**59**	**52**	**7**		

Kommentar til arealberegning

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er meditatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2006. Balkongskyvedør med 2-lags press glass, prod. 2006. Lyd-og brannklassifisert entrédør med klikkehull. Glatte innedører. Skyvedører. - Det registreres noe merker på vinduet på hovedsoverommet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.2 Vinduer og dører: soverom

Beskrivelse	
Vindu med 2-lags press glass, prod. 2006.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres noe skade på vinduet på hovedsoverommet. Skaden må utbedres for å lukke avviket.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskillere av betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Norema kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Plate og belysning over benkeplaten. Integrert oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. - Eier opplyser at det er montert waterguard, ny benkeplate, kjøkkenvask og blandebatteri i 2025.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk. - Eier opplyser at kjøkkenhette er skiftet. Arbeid er utført av selskap i regi av borettslaget.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble observert tilbakeslag på kjøkkenet. Skadene ble fisket av GRAVCO i regi av borettslaget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke fagilg vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert bryterpanel, stikk til vaskemaskin og speillys. Arbeider er utført av Elektro Kompis AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utlistrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2. Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE). 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. Tilstandsgraden 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.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Vannbåren varme tilknyttet radiatorer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Himling med malte plater. Vegger med mikrosement. Gulv med mikrosement, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt lagt mikrosement på vegger og gulv på badet. Arbeider er utført av Zenzorama AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Overflater, generelt.

Beskrivelse
Himlinger med systemplater og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,52 m og i entré til: 2,31 m. - Det registreres noe merker på gulvet i stuen.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.13 Øvrig: Oppvarming, generelt.

Beskrivelse
Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Oppdragsnr.
36-0286/24

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Aysima Baba	Elbruz Murat Baba

Gateadresse
Waldemar Thranes gate 72

Poststed	Postnr
OSLO	0175

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 3
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: TRYG
Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 36-0286/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Bathroom was renovated and coated with microcement and the furniture in the bathroom and sockets were changed by professionals.
Arbeid utført av: Zanzorama
Filer: Zenzorama_work.pdf, Plumber - Waldemar Thranes gt. 72.pdf, electric-5S Samsvarserklæring.pdf, electric-5S Rapport fra sluttkontroll.pdf, electric-5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Microcement was applied to the floor and the walls on top of the tiles as a one continous layer which works as a sealing layer itself as microcement used is waterproof.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: In August, a backflow was observed in the kitchen and reported to Boretslagg. The day after, professional plumbers from GRAVCO were sent by the Boretslagg to inspect and clean the obstruction causing this. It was mentioned that the reason for the obstruction was outside the house premises and in the buildings main pipe section (more than 6-7 meters after the kitchen drain) which was cleaned by the said professionals on the spot. No backflow observed since than.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: In August, a backflow was observed in the kitchen and reported to Boretslagg. The day after, professional plumbers from GRAVCO were sent by the Boretslagg to inspect and clean the obstruction causing this. It was mentioned that the reason for the obstruction was outside the house premises and in the buildings main pipe section (more than 6-7 meters after the kitchen drain) which was cleaned by the said professionals on the spot. No backflow observed since than.
Arbeid utført av: GRAVCO

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: There is a small water leakage in the basement ceiling where Borretslag is responsible, the fix is planned by the Borretslag.

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0286/24

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: As part of the bathroom renovation, electrical equipment (plugs, light switch, mirror light, ceiling light) needed to be taken down and replaced with the new ones, respectively. The electrical connection for the ceiling light and the mirror light was through one switch; they were split into two switches after the batroom work. All electrical work was done by professionals as well; Elektro Kompls AS post@elektrokompls.no

Arbeid utført av: Elektro Kompls AS

Filer

electric-5S Rapport fra sluttkontroll.pdf
electric-5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering.pdf
electric-5S Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilation on top of the kitchen stove has been replaced by the work carried by the company Borretslag chose.

Filer

Jenssen system ventilation Faktura-2157.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0286/24

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 36-0286/24

Tilleggskommentar

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

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

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

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må 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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 36-0286/24

Document reference: 36-0286/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aysima Baba	06e0b58e5162b4d40b931d a186e09a3af594ddef	27.10.2024 15:31:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elbruz Murat Baba	bd33e19f80d8ba428f31999 ee2f7c6e7b018ba94	27.10.2024 15:33:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

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

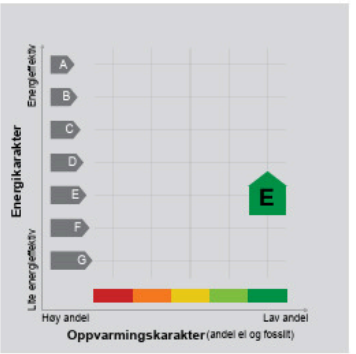
nets

MEGLEROPPLYSNINGER FOR GARMAN, WORSE OG KIELLANDS HUS

- Varmt forbruksvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Radiatorvarme måles og avregnes etter faktisk forbruk en gang i året. Skjæringsdato er 31.mai.
- Boligselskapet har en kollektiv bredbåndsavtale med GlobalConnect som innebærer 1000mbps/1000mbps inkludert i fellesutgiftene.
- Den enkelte beboer må selv tegne TV-abonnement.
- Sameiet har vaktmester og gartneravtale.
- Sameiet har avtale med vekterselskap som går faste runder i bygget og kan tilkalles ved støy som avviker fra husordensreglene.
- Sameiet har avtale med renholdsfirma som vasker fellesarealene en gang pr uke. Gulver bones ved behov.
- Dyrehold skal søkes styret skriftlig om. Søknadsskjema ligger på hjemmesiden.
- Sameiet eier ikke parkeringsgarasjen. Parkeringsplasser leies ut av/Aimo Park Norway AS- https://www.aimopark.no/byer/oslo/kiellands-p-hus/
- Postkasseskilt bestilles kun av styret.
- Bestilling av nøkler gjøres gjennom styret. Dette gjelder både iLOQ-nøkler og Trioving-nøkler. Alle kostnader må dekkes av eier.
- Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og beboerregler, og at leietaker signerer på beboerskrivet. I forbindelse med eierskifte eller utleie/bruksoverlating må seksjonseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader, samt fakturaomkostninger til forretningsfører.
- Baderommene i sameiet har blitt undersøkt etter mangler i dusjsonen jfr innkalling til ekstraordinært årsmøte av 07.12.2015. Saken dreide seg om manglende mansjett bak blandebatteriet. Alle eiere mottok dokumentasjon på status på sitt bad, og denne skal medfølge leilighetens FDV-informasjon. Ved spørsmål, kontakt styret.
- Mer om sameiet kan leses på www.kiellandshus.net

