

# Kingos gate 8

1 soverom | 46 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Kingos gate 8

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Vedlegg
54	Andre vedlegg
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Lys og lekker 2-roms vendt mot bakgård - Kjøkken og bad oppgradert i 2025 - Varmtvann/fyring inkl. - Bygg fra 2006

Prisantydning	<b>5 200 000,-</b>
Omkostninger	<b>131 090,-</b>
Totalpris	<b>5 331 090,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>2 903,-</b>
BRA-i	<b>46 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2006</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

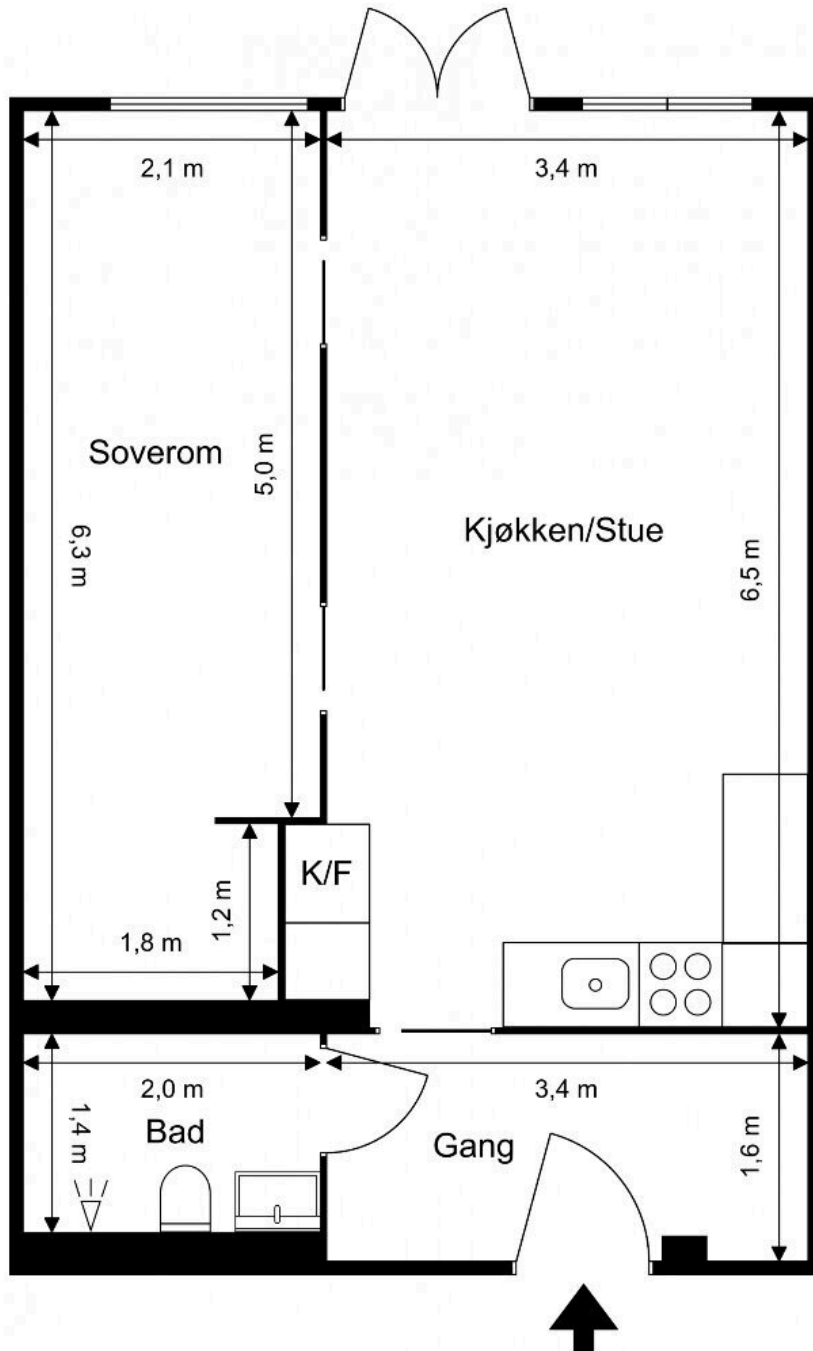
## Kort fortalt

Lys og lekker 2-roms i populære Kiellands Hus. Leiligheten har stilrent kjøkken og bad som ble oppgradert i 2025, samt nytt gulv fra samme år. Boligen vender mot felles bakgård og har direkte utgang til en hyggelig vestvendt uteplass.

Her bor du midt på Alexander Kiellands plass, samtidig som boligen ligger skjermet for trafikkstøy. Det er kort vei til parker, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud.

- Vender mot rolig, felles bakgård
- Tilgang til en hyggelig uteplass
- Kjøkkeninnredning fra 2025
- Baderom oppgradert i 2025
- Nytt gulv i 2025
- Overflater malt i 2025
- Bygg fra 2006 med heis
- Lave FK
- Varmtvann og akonto fyring inkl. i FK
- Kjellerbod
- Felles takterasse
- Mulighet for å leie av p-plass i garasjekjeller

Kingos gate 8  
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
5-0296/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Kingos gate 8, 0457 OSLO  
Gnr 219, bnr 259, snr 185 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**  
Vidar Windsland

**Kjøpesum og omkostninger**  
5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
130 000,- (Dokumentavgift)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
131 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
144 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
5 331 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
5 344 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**  
2006

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
1

### Arealer

BRA-i: 46 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 51 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:  
BRA-i: 46 kvm.  
Total BRA: 46 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

### Innhold

Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder gang, stue/kjøkken, bad og soverom. Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på 5 kvm.

### Standard

Entré:  
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys gang som gir et godt førsteinntrykk. Det er plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy.