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 72
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81773300
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-79148
Dato	12.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNEA TANGEN HALVORSEN



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:	58
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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Waldemar Thranes gate 72	81773300	H0103	13	0	11

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017

Areal yttervegger	8 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 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	23,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	213,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,77 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	74,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	145,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 545 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 140 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 545 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	2 406 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 140 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 545 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett
v/Lars Nilsen

Ordre 8300842 5623/11 12.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.02.2025.

Boligselskap:	5623 Garman Borettslag
Organisasjonsnr:	990.262.624
Andelseier:	Aysima Karcaaltincaba Elbruz Murat Baba
Leieobjektnr:	11
Adresse:	Waldemar Thranes Gate 72 A, 0175 OSLO
Andelsnummer:	11
Borettsinnskudd:	kr 680.000,–
Hjemmeside:	www.kiellandshusbeboer.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86832694.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Type rente	Rente
* OBBK01-98207357502	A	30.411.245,-	32 år 9 md.	12	Flyt	5,75%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.866,– pr. md.
Herav:

Oppvarming	689,-
Internett	150,-
Felleskostnader	4.027,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.866,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	748,-	56.152,-	44.598,-	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie tlf.22 86 59 37 ev. pr. e-post: Kathrine.W.Sie@OBOS.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marianne Hagen Kingos Gate 8, 457 OSLO, e-post: garmanbo@gmail.com.

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt

kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 6.570,– 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

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Generalforsamling 2024

5623 Garman Borettslag

OBOS

Til andelseierne i Garman Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. april 2024 kl. 18:00 på Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Garman Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Garman Borettslag
avholdes onsdag 9. april 2024 kl. 18:00 på Sagene Samfunnshus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023
Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2023.
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Godtgjørelse til styret foreslås til kr.150 000,-

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Styrets forslag til endring av vedtektene
- **B)** Styret gis fullmakt til å inngå avtale om maling av fellesarealer

5. VALG AV TILLITSVALGTE
- **A)** Valg av styreleder for 2 år
- **B)** Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- **C)** Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av inntil 2 varamedlemmer for 1 år

I år er alle styrevervene på valg. For å sikre en viss kontinuitet i styret samt unngå at både styreleder og begge styremedlemmer er på valg samme år, velges ett av styrevervene for kun ett år i denne generalforsamlingen slik at medlemmene i fremtiden er på valg annethvert år. Sammensetning av styret og varighet blir dermed som over.

Oslo, [Dato].2024
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen Marie Asprem Hvardal Ulrik Mikkelsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på kiellandshus.net

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Hagen	Kingos Gate 8
Styremedlem	Marie Asprem Hvardal	Waldemar Thranes Gate 72 A
Styremedlem	Ulrik Mikkelsen	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Manbir Singh	Waldemar Thranes Gate 72 A
Varamedlem	Helene Spigseth	Landstads Gate 2

Generelle opplysninger om Garman Borettslag
Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.
Garman Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 990262624, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
219 259

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

Garman Borettslag har ingen ansatte.

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

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)
Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)
Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)
Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)
I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og drives av Ragde Eiendom.

Hjemmesiden
Du finner informasjon om Garman borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets hjemmeside Kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon. Beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet om viktige hendelser.

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

Styrets arbeid STYRETS ARBEID

Styreperiode
Sittende styret ble konstituert 13.juni 2023. Det har blitt avholdt 3 digitale styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført arbeidsmøter mellom styremedlemmene kontinuerlig. Enkelte styremedlemmer har også hatt svært tett kontakt på telefon og e-post.

Oppgangsmail
En av de mest tidkrevende oppgavene for styret er å besvare mail som sendes til oppgangsmailen, garmanbo@gmail.com Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Styret svarer kun på henvendelser til oppgangsmailen og ikke via OBOS sin løsning Vibbo. Sameiets hjemmeside benyttes aktivt til å legge ut viktig informasjon, og alle beboere blir oppfordret til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet pr. epost når det legges ut nye saker. Garman Borettslag får flest mail henvendelser på oppgangsmailen i forhold til de andre oppgangene i sameiet. I styreperioden 23/24 kom det inn ca 112% flere mail til Garman Borettslag.

Økonomi/Borettslagets felleskostnader
Styret har hatt sterkt fokus på borettslagets økonomi de siste årene og borettslaget har nå en stabil økonomi med en solid buffer i henhold til forretningsførers anbefalinger.

Bruksoverlating
Det har tidligere vært en utfordring at andelseiere har gjennomført bruksoverlatinger i borettslaget som ikke har vært godkjent av styret eller riktig registrert hos OBOS. Styret har avdekt flere bruksoverlatinger som ikke har vært i henhold til vedtekter og Borettslagslova i denne styreperioden. For å vurdere disse sakene best mulig har styret benyttet seg av assistanse fra en av OBOS jurister.
Det har blitt søkt om 3 nye bruksoverlatinger som har blitt innvilget innenfor styreperioden.

Salg av andelsenheter
Det har i løpet av styreperioden 2023-2024 blitt solgt 8 andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting der man bl.a. får informasjon om Garmans vedtekter, husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget. Arbeidet relatert til nye beboere med informasjon, bestilling av postkasseskilt og oppdatering av ringeklokkepanel har vært en svært tidkrevende oppgave i inneværende styreperiode.

Postkasseskilt
I borettslagets husordensregler §6 beskrives det hvilke regler som gjelder omkring postkasseskilt. Det har vært en større oppgave for styret å få oppgradert postkasseskiltene til de postkassene hvor dette ikke var blitt fulgt opp, slik at alle skiltene skal være i henhold til fastsatt mal.

Dyrehold
Borettslaget skal til enhver tid ha en oversikt over alle dyr og i hvilke leiligheter disse bor. Dette er viktig for at beboerne skal ha et bevisst forhold til det å ha husdyr i borettslaget, og at man som eier er ansvarlig for at sitt eller sine husdyr ikke er til urimelig eller unødvendig sjenanse for øvrige beboere. Det har også betydning for sikkerheten til husdyret dersom det skulle oppstå uforutsette situasjoner. Styret har fulgt opp beboere med husdyr, for å sikre at dette er ivaretatt.

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

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

SAMEIE STYRETS BERETNING FOR STYREPERIODEN 2023/24

Generelt
Styret har i styreperioden fra mai 2023 til april 2024 avholdt fire ordinære styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt, tilnærmet daglig, på telefon, e-post og WhatsApp.

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

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

I og med at leilighetene nå er blitt 17-18 år ønsker også flere, både nye og gamle eiere, å pusse opp leilighetene. Dette gir styret en god del ekstraarbeid i form av godkjenning av søknader og veiledning i forhold til hvilke muligheter man har til å gjøre oppgraderinger og liknende. Styremedlemmer må bruke mye tid på å tilegne seg kunnskap eller søke råd fra fagfolk for å kunne ta gode avgjørelser.

I året som har gått, har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

Økonomi
Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 726 867 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2023 hadde en arbeidskapital på 5 883 986 kr.

Den generelle prisstigningen i samfunnet er årsaken til at styret ved budsjett-legging i november valgte å øke felleskostnadene med 6 % f.o.m. 1. Januar 2024.

Samtlige serviceavtaler har økt med 7 %, og forsikringspremien med hele 18 %, noe som utgjør 165 000 kr. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 21,2 % for 2024 og renovasjonsavgiften med 9 %. For sameiet innebærer dette en økning på ca 500 000 kroner for 2024. Kommunen har allerede varslet at vannavgiften vil økes ytterligere med minst 17% i 2025 og minst 17,2% i 2026. Begrunnelsen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å redusere utslippet av urenset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene».

De to siste årene har de kommunale avgiftene økt med ca 900 000 kr for sameiets del. Dette er en nesten uvirkelig økning sammenliknet med tidligere år. Vi må derfor mest sannsynlig forberede oss på høyere felleskostnader de kommende årene for å dekke inn de varslede økningene.

Styret har fokus på å holde kostnadene nede så godt det lar seg gjøre, og styreleder følger sameiets økonomi tett.

Det er en utfordring å budsjettere for et så stort og komplisert sameie som Kiellands Hus, men sameiet nyter godt av at styret har et par svært sentrale medlemmer som har sittet i hhv 11 og 12 år. Dette gjør at man har svært god oversikt over historikken i forhold til inntekter og kostnader. Videre har styret god kontroll på sameiets avtaler og hvilke kostnader de skal og ikke skal generere til enhver tid, samt hvordan kostnader skal fordeles på de ulike seksjonseierne i henhold til sameiets vedtekter. Styret gjør alltid sitt beste for å styre økonomien på en forsvarlig og fornuftig måte når uforutsette hendelser inntreffer.

Individuell måling av radiatorvarme
De særskilt høye fjernvarmeprisene har gjort at individuell måling av radiatorvarme ble, slik styret så det, en nødvendighet. Bakgrunnen var ønsket om en mer rettferdig fordeling av fyringskostnadene.

På årsmøtet i 2023 ble det presentert to alternativer fra Norges ledende bedrifter på området. Årsmøtene valgte Ista Norge som leverandør, og installasjonen begynte i september måned. Det vil foretas en avregning en gang i året, den 31. mai.

Forsikring
Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp med ca 165 000 kr. Dette er den høyeste økningen i forsikringspremie vi noen gang har hatt. Gjensidige begrunner dette med byggets alder og skadehistorikk. Beboere er kanskje ikke klar over at hver eneste

skade som meldes til forsikringsselskapet øker premien drastisk. Det er derfor av stor verdi at alle gjør sitt ytterste for å forebygge vannlekkasjer og andre skader.

Heis
Tiltaket med å sende ut skriv om riktig bruk av heisen til beboere i forkant av inn- og utflyttinger har fortsatt god effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen ofte stopper når beboere flytter inn eller ut, noe som selvfølgelig er kostnadsbesparende for alle. Deler av skrivet som sendes nye beboere henger inne i heisene slik at alle kan lese det.

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

Ventilasjonsanlegget
Etter hvert som årene har gått, har ventilasjonen i bygget blitt stadig dårligere. Vi har leiligheter der det nesten ikke er avtrekk over kjøkkenhetten eller på badet. Det er flere årsaker til dette, men en stor årsak er at beboere har installert kjøkkenvifter som ikke er kompatible med anlegget i bygget, og de blokkerer dermed avtrekket i naboleiligheter. Dette fører også til dårligere inneklima, og derfor har styret sett det som nødvendig å gjøre noe med dette.

Høsten 2021 ble det gjennomført en inspeksjon av ventilasjonsanlegget i alle leilighetene i regi av Jenssen System AS. I løpet av inspeksjonen ble følgende kontrollert:

- Kontroll av kjøkkenhette, type/modell
- Mål av fritthengende og vegghengte typer
- Kontroll av styring f.eks. spjeld
- Kontroll av kanal, tilkoblet eller avvik
- Kontroll av ventiler i seksjon
- Luftmengdemåling over ventiler og kjøkkenhette.
- Kontroll av fettfillter.
- Kontroll av kjøkkenhettens tilstand

Samtlige eiere fikk en rapport på sin leilighet over måleresultater og eventuelle avvik. Det ble også gitt tilbud på utbedring av avvik.