Stue:

Leiligheten har en innbydende og pen stue med gode møbleringsmuligheter. Det er plass til sofagruppe med tilhørende møblelement som sofabord og TV-benk. I tilknytning til kjøkkenet er det naturlig plass til spisebord, som skaper en god flyt mellom sonene. Store vindusflater og balkongdør fra gulv til tak slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig romfølelse. Leiligheten fremstår som gjennomført med overflater malt i en behagelig og lun fargetone i 2025, samt pent laminatgulv fra samme år. Leiligheten vender mot rolig felles bakgård og har direkte utgang til en hyggelig vestvendt uteplass. Plattingen ble bygd i 2025.

Kjøkken:

Leiligheten har et stilrent kjøkken med gode løsninger. Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og har mørke fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum med ettgrep

blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysenskap. Over stekesonen er det installert mekanisk avtrekksvifte. Ved kjøkkenet er det plass til et spisebord.

#### Soverom:

Leiligheten har et romslig og innbydende soverom. Her er det plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider, samt gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Det er plassbesparende skyvedører mellom soverommet og stuen.

#### Bad:

Leiligheten har et delikat badrom med flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet ble oppgradert med nye baderoms møbler i 2025. Rommet er innredet med servantskap og heldekkende servant, innmurt speil med overbelysning, dusjhjørne, vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin. I tillegg er det montert et vegghengt skap som gir praktisk oppbevaringsplass.

#### Parkering

Sameiet eier ikke parkeringsgarasjen. Parkeringsplasser leies ut av/Aimo Park Norway AS- <https://www.aimopark.no/byer/oslo/kiellands-p-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, parkeringssone A, B, C, D og E:  
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år  
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år  
El-bil: 1.300 kroner for ett år  
El-motorsykkel og el-moped: 650 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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kun bytte av skap under servant og veggskap.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget platting utenfor stue i 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Elektro AS. Utbedret punkter i tilsynsrapport og behandlet/innleverte denne. Mars 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.01.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ladere tilgjengelig i parkeringskjeller, men er ikke eid av sameiet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Tidligere eier fjernet en vegg mellom bod til soverom for å gjøre plass til garderobe og kjøkkeninnredning.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Sameiet har utført og ferdigstiller nå vedlikehold av ventilasjonsanlegg i 2022-2026. Boligen fikk ny godkjent vifte i forbindelsen med vedlikeholdet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Overflater og lister malt 2025 Ny kjøkkeninnredning montert 2025 Nytt gulv 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Punkter kommentert i salgsoppgaven rundt sprukken flis o.l.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sprekk i vindu på terrassedør har vært der siden forrige eier. Utskiftning av glass er bestilt av sameiets foretrukne servicepartner og vil være gjort før overtakelse.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Punkter kommentert på tilsyn i 2025 ble

utbedret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave 2020.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Gjenoppbygging av Kingos Gate 5.

### Bygningssakkyndig

Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

### Byggemåte

Bygget:

- Boligblokk bygget i 2006.
- Grunnmur av betong
- Yttervegger oppført med betong og bindingsverk
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille av betong.

Leiligheten:

- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.
- Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører

Etasjeskille og gulv på grunn

Våtrom - Overflater

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

Våtrom - Sanitærutstyr å bli oppdaget. Dette kan føre til

omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Varmesentral

### 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.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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 har følgende oppvarmingskilder:

- Oppvarming med radiatorer og gulvvarme på badetrom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 903,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett 1000mbps/1000mbps, a-konto fying, varmtvann, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, renhold fellesarealer, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold mm.

Herav:

Oppvarming: 531,-

Bredbånd: 150,-

Felleskostnader: 2 221,55,-

- Varmt forbruksvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene.
- Radiatorvarme måles og avregnes etter faktisk forbruk en gang i året. A-kontoinnbetalinger kreves inn sammen med de månedlige felleskostnadene.
- Kollektiv bredbåndsavtale med GlobalConnect:1000mbps/1000mbps inkl. i felleskostnadene.
- Beboer må selv tegne TV-abonnement.

### Andre utgifter

Strøm, innboforsikring og felleskostnader.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 220 000,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 880 000,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, orgnr. 991302549

### Om sameiet

Sameiet består av 228 seksjoner, hvorav 226 er boligseksjoner og 2 er næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Sven Mozart Aarvold. Revisor er BDO AS revisjonsselskapet.

Sameiet har avtaler med vaktmester, gartner, renholdsfirma, vaktelskap og direkte alarmoverføring til 110 Brannvesenet.

Hjemmesiden [www.kiellandshus.net](http://www.kiellandshus.net) benyttes aktivt som informasjonsportal og til å varsle om viktig informasjon.

Informasjon hentet fra årsmøtedokumentene:

Følgende ble vedtatt på årsmøte 22. april 2026:

- Styret bes utarbeide og gjøre tilgjengelig for beboerne en overordnet beredskapsplan for sameiet innen rimelig tid. Planen skal omfatte forhold knyttet til sikkerhet og beredskap i bygget, herunder eksisterende rutiner for brannvern og internkontroll, samt gi informasjon og henvisninger til relevante offentlige ressurser for egenberedskap. Planen skal avgrenses til det ansvaret som tilligger styret etter gjeldende regelverk, og vil ikke omfatte gjennomføring av omfattende risiko- og sårbarhetsanalyser (ROSanalyser) eller tiltak som ligger utenfor sameiets mandat.
- I tillegg ble det vedtatt endringer i både husordensreglene og vedtektene. Se vedlagt protokoll for å mer informasjon om de ulike endringene.

Styrets årsberetning 22. april 2026

- Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig.
- Kiellands Hus er også et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, henholdsvis en boligseksjon, et kjøpesenter og en bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mye arbeid fra styrets side i forhold til å ha det fulle oversiktsbildet over økonomi, aktiviteter og koordinering i forbindelse med oppussing/ombygging og utbedringer i bygget.
- Styret har i perioden brukt betydelig tid og ressurser på oppfølgingen av brannen i nabobygget i Kingos gate 4 og den etterfølgende prosessen knyttet til oppføring av nytt bygg.
- Det er i perioden installert kameraer i inngangspartiene og utenfor inngangsdørene i sameiet.
- Ventilasjonsanlegget har over tid fått redusert funksjon, blant annet på grunn av kjøkkenvifter som ikke er kompatible med fellesanlegget. Prosjektet startet i 2021 med inspeksjon av alle leiligheter. Etter forsinkelser som følge av leveringsproblemer og oppfølging av avvik, er de fleste ikke-godkjente kjøkkenhetter nå byttet ut, og nye spjeld er installert i øvrige leiligheter. Prosjektet har krevd

omfattende koordinering og oppfølging, og målet er å ferdigstille arbeidet våren 2026.