På grunn av store leveringsproblemer på ventilatorer og kjøkkenhetter i 2022, ble det stans i prosjektet. Prosjektet startet opp igjen i begynnelsen av 2023.

Seksjonseierne som hadde avvik i sine leiligheter fikk hele 2023 på seg til å utbedre disse. De aller fleste gjorde det, men det gjenstår fortsatt noen leiligheter når dette skrives.

Håpet er å få gjort de siste utbedringene før sommeren, slik at man kan starte på neste fase i prosjektet, som er å installere spjeld i de resterende leilighetene. Dette må gjøres for at man skal kunne nullstille anlegget.

Fiberbredbånd
Styret inngikk i 2023 en ny avtale med GlobalConnect om oppgradering av fiberbredbåndet i bygget. Den nye avtalen innbar at hastigheten økte fra 100/100 mbps til 1000/1000 mbps for 199,- pr. leilighet i måneden (mot tidligere 150,-). Avtalen innebar også at GlobalConnect trakk nye fiberkabler inn til bygget, inne i bygget, og inn i alle leilighetene. Samtlige leiligheter mottok en wifi-boks. Installeringen foregikk i oktober og november, og den nye avtalen trådte i kraft fra 1. november 2023.

Helse-, miljø- og sikkerhetsinspeksjon
Alle borettslag og sameier er forpliktet til å ivareta Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. I tillegg til de generelle kravene er Kiellands Hus definert som et *særskilt brannobjekt* fordi man har bygget leiligheter og kjøpesenter i samme bygg som en bensinstasjon. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser, og det er styret som har ansvaret for at dette følges opp. I Kiellands Hus gjennomføres det flere tiltak for å sikre at sameiet tilfredsstiller kravene, og i tillegg bidrar dokumentasjon av slike tiltak til at vi i beste fall holder forsikringspremien så lav som mulig.

HMS-runde gjennomføres en gang pr. år i regi av sameiets vaktmestere og HMS-ansvarlige. Avvik som oppdages utbedres av vaktmester eller annet fagpersonell.

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

Dugnad og opprydding
Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19/20 og en i uke 36. Dette er det informert om på nettsiden og på store bannere inne i søppelrommene. Uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader hvor vi kaster hensatte saker, og beboere kan tømme boder for ting de ikke trenger mer, mens dugnaden i uke 19/20 anses som hoveddugnaden der vi forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet. Det var svært godt oppmøte på hoveddugnaden i 2023 der det etter at arbeidet var ferdigstilt ble servert pizza og drikke.

Renholdsfirma
Sameiet har de siste årene hatt en avtale med Fortuna Renhold om renhold av sameiets fellesarealer. Vi har fått på plass løsninger vi synes fungerer veldig bra, og vi samarbeider svært godt med både ledelse og renholdere.

Vaktmesteravtale
Styret er svært fornøyd med vaktmesteravtalen vi har med Karlsens vaktmestertjeneste AS. Samarbeidet med våre to vaktmestere er svært godt, og vi opplever å få gode tjenester til en god pris.

Vi har også tegnet en skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården, og denne ble fulgt opp svært godt i løpet av sommerhalvåret i fjor. Karlsen stod også for

vaskingen av balkongdekket i bakgården i fjor vår, og resultatet ble veldig fint. Bakgården ble både lysere og penere å se på for alle som har utsikt til bakgården og de som oppholder seg der i sommerhalvåret.

Kontakt med styret
Styrets oppgangsmailer sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de mailansvarlige er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i sameiet eller borettslagene blir videresendt med beskjed til beboer om dette. Styrets e-postadresse benyttes også til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benytter man seg av brevpost. Vi vil her igjen informere om at styret kun sjekker og besvarer mail på sameiets Gmail-adresser: uelandsgate@gmail.com for oppgang B og kingosgate8@gmail.com for oppgang D, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

Hjemmesiden
Hjemmesiden brukes aktivt som informasjonsportal, og benyttes til å varsle om viktig informasjon.

Skadedyr
Enkelte beboere med leiligheter beliggende på bakkeplan i bakgården har i flere år vært plaget med skadedyr. Dette har i all hovedsak dreid seg om maur som er kommet inn i leilighetene. Vaktmester har tidligere år satt ut insektsfeller i satellittene og blomsterbedene i bakgården, men dette har kun gitt kortvarige opphold fra problemene.

For å sikre en bedre oppfølging av denne utfordringen har styret inngått en serviceavtale for maurproblemet med Pelias Norsk Skadedyrkontroll, som innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk om nødvending. Vi opplever at denne avtalen fungerer svært godt. Beboere får hjelp raskt, og problemet forsvinner stort sett med en gang.

I tillegg til det ordinære vedlikeholdet av bygg og eiendom, har styret planlagt følgende vedlikeholdsprosjekter for 2024:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en avregning av kostnadene som tilbakebetales fra overskudd i sameiet, se note 19 i regnskapet.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert med kun mindre avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes rentehevinger på lån.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
Borettslaget er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands Hus og de fleste kostnader til drift og vedlikehold blir dekket via felleskostnader til sameiet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring
Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Garman Borettslag.

Lån
Garman Borettslag har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024, som følger økningen i sameiet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GARMAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GARMAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 2PYBY-LZZNI-Z7JAJ-03YW6-LJSBE-NBVBU

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2PYBY-LZZNI-Z7JAJ-03YW6-LJSBE-NBVBU

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**708 884**	**400 254**	**708 884**	**1 134 941**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 639 103	1 260 666	555 000	638 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-393 183	-605 022	-485 000	-334 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-600 000	-400 000	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		-219 863	52 986	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**426 057**	**308 630**	**70 000**	**304 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 134 941**	**708 884**	**778 884**	**1 438 941**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 325 201	717 439
Kortsiktig gjeld	-190 260	-8 555
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 134 941**	**708 884**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 002 112	1 560 044	1 548 816	2 072 016
Innkrevde felleskostnader	2	2 810 844	2 673 628	2 675 184	2 972 984
Andre inntekter	3	9 800	394	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 822 756**	**4 234 066**	**4 224 000**	**5 045 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-14 100	-14 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 987	-11 417	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-98 138	-94 350	-101 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-11 380	-5 625	-6 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 533	-1 850	-5 000	-5 000
Forsikringer		-23 452	-20 337	-22 000	-24 000
Kommunale avgifter	9	-11 988	-473	-4 000	-13 000
Kostnader sameie	19	-1 896 427	-2 165 139	-2 102 000	-2 228 000
Andre driftskostnader	10	-4 988	-16 796	-28 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 196 811**	**-2 430 087**	**-2 393 000**	**-2 559 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 625 945**	**1 803 979**	**1 831 000**	**2 486 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	400 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 225 945**	**2 203 979**	**1 831 000**	**2 486 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 087	11 710	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-1 608 929	-955 022	-1 279 000	-1 851 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 586 842**	**-943 313**	**-1 276 000**	**-1 848 000**
ÅRSRESULTAT		**1 639 103**	**1 260 666**	**555 000**	**638 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 639 103	1 260 666		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	816 372	596 509
SUM ANLEGGSMIDLER		**110 716 368**	**110 496 505**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		594	2 062
Andre kortsiktige fordringer	14	7 988	16 676
Driftskonto OBOS-banken		1 174 419	560 244
Sparekonto OBOS-banken		142 201	138 458
SUM OMLØPSMIDLER		**1 325 201**	**717 439**
SUM EIENDELER		**112 041 569**	**111 213 944**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5 000		330 000	330 000
Annen egenkapital	15	30 724 053	29 084 950
SUM EGENKAPITAL		**31 054 053**	**29 414 950**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 897 256	33 890 439
Borettsinnskudd	17	47 900 000	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**80 797 256**	**81 790 439**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 563	70
Påløpte renter		161 636	7 391
Påløpte avdrag		27 061	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 094
SUM KORTSIKTIG GJELD		**190 260**	**8 555**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**112 041 569**	**111 213 944**

Pantstillelse	18	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	19	1 311 115	1 024 753

Oslo, 20.03.2024
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen /s/ Marie Asprem Hvardal /s/ Ulrik Mikkelsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 680 068
Internett	118 800
Eiendomsskatt	11 976
Kapitalkostnader på IN-lån	1 919 063
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	83 049
Overført til kapitalkostnader	-2 002 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 810 844**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	9 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 800**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 987.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 380
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 380**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 533**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-11 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-11 988**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-839
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 525
Andre kontorkostnader	-203
Bank- og kortgebyr	-2 422
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-4 988**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 419
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 743
Andre renteinntekter	13 925
SUM FINANSINNTEKTER	**22 087**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 608 929
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 608 929**

NOTE: 13
AKSJER OG ANDELER
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	95 379 996
SUM BYGNINGER	**95 379 996**

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	7 988
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 988**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	7 686 478
Egenkapital fra IN tidligere	24 935 603
Egenkapital fra IN 2023	600 000
Reduksjon EK fra IN	-2 498 028
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**30 724 053**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes
at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet
med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over
årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme
takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, tidl. OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig, 2008	-62 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 173 958	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	393 183	
Nedbetalt tidligere, IN	24 935 603	
Nedbetalt i år, IN	600 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-32 897 256

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-47 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-47 900 000**

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

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	32 897 256
Påløpte avdrag	27 061
Beregnede IN-forpliktelser	23 037 575
TOTALT	**103 861 892**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 15,83 % av Kiellands Hus Sameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 1 311 115.
Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andel finansinntekter og -kostnader er tatt inn i resultatregnskapet, se note

Til orientering vedlegges sameiets regnskap for fjoråret.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 240 084	9 240 084	9 240 000	9 770 000
Andre inntekter	3	1 975 172	1 793 598	1 800 000	1 500 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 215 256**	**11 033 682**	**11 040 000**	**11 270 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-70 500	-49 350	-49 000	-70 000
Styrehonorar	5	-500 000	-350 000	-350 000	-530 000
Revisjonshonorar	6	-20 814	-22 010	-21 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-352 000	-338 413	-361 000	-373 000
Konsulenthonorar	7	-60 463	-36 309	-110 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 980 584	-1 633 819	-1 749 500	-1 490 000
Forsikringer		-770 868	-713 083	-771 000	-935 398
Kommunale avgifter	9	-2 152 423	-1 639 509	-2 143 000	-2 380 000
Energi/fyring	10	-3 568 189	-3 552 840	-5 392 000	-4 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-406 350	-406 800	-434 000	-540 000
Andre driftskostnader	11	-778 830	-990 618	-992 020	-998 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 661 020**	**-9 732 750**	**-12 372 520**	**-11 489 398**
DRIFTSRESULTAT		**554 236**	**1 300 932**	**-1 332 520**	**-219 398**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	172 631	87 968	80 000	85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**172 631**	**87 968**	**80 000**	**85 000**
ÅRSRESULTAT		**726 867**	**1 388 900**	**-1 252 520**	**-134 398**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		726 867	1 388 900		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		668	49 896
Kundefordringer		-634	76 962
Forskuddsbetalte kostnader		3 045	2 820
Andre kortsiktige fordringer	13	799 559	484 252
Driftskonto OBOS-banken		3 485 014	3 136 585
Sparekonto OBOS-banken		2 791 195	2 717 719
SUM OMLØPSMIDLER		**7 078 847**	**6 468 233**
SUM EIENDELER		**7 078 847**	**6 468 233**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 883 985	5 157 119
SUM EGENKAPITAL		**5 883 985**	**5 157 119**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 964	33 942
Leverandørgjeld		1 155 897	1 277 173
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 194 861**	**1 311 115**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 078 847**	**6 468 233**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Spigseth /s/ Marianne Hagen /s/ Harald Thoresen /s/