- Etter flere vannlekkasjer på kjøkken inngikk styret høsten 2024 avtale om installasjon av vannlekkasjevarslere i alle leiligheter. Mens sameiet hadde fem kjøkkenrelaterte vannlekkasjer i 2024, har det i 2025-2026 ikke vært lekkasjer som har medført skade. Systemet har varslet om seks begynnende lekkasjer, noe som har bidratt til å forebygge skader og øke beboernes bevissthet rundt vannlekkasjer.

Opplysninger fra styret pr. 0505.2026:

Det er per i dag ikke vedtatt opptak av ny fellesgjeld eller større vedlikeholds- eller oppgraderingsprosjekter som vil medføre ekstraordinære kostnader for seksjonseierne.

Styret forventer imidlertid at felleskostnadene må økes med om lag 5-10 % fra 1. januar 2027. Bakgrunnen er varslede økninger i kommunale avgifter, herunder vann- og avløpsgebyrer, samt den årlige kostnadsøkningen på sameiets service- og driftsavtaler. Endelig nivå vil bli fastsatt i forbindelse med budsjettbehandlingen i november 2026.

Styret er kjent med at enkelte vinduer i oppgangene mot Uelands gate og Waldemar Thranes gate kan ha behov for vedlikehold. Det er imidlertid ikke gjennomført befaringer eller innhentet tilbud fra leverandører, og det foreligger derfor verken kostnadsoverslag eller vedtak om gjennomføring. Dersom et slikt vedlikeholdsprosjekt blir aktuelt, er styrets mål at dette i størst mulig grad skal finansieres gjennom sameiets opptjente egenkapital.

For øvrig foreligger det per i dag ingen vedtatte større påkostnings- eller rehabiliteringsprosjekter.

Gjennomførte vedlikeholdsprosjekter de senere årene:

2016: Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i leilighetene

2018: Rens av ventilasjonsarealer i fellesarealer

2022-2023: Bytte til LED-lamper i fellesarealer

2022-2026 Ventilasjonsprosjekt, se hjemmesiden

2025: Rens av ventilasjon i leiligheter

2025: Maling av vegger i fellesarealer

Planlagte vedlikeholdsprosjekter:

2026: Rens av avløpsrør i leilighetene

2026: Innregulering av avtrekk ventilasjon bad og kjøkken i alle leiligheter

Kiellands Hus er klassifisert som et særskilt brannobjekt. Det er derfor viktig at alle eiere og beboere setter seg grundig inn i informasjonen styret sender ut før overtakelse om hva dette innebærer for brannsikkerhet, rutiner og sikkerhetskrav i bygget.

Det må alltid påses generelt vedlikehold.

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### **Styregodkjennelse**

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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**

Ingen lån registrert på selskap.

#### **Fellesformue**

Kr 15 718,- pr. 31.12.2025

#### **Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på kr 439 048. Resultatet er i tråd med budsjett og forventninger, da det i perioden er gjennomført større vedlikeholdsprosjekter, blant annet maling av fellesarealene til en kostnad på om lag kr 1,1 millioner. Prosjektet ble finansiert ved bruk av midler fra sameiets egenkapital, slik det var planlagt. Sameiets likviditet er god. Per 31.12.2025 hadde sameiet en arbeidskapital på kr 6 500 000. Deler av denne vil bli benyttet til planlagte vedlikeholdsprosjekter og tekniske oppgraderinger i kommende periode. Styret vedtok å øke felleskostnadene med 6 % fra 1. januar 2026.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

#### **Vedtekter og husordensregler**

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Ved eierskifte eller utleie/ bruksoverlating må seksjonseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader.

Det gjennomføres årlig tre dugnader i sameiet.

#### **Dyrehold**

Dyrehold skal søkes styret skriftlig om.

#### **Sameiets forsikring**

Gjensidige Forsikring

Polisenr. 86832694

## **Tomt**

#### **Beskrivelse av tomt**

## Eiertomt

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealet rett utenfor leiligheter med direkte adgang til bakgård eller takterrasse er sameiets fellesareal. Ved eventuelt salg kan ikke eier ta med dette arealet i salgsprospektet, selv om eier har en egenbygd platting her. For å forebygge forekomst av skadedyr skal plattinger være oppbygget slik at treverket ikke ligger rett på bakken. Plattingen skal være minimum 3 cm over bakken og 5 cm ut fra veggen slik at regnvann og smuss kan renne vekk. Maksimal størrelse på plattingen er 3 meter lang x 1,5 meter bred. Beboer må sørge for at det ikke legger seg smuss og bøss under plattingen. Det må feies og skylles under plattingen minst en gang i året. Søknad om oppføring av platting skal sendes skriftlig til sameiet v/styret.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Kingos gate 8 har en attraktiv beliggenhet i et svært populært området rett ved Alexander Kiellands plass. Et pulserende knutepunkt sentralt plassert mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov.

Området har de senere årene gjennomgått en betydelig oppgradering og fremstår i dag som moderne, levende og svært etterspurt. I nærområdet finner man et rikt utvalg av hyggelige spisesteder, kaféer og møteplasser med uteservering. Blant annet er Colonel Mustard vel verdt et besøk, kåret til årets beste gastropub i 2018, samt kritikerroste Lofthus Samvirkelag, kjent for sine prisvinnende pizzaer i de historiske lokalene til Tranen. Like ved ligger Kiellands Hus med et bredt servicetilbud, herunder dagligvare, apotek, vinmonopol, frisør og øvrige tjenester. Det er også flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet, inkludert Coop, Rema og Kiwi, samt Joker-butikker med søndagsåpent. Døgnåpen Circle K ligger rett ved leiligheten.

Beliggenheten gir det beste av to verdener rolige omgivelser kombinert med nærhet til byens mest attraktive områder. Vestover finner man St. Hanshaugen med vakre parkarealer og et bredt utvalg av butikker og serveringssteder, mens Grünerløkka i øst byr på et pulserende byliv med noen av Oslos mest populære kaféer, restauranter og nisjebutikker. Vulkan-området ligger også i kort avstand, med blant annet Mathallen og Smelteverket kjent som Nord-Europas lengste bar. Ringnes Park og Ringen Kino er også lett tilgjengelig til fots.

For den aktive finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Ilaparken er

ideell for grilling, lek og sosiale sammenkomster i sommerhalvåret, mens Iladalens byr på et moderne aktivitetsanlegg med tilbud for alle aldre, inkludert sykkelbane, treningsapparater, klatrenett, trampoliner og kunstgressbane. Området er også under videre utvikling med fokus på bærekraftige løsninger og grønne møteplasser.

Nabolaget har et sterkt og inkluderende bomiljø. Nabolagsforeningen Iladalens venner arrangerer jevnlig aktiviteter som sommerteater, olabil-løp, halloweenfeiring og fellesmiddager, noe som skaper et levende og sosialt nærmiljø. I tillegg arrangerer sameiet egne tilstelninger som sommerfest og julegrantenning.

Det er kun få minutters gange til idylliske Akerselva, som gir direkte tilgang til flotte tur- og sykkelstier fra Maridalen til Bjørvika. Området har også et bredt treningstilbud med blant annet Gym Ila, Fresh Fitness, Sats på Ringnes Park, Klatreverket, Myhrens Sportssenter og Vulkan flerbrukshall med klatrehall, squash og treningscenter.

Fra Alexander Kiellands plass har man svært gode kollektivforbindelser med buss i alle retninger, og det er kort gangavstand til Oslo sentrum.

## 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.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Tidligere bod er revet og er gjort om til del av soverom. Det er søknadspliktig å gjøre tilleggsdel (bod) om til hoveddel (soverom).

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bensinstasjon iht. reguleringsbestemmelse S-3110, av 30.08.1989.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt

megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

**Pågående plansaker i området:**  
Uelands gate fra Stavanger gate - Evald Ryghs gate - Bestilling av oppstartsmøte - Kollektiv, sykkel og overvannstiltak. Saksnummer: 202554777

**Pågående byggesaker:**  
Landstads gate 2 - oppføring av pergola på takterrasse. Saksnummer: 202503899.  
Kingos gate 4 - oppføring av boligbygg. Saksnummer: 202603792.  
Kingos gate 4 - riving av bygg. Saksnummer: 202514497.  
Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann. Saksnummer: 202510672.  
Kingos gate 1 - endring av brannskille, våtrom, nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring på restaurant. Saksnummer: 202507903.  
Maridalsveien 46 - bruksendring av lokale i 1.etasje til treningsrom. Saksnummer: 202507562.  
Waldemar Thranes gate 71 - bruksendring av lokale fra kiosk til dagligvarehandel. Saksnummer: 202605117.  
Waldemar Thranes gate 70 - bruksendring av butikklokale til servering, fasadeendringer og utvidelse av uteservering - Tranen. Saksnummer: 202515662.

### **Boplikt**

Det er ikke boplikt for eiendommen.

### **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:

301/219/259/185:  
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  
Oppdeling av:  
Snr: 1  
Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 11764/19962

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 185

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 46/19962

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnbokskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 egenerklærings skjema 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 budaksept.

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 budforhøvelser 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på [hjem.no/finn](http://hjem.no/finn) 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Hvitvasking**

Eiendomsjeglere 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 dekningsalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [nordvikbolig.no/personvern](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 10 000,-  
Visningshonorar/overtagelsehonorar per stk. 1900,  
faktura maks 2. kr. 1 900,-

**Utlegg:**

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-  
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-  
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-  
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 325,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. 3 625,-.

**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 14. juni 2026

**Megler**

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner /  
Salgsleder / MBA  
Tlf. 47646439

**Megler 2**

Ludvik Mikkjelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig  
Tlf. 97678851

**Meglerforetaket**

Nordvik St. Hanshaugen  
Waldemar Thranes gate 6  
0171 Oslo  
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 913250575

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Kingos gate 8

Nabolaget Iladdalen - vurdert av 427 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

<b>Ila skole (1-7 kl.)</b> 575 elever, 28 klasser	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Sagene skole (1-10 kl.)</b> 494 elever, 24 klasser	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Grünerløkka skole (1-7 kl.)</b> 538 elever, 23 klasser	<b>10 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 227 elever, 16 klasser	<b>17 min</b> 🚶 1.4 km
<b>Kristelig gymnasium grunnskole...</b> 408 elever, 30 klasser	<b>20 min</b> 🚶 1.6 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>6 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Oslo katedralskole</b> 560 elever, 21 klasser	<b>15 min</b> 🚶 1.2 km

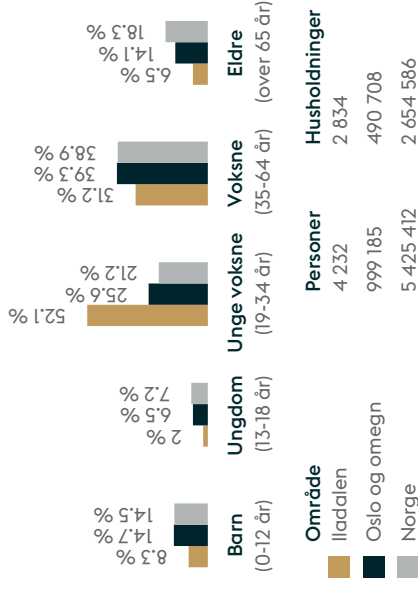
## Offentlig transport

🚏 <b>Alexander Kiellands plass</b> Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
🚏 <b>Birkelunden</b> Linje 11, 12, 18	<b>8 min</b> 🚶 0.7 km
🚏 <b>Carl Berners plass</b> Linje 5	<b>22 min</b> 🚶 1.8 km
🚏 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>8 min</b> 🚶 2.4 km
🚏 <b>Oslo Gardermoen</b>	<b>38 min</b> 🚶 🚆