Ane Kjosås /s/ Ulrik Mikkelsen /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	7 351 128
Felleskostnader næring (2)	971 520
Felleskostnader næring (3)	510 636
Bredbånd	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 240 084**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr	10 200
Nøkler inkl sylinder	48 240
Diverse utrykking/alarm	9 539
Fjernvarme næringsseksjoner	915 998
Vannavgift næringsseksjoner	771 201
Utleie basestasjoner	181 319
Andel Strøm ICE Communication	10 000
Vaktm.tjeneste viderefakt	650
Viderefakturert administrasjonskostnader	5 400
Skadeoppgjør forsikring	19 478
Netbet diverse nettinnbetalinger	10 147
Kreditert vekterutrykn 2021	-7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 975 172**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-70 500
SUM PERSONALKOSTNADER	**-70 500**

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 2022/2023, og er på kr 500 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 814.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 463
Avregning vann og fjernvarme, Energibordet Aasen	-45 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-60 463**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-200 540
Drift/vedlikehold VVS	-30 595
Drift/vedlikehold elektro	-559 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-115 166
Drift/vedlikehold heisanlegg	-368 934
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-368 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-249 657
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-81 568
Kostnader dugnader	-6 769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 980 584**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 433 722
Renovasjonsavgift	-718 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 152 423**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-398 561
Fjernvarme	-3 169 628
SUM ENERGI / FYRING	**-3 568 189**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 949
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 998
Driftsmateriell	-2 158
Vaktmestertjenester	-285 686
Vakthold	-119 631
Renhold ved firmaer	-299 467
Andre fremmede tjenester	-1 170
Kontor- og datarekvisita	-5 231
Trykksaker	-407
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 050
Andre kontorkostnader	-9 041
Telefon, annet	-2 181
Porto	-60
Kontingenter	-4 500
Gaver	-2 500
Bank- og kortgebyr	-3 802
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-778 830**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 838
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 476
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 616
Andre renteinntekter	79 701
SUM FINANSINNTEKTER	**172 631**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Årsavregning næringsseksjoner	795 192
Viderefakturerte fakturaer	4 367
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**799 559**

A) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i rødt
Flytte 1. ledd slik at det blir 3. ledd, slik at det blir seende ut slik:

Tillegg 5-1 (5):
Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. Om vinteren må andelseier rydde balkonger og terrasser for snø og is og sørge for at sluk er åpne. Disse (med unntak for takterrasser) må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter. Det er den enkelte andelseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.

Begrunnelse
Det er behov for å presisere at det er andelseiere/beboer som har ansvaret for det indre vedlikeholdet av sin terrasse/balkong også om vinteren, og at vedlikeholdet omfatter snørydding.

Nytt ledd til 5-1 (9)
Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

Begrunnelse
Radiatorene er knyttet opp mot sentralvarmeanlegget i bygget. Arbeid som gjøres på disse må styret ha oversikt over. Vi har bl.a. hatt eksempler der andelseiere har fjernet radiatorer uten å søke styret om det, slik at neste eier har klaget på dårlig varme i leiligheten, vi har også eksempler på at beboere har byttet til ikke egnede radiatorer som forsikringsselskapet ikke har godkjent, med vannskade i egen bolig og underliggende leilighet som følge.

Endring § 7-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, punkt 4:

Hvis ledning til branndetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brannsikkerhet. ~~Ved oppussing der man må koble ledning fra branndetektor skal Lysteknikk kontaktes for å utføre jobben.~~ Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ut 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.

Begrunnelse
Vi har hatt tilfeller der beboer har hatt detektor frakoblet i måneder og ikke har forstått hvilke konsekvenser det kan få i et bygg hvor det er bygget leiligheter over en bensinstasjon. Kiellands Hus er et særskilt brannobjekt. Styret ser det derfor som en nødvendighet at det strammes inn i praksisen med utkoblinger av branndetektor i forbindelse med oppussing. Det er større sjanse for at det bryter ut brann i leiligheter hvor det foregår oppussing. Dessuten står ofte disse leilighetene også tomme mens oppussingen foregår. En brann vil derfor ikke varsles før den har spredd seg til naboleiligheter eller fellesarealer.

B) MALING AV FELLESAREALER
Det har de siste årene blitt stadig mer slitt og møkkete rundt i fellesarealene. Det er derfor behov for å male veggene i korridorer og trappehus. Dette er en stor kostnad. Styret har innhentet tilbud fra tre bedrifter som har gode referanser på denne type arbeid. Styret ønsker med dette å innhente fullmakt fra årsmøtet til å engasjere den bedriften vi anser har kommet med det beste tilbudet.

Dette er en stor kostnad (nærmere en million kroner for alle fire oppgangene), og styret vil gjøre en vurdering om det er mest hensiktsmessig å fordele arbeidet over to år, slik at man tar to oppganger i år og to oppganger neste år.

Annen informasjon om sameiet

Hjemmeside
Du finner informasjon om sameiet på sameiets hjemmeside www.kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

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

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

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

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

Renhold
Sameiet har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt
Bestilling av nøkler til digitalt låssystem på fellesdører gjøres via styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret.
Nøkler til leilighetsdører kan bestilles direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

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

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fjernvarme
Kiellands Hus Sameie får levert fjernvarme fra Hafslund Celsio AS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. OBS! Det er kun OBOS som bruker Vibbo, ikke styret.

Protokoll fra generalforsamling i Garman Borettslag

Møtedato: 09.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 8 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 9 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Grepperud.

Møtet ble åpnet av Camilla Grepperud.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Camilla Grepperud foreslått.
Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Camilla Grepperud foreslått, og som protokollvitne ble Else-Margrethe Nielsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

---

2 Årsrapport og regnskap for 2023
Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2023.
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Vedtak: Godkjent

---

3 Godtgjørelse for styret
Godtgjørelse til styret foreslås til kr.150 000,-.

Vedtak: Godkjent

Garman Borettslag

4 Innkomne forslag

A) Styrets forslag til endring av vedtektene

Forslag til endringer er i rødt
Flytte 1. ledd slik at det blir 3. ledd, slik at det blir seende ut slik:

Tillegg 5-1 (5):
Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l. Balkonger, terrasser og brannbalkonger skal holdes rene for smuss og grønske. Om vinteren må andelseier rydde balkonger og terrasser for snø og is og sørge for at sluk er åpne. Disse (med unntak for takterrasser) må ikke under noen omstendighet spyles med vann da dette kan føre til vannlekkasje i nedenforliggende leiligheter. Det er den enkelte andelseier som har adkomst til balkong som har generelt vedlikeholdsansvar for den balkongen mens sameiet har det ytre vedlikeholdsansvaret.
Begrunnelse: Det er behov for å presisere at det er andelseiere/beboer som har ansvaret for det indre vedlikeholdet av sin terrasse/balkong også om vinteren, og at vedlikeholdet omfatter snørydding.

Nytt ledd til 5-1 (9)
Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

Begrunnelse: Radiatorene er knyttet opp mot sentralvarmeanlegget i bygget. Arbeid som gjøres på disse må styret ha oversikt over. Vi har bl.a. hatt eksempler der andelseiere har fjernet radiatorer uten å søke styret om det, slik at neste eier har klaget på dårlig varme i leiligheten, vi har også eksempler på at beboere har byttet til ikke egnede radiatorer som forsikringsselskapet ikke har godkjent, med vannskade i egen bolig og underliggende leilighet som følge.

Endring § 7-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, punkt 4:
Hvis ledning til branndetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brannsikkerhet. ~~Ved oppussing der man må koble ledning fra branndetektor skal Lysteknikk kontaktes for å utføre jobben.~~ Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ut 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.

Begrunnelse Vi har hatt tilfeller der beboer har hatt detektor frakoblet i måneder og ikke har forstått hvilke konsekvenser det kan få i et bygg hvor det er bygget leiligheter over en bensinstasjon. Kiellands Hus er et særskilt brannobjekt. Styret ser det derfor som en nødvendighet at det strammes inn i praksisen med utkoblinger av branndetektor i forbindelse med oppussing. Det er større sjanse for at det bryter ut brann i leiligheter hvor det foregår oppussing. Dessuten står ofte disse leilighetene også tomme mens oppussingen foregår. En brann vil derfor ikke varsles før den har spredd seg til naboleiligheter eller fellesarealer.

Forslag: Endring i vedtektene godkjennes
Vedtak: Godkjent

B) MALING AV FELLESAREALER

Det har de siste årene blitt stadig mer slitt og møkkete rundt i fellesarealene. Det er derfor behov for å male veggene i korridorer og trappehus. Dette er en stor kostnad. Styret har innhentet tilbud fra tre bedrifter som har gode referanser på denne type arbeid. Styret ønsker med dette å innhente fullmakt fra årsmøtet til å engasjere den bedriften vi anser har kommet med det beste tilbudet.
Dette er en stor kostnad (nærmere en million kroner for alle fire oppgangene), og styret vil gjøre en vurdering om det er mest hensiktsmessig å fordele arbeidet over to år, slik at man tar to oppganger i år og to oppganger neste år.

Forslag: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om maling av fellesarealene

Vedtak: Godkjent

---

5 Valg av tillitsvalgte

A Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble Marianne Hagen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble Marie Asprem Hvardal foreslått

Vedtak: Valgt

C Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
Som styremedlem for 1 år ble Ulrik Mikkelsen foreslått

Vedtak: Valgt

D Valg av varamedlemmer
Som varamedlem for 1 år ble Manbir Singh foreslått
Som varamedlem for 1 år ble Svein Olav Sæter foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl18:25

Protokollen signeres av

Møteleder Camilla Grepperud /s/ Fører av protokollen Camilla Grepperud /s/

Protokollvitne Else-Margrethe Nielsen /s/

Garman Borettslag

Etter valgene i generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Verv	*Navn*	*Valgt for*
Styreleder	Marianne Hagen	2024 – 2026
Styremedlem	Marie Asprem Hvardal	2024 – 2026
Styremedlem	Ulrik Mikkelsen	2024 – 2025
Varamedlem	Manbir Singh	2024 – 2025
Varamedlem	Svein Olav Sæter	2024 – 2025

Vedtekter
for
Garman Borettslag Org. nr. 990 262 624

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslokommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Bruksrett og overlating av bruk

4-1 Andelseiers bruk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

Andelseiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre før leietaker(e) flytter inn. Styret skal også motta kontaktinformasjon på samtlige leietakere og signert beboerskriv senest 14 dager før innflytting. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker(e) får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Andelseier er også ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere signerer for å ha lest beboerskrivet. Hvis dette ikke skjer, og styre33t må etterspørre informasjon fra eier, eller selv må informere leietaker, vil eier bli fakturert for ekstra styrearbeid i henhold til punkt 8-2 (5)

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Kjøkken:

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

Baderom:

- Ramme og ventil

Rom med ventiler for inntaktsluft:

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

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

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

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

- 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.

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

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

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte
b) innside utgangsdør
c) radiatorer, herunder rør- og retur-rør som går gjennom leiligheten, skruer, ventil og reguleringsbryter
d) innvendig porttelefon og ringeklokke i korridoren
e) brannvernutstyr, herunder røykvarslere og husbrannslange

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret representerer borettslaget i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomitè på 3 personer. Valgkomitèens oppgave er å vurdere styrets sammensetning og fremlegge overfor generalforsamlingen en innstilling av kandidater til styreverv.