## Barnehager

<b>Waldemars barnehage (0-6 år)</b> 61 barn	<b>3 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Vøyensvingen barnehage (0-5 år...</b> 65 barn	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km
<b>Akersbakken barnehage (1-5 år)</b> 39 barn	<b>8 min</b> 🚶 0.7 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**  
Bra 74/100

**Naboskapet**  
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

## Sport

- 🚶 Alexander Kiellands plass - Ba... 2 min 🚶
- 🚶 Evald Ryghs plass 6 min 🚶
- 🚶 SATS Ila 3 min 🚶
- 🚶 Fresh Fitness St. Hanshaugen 7 min 🚶

«Rolig, trygt, sentralt, bra kollektivtilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

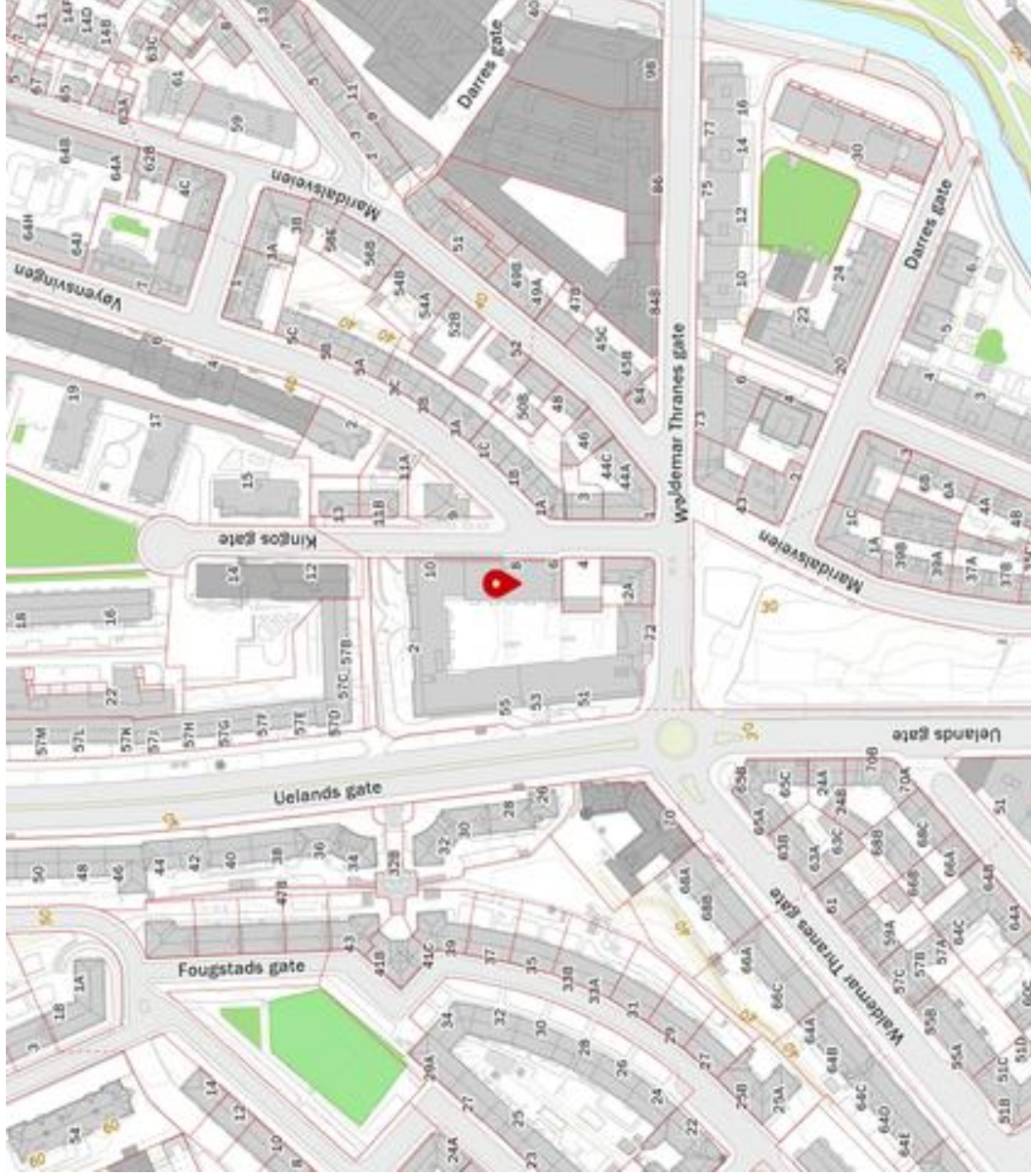
Veldig bra 89/100

### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

### Serveringstilbud

Meget bra 86/100



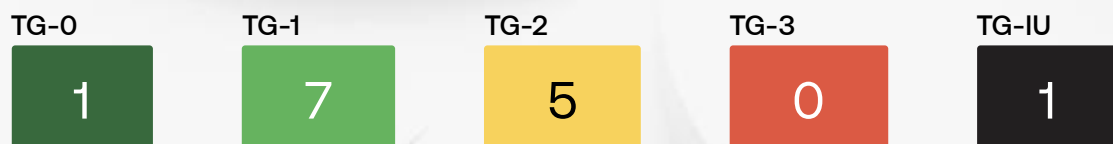
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Kingos gate 8 0457 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 2006  
BRA: 51 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 46 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 8.6.2026 (Gyldig til 8.6.2027)

### Samlet vurdering



# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

### 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/43531>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
-------------	--

Vinduer og dører

Etasjeskille og gulv på grunn

Våtrom - Overflater

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

Våtrom - Sanitærutstyr

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
-------------	--

Varmesentral

### Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

tidligere bod er revet og er gjort om til del av soverom. Det er søknadspliktig å gjøre tilleggsdel (bod) om til hoveddel (soverom).