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR GARMAN BORETTSLAG

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

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

§ 1. Hensikt

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Orden i fellesområdene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Avfallshåndtering

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

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

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

§ 6 Postkasseskilt

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

§ 7 Orden

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

§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 9 Felles signalanlegg

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

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

§ 10 Energisparing

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

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

§ 12 Brudd på husordensreglene

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

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

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

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

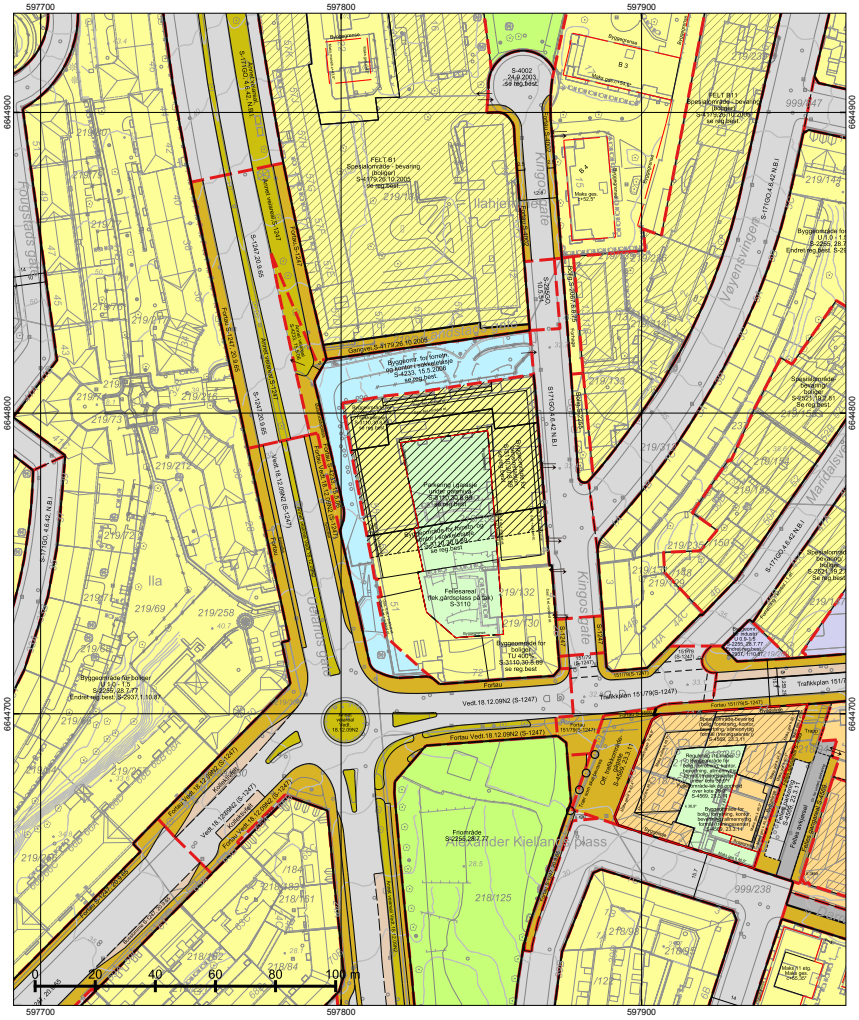
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Bruker: tas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 322982/ 86495589
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: WALDEMAR THRANES GATE 72
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/259

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

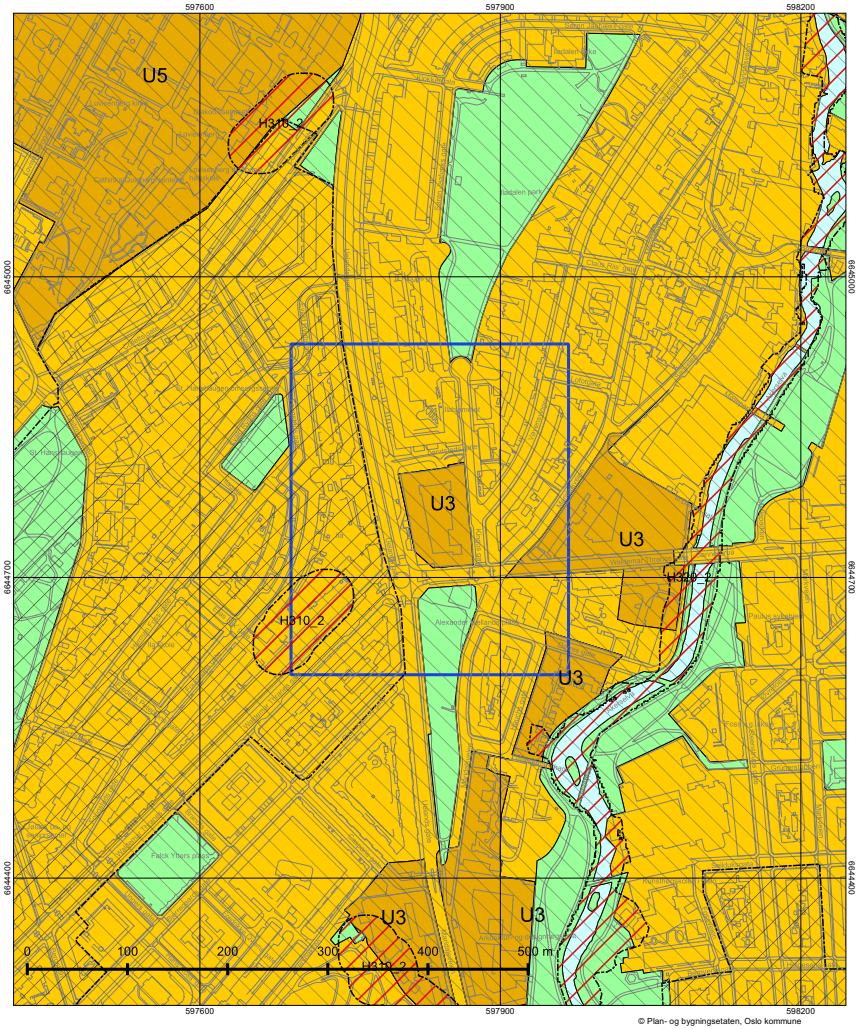
- RbBevaringGrense

- 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)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ○ Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 322982/86495589
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 36-0286/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Waldemar Thranes gate 72 0174 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 259, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no