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**8.6.2026**

Rapportdato  
**8.6.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: Vidar Windsland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Mathias Walla Brandshaug  
Firma: FIDENS AS  
Tittel:  
Profesjonsansvarsforsikring: IF Forsikring

Telefon: 45276275  
Epost: mwb@ktaksering.no  
Adresse: Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo



### Informasjon om boligen

Adresse: Kingos gate 8, 0457 Oslo

Kommunen:	301	Gårdsnr:	219	Bruksnr:	259	Festenr:
Seksjonsnr:	185	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2006					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46 Romfordeling: Gang, stue/kjøkken, bad og soverom.	0	0	0
Kjeller	5	0	5 Romfordeling: Bod.	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør i brann- og lydklassifisering B30/35dB.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det er sprekk i glasset på døren ut fra stuen. Sprekk i glass svekker sikkerheten og isolasjons evnen til glasset. Selger har opplyst at det er bestilt utskiftning av glasset og det vil bli utskiftet før overtagelse.	

### 6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm. Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 20 mm.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstill leverandørens krav til planhet.

## 6.3 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning montert i 2025, ikke installasjoner.

Kjøkkeninnredning med laminerte fronter, laminert benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjølfrysenskap, platetopp og stekovn.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.4 Lovlighet / HMS

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

tidligere bod er revet og er gjort om til del av soverom. Det er søknadsppliktig å gjøre tilleggsdel (bod) om til hoveddel (soverom).

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

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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

## 6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Synlig avløp i plast.  Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.  Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p>	

## 6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

### Oppsummering av elektrisk

Det er utført kontroll av det lokale el tilsyn den 03.01.2025 og avvik fra kontrollen er utbedret, det er fremvist dokument sak avsluttet fra tilsynet.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsikringsfor elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

## 6.8 Vannbåren varme

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

## 6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Totalvurdering av varmesentral</b>	<b>TG-IU</b>
Felles fjernvarmeanlegg. Anlegget er ikke lokalisert eller inspisert.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forhøre seg med styret angående tilstand og servicehistorikk på anlegget.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Styret har hatt vedlikehold av ventilasjonsanlegget i 2026.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Våtrom



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er byttet baderomsmøbler i 2025.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk på gulvarealer utenfor dusjsonen. Fallforholdene er svakere enn anbefalt for sikker avledning av lekkasjevann. Ved vannlekkasje kan dette redusere gulvets evne til å lede vann mot sluk og øke risikoen for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Det er sprekker i hjørnet på de tynne flisene rundt sluket og ett kakk på kanten av en flis rett før nedsenken til dusjsonen. Dette anses som estetiske skader men kan forynge levetiden og gjøre flisene mer utsatt for skader.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

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**

Alderen på membran, tettesjikt tilsier økt risiko for svikt. Det er ikke registrert avvik nå, men behov for tiltak må påregnes på sikt.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Utstyrt med rørfordelingsskap, stoppekran, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, åpen dusj, veggmontert wc og servantskap med ett greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

**Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hull takning er ikke utført da badet er en prefabrikkerte konstruksjoner som baderomskabiner.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumenter.	

## 6.12 Ikke relevante bygningsdeler

#### Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Varmtvannsbereder



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Vidar Windsland

9578-5993-4-3486469

2026-06-12 10:31:12

---



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato  
12. juni 2026

Oppdragsnummer  
5-0296/26

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Kingos gate 8, 0457 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik St. Hanshaugen
<b>Selgere</b> Vidar Windsland	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 8. november 2020	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: Via sameiet. Forsikret i: Via sameiet.	

## Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kun bytte av skap under servant og veggskap.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget platting utenfor stue i 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vito Elektro AS. Utbedret punkter i tilsynsrapport og behandlet/innleverte denne. Mars 2025.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? 03.01.2025

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

Eventuell kommentar: Ladere tilgjengelig i parkeringskjeller, men er ikke eid av sameiet.

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Nei

Arbeid som er utført: Tidligere eier fjernet en vegg mellom bod til soverom for å gjøre plass til garderobe og kjøkkeninnredning.

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

Beskriv: Sameiet har utført og ferdigstiller nå vedlikehold av ventilasjonsanlegg i 2022-2026. Boligen fikk ny godkjent vifte i forbindelsen med vedlikeholdet.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Overflater og lister malt 2025 Ny kjøkkeninnredning montert 2025 Nytt gulv 2025.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Ja

Beskriv: Punkter kommentert i salgsoppgaven rundt sprukken flis o.l.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sprekk i vindu på terrassedør har vært der siden forrige eier. Utskiftning av glass er bestilt av sameiets foretrukne servicepartner og vil være gjort før overtakelse.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Punkter kommentert på tilsyn i 2025 ble utbedret.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2020.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Gjenoppbygging av Kingos Gate 5.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 5-0296/26**

# Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Vidar Windsland**

Dato

**2026-06-12**

Identifikasjon



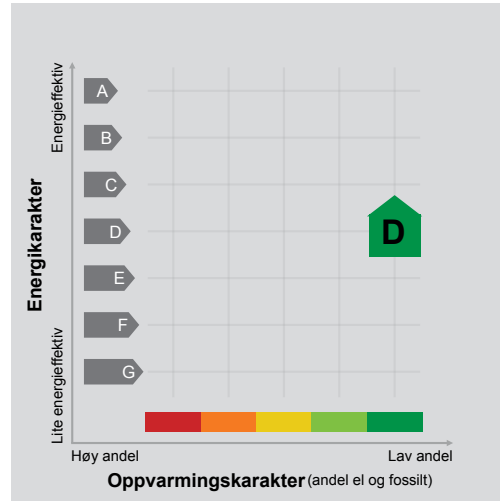
**Vidar Windsland**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse	Kingos gate 8
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	185
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81773327
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	Energiattest-2025-229912
Dato	13.12.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Parken Eiendomsmegling AS  
Nordvik St.Hanshaugen v/Johanne Skogseide  
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO  
E-post: j.skogseide@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0296/26 .

Vår ref.: 5622-1-185

Dato: 03.06.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Kiellands Hus  
Organisasjonsnr: 991302549  
Seksjonseier: Windsland, Vidar  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 185  
Adresse: Kingos Gate 8, 0457 OSLO  
Seksjonsnummer: 185  
Gnr. 219  
Bnr. 259

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86832694.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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, vaktelskap 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](http://www.kiellandshus.net)

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 902,55,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	531,00	
Bredbånd	150,00	
Felleskostnader	2 221,55	

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon: 22 98 89 56.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Helene Stokstad Spigseth, e-post:

helene.kiellandshus.sameie@gmail.com

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

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



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

## **VEDTEKTER for Eierseksjonssameiet Kiellands Hus**

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 02.02.2006 i medhold av lov om eierseksjoner  
23.mai 1997 nr 31.

Endret på ekstraordinært årsmøte 01.02.2007.

Endret på ordinært årsmøte 20.03.2013

Endret på ordinært årsmøte 26.03.2014

Endret på ordinært årsmøte 19.03.2015

Endret på ordinært årsmøte 26.05.2016

Endret på ordinært årsmøte 16.03.2017

Endret på ordinært årsmøte 15.03.2018 i medhold av ny  
Eierseksjonslov 01.01.2018.

Endret på ordinært årsmøte 28.03.2019

Endret på ekstraordinært årsmøte 24.09.2020

Endret på ordinært årsmøte 07.04.2022

Endret på ordinært årsmøte 09.05.2023

Endret på ordinært årsmøte 11.04.2024

Endret på ordinært årsmøte 25.03.2025

### **§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

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

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

### **§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET**

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

Seksjonene er fordelt således:

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

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

### **§ 3. RETTSLIG RÅDERETT**

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

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

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

Seksjonseiere som leier ut sin leilighet plikter å melde dette til sameiets styre før leietaker(e) flytter inn. Styret skal også motta kontaktinformasjon på samtlige leietakere og signert beboerskriv senest 14 dager før innflytting, så vidt mulig. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker(e) får tilsendt informasjonsskrivene fra styret. Seksjonseier er også ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler, og at samtlige leietakere signerer for å ha lest beboerskrivet. Hvis dette ikke skjer, og styret må etterspørre informasjon fra eier, eller selv må informere leietaker, vil eier bli fakturert for ekstra styrearbeid i henhold til § 12, niende ledd.

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

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

### **§ 4. RETT TIL BRUK**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i sameiet som godkjenner dyreholdet. Sameiet benytter OBOS sitt søknadsskjema for søknad om dyrehold. Det er båndtvang for hunder, og lufting av husdyr må ikke skje i oppgangen, utenfor inngangen, på takterrassen eller i bakgården. Dersom husdyret etterlater seg ekskrementer på sameiets fellesareal, er eier ansvarlig for at disse fjernes umiddelbart. Eier er ansvarlig for at sitt/sine husdyr ikke er til sjenanse for naboer eller volder disse ulempe. Brudd på reglene i søknadsskjemaet vil bli betraktet som brudd på vedtektene.

## **§ 5. HUSORDENSREGLER**

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

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

## § 6. BRUKEN AV EIENDOMMEN

### 6.1. Generelt

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

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

### 6.2. Utearealer

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

b) Arealet rett utenfor leiligheter med direkte adgang til bakgård eller takterrasse er sameiets fellesareal. Ved eventuelt salg kan ikke eier ta med dette arealet i salgsprospektet, selv om eier har en egenbygd platting her. For å forebygge forekomst av skadedyr skal plattinger være oppbygget slik at treverket ikke ligger rett på bakken. Plattingen skal være minimum 3 cm over bakken og 5 cm ut fra veggen slik at regnvann og smuss kan renne vekk. Maksimal størrelse på plattingen er 3 meter lang x 1,5 meter bred. Beboer må sørge for at det ikke legger seg smuss og bøss under plattingen. Det må feies og skylles under plattingen minst en gang i året. Søknad om oppføring av platting skal sendes skriftlig til sameiet v/styret.

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

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

### 6.3. Særregler om fellesarealet

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

#### 6.3.1. Boligseksjonenes særrett

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

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

#### 6.3.2. Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

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

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

#### 6.5 Reklame og profilering

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

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

Næringsseksjonene kan i kortere perioder henge opp reklamemateriell (bannere m.m.) på byggets øvrige fasade, såfremt dette ikke er generende for andre seksjonseiere. Vinduer skal ikke tildekkes.

Under kampanjeperioder vil det kunne være noe bruk av musikk o.l. Øvrige seksjonseiere må tåle dette frem til kl. 22.00, såfremt kampanjen er varslet i rimelig tid.

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

#### 6.6 Renovasjonsrom

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

## § 7. VEDLIKEHOLD

### § 7-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

g) Vedlikehold og reparasjon av ventilasjon i seksjonen:

Kjøkken:

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

Baderom:

- Ramme og ventil

Rom med ventiler for inntaksluft:

- Luker foran friluftsentilene
  - Filter skal byttes foran hvert inntak minst to ganger i året. Bestilling skjer i regi av styret og faktureres seksjonseier.
- 
- Ved oppussing av kjøkken er det ikke tillatt å montere kjøkkenventilator med egen motor.

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

- a) vinduer, karmen og glassruter, knuste eller punkterte
- b) innside utgangsdør
- c) radiatorer, herunder rør, skruer, ventil og reguleringsbryter
- d) innvendig porttelefon og ringeklokke i korridoren
- e) brannvernustyr, herunder røykvarslere og husbrannslange

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

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

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

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

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

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

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

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

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

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

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

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

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

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

tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.

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

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

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

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

### **§ 7-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

### **7-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

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

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

## **§ 8. FELLESKOSTNADER**

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

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

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

- Næringsseksjonene skal installere vannmålere, slik at næringsseksjonene betaler egen vann- og avløpsavgift til kommunen.
- Næringsseksjonene håndterer selv eget avfall, og betaler selv for dette. Boligseksjonene betaler på sin side renovasjonsavgiften til Oslo Kommune.
- Det installeres strømmålere til hver seksjon, slik at næringsseksjonene ikke har felles strømmåler med boligseksjonen. Dette gjelder også for tilleggsarealer. Strøm i fellesarealene betales av de seksjonene som har tilgang til fellesarealene.
- Dersom det installeres fjernvarme med felles måler, skal det være en undermåler til hver av næringsseksjonene samt minst en undermåler for boligseksjonene, slik at hver seksjon betaler for faktisk bruk. Eventuelt varmetap fordeles etter seksjonseierbrøken.
- Det er installert målere for individuell måling av radiatorvarme på samtlige radiatorer i regi av Ista Norge. Dette fungerer ved at seksjonseiere betaler et a-kontobeløp hver måned via felleskostnadsfakturaen. Etter skjæringsdatoen 31. mai sender Ista avregningene til OBOS, som deretter enten sender ut faktura hvis man har betalt for lite via a-konto (en restanse), eller utbetaler det beløpet man har betalt for mye. Feil på målere som er forårsaket av beboer, vil i sin helhet faktureres seksjonseier.

- Drift og vedlikehold av heiser betales av de seksjonene som har tilgang til heisene. Næringsseksjonene og boligseksjonene skal ikke ha felles heiser.
- Kabel-TV og internettavgift fordeles etter bruk, slik at hver seksjon betaler for de abonnementene seksjonen ønsker. Det samme gjelder eventuell installasjon. Styret kan med ordinært flertall på årsmøtet inngå felles avtale på vegne av alle boligseksjonene.
- Eier av næringsseksjon, som har garasjen som tilleggsareal, står for enhver kostnad forbundet med drift av garasjeanlegget. Dette gjelder også adkomst til garasjeanlegget, selv om denne går på sameiets fellesarealer.
- Forsikringspremien spesifiseres, slik at det kommer frem hva hver enkelt næringsseksjon skal betale og hva boligseksjonene skal betale.

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 9. OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON**

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

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

## **§ 10. KAMERAOVERVÅKNING**

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

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

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

## **§12. STYRET**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

### **§ 13. ÅRSMØTET**

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

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

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

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

### **§ 14 FORRETNINGSFØRER**

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

### **§ 15 MINDRETALLSVERN**

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

### **§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **§ 17 GENERELLE PLIKTER**

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

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

---

## HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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

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

### **§ 1. Hensikt**

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

### **§ 2. Hensynet til øvrige beboere**

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 3. Fellesområdene

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

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

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

### § 4. Oppussing

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

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

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

### § 5. Grilling

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

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

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

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

### § 6. Røyking og snusing

Røyking i sameiets oppganger og øvrige innvendige fellesrom er ikke tillatt. Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Det forventes derfor at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkong/fransk balkong når en blir gjort oppmerksom på at dette er til plage for andre. Se til at du står langt nok ut fra veggen slik at det ikke siver røyk inn til dine naboer.

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

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

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

### **§ 7. Avfallshåndtering**

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

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

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

### **§ 8. Postkasseområdet**

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

### **§ 9. Orden**

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

### **§ 10. Felles signalanlegg**

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

### **§ 11. Brudd på husordensreglene**

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

### **§ 12. Erstatningsansvar**

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

### **§ 13. Brannvarslingsanlegget**

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

Ved unødvendig utrykning fra brannvesenet, vil juridisk eier faktureres for utrykningen.

Brannvarslingsdetektoren i leiligheten må ikke under noen omstendighet kobles fra uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse til dette. Juridisk eier står økonomisk ansvarlig dersom branndetektor påføres skade eller kobles fra slik at brannvarslingsanlegget melder feil.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i 5622 Kiellands Hus Sameie

---

Møtedato: 22.04.2026

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Sagene skole - klasserom 4.

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Marianne Hagen.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble *John Mankarios* foreslått.

### Vedtak: Valgt

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

### Vedtak: Godkjent

#### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne

Som fører av protokoll ble *John Mankarios* foreslått. Som protokollvitne ble

*Fredrick Wikestad og Simen Norheim Pedersen* foreslått.

### Vedtak: Valgt

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

### Vedtak: Godkjent

---

## 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

### Vedtak: Godkjent

### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat i 2025 foreslås dekket og overført til egenkapitalen.

### Vedtak: Godkjent

---

## 6. Fastsettelse av honorarer

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

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

**Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.**

### Forslag til vedtak

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

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

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

**Opptelling: Eierbrøk for: 3625. Eierbrøk mot: 3159**

**Vedtak: Vedtatt**

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

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

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

**Vedtak: Punkt 1 ble vedtatt**

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

**Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.**

### Forslag til vedtak

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

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

**Vedtak: Ikke vedtatt**

## 9. Beredskapsplan for Kiellands Hus

**Forslag fremmet av: Hans Welle-Watne C606**

**Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.**

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

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

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

**Vedtak: Vedtatt**

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

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

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

**Vedtak: Punkt 2 ble vedtatt**

## 10. Styrets forslag til endringer av vedtekter

### Forslag til endringer

#### § 3. RETTSLIG RÅDERETT

##### **Nytt tredje siste ledd:**

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

##### **Begrunnelse:**

Det er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026.

##### **Nytt nest siste ledd § 3:**

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

##### **Begrunnelse:**

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

##### **Nytt siste ledd:**

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

##### **Begrunnelse:**

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

#### § 4 RETT TIL BRUK

##### **Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):**

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

**Begrunnelse:**

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

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar**Nytt siste ledd, punkt (18):**

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

**Begrunnelse:**

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

**Endring av § 7-1**

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

- a) vinduer, karmen og glassruter, knuste eller punkterte*
- b) leilighetsdør, inkludert håndtak, låskasse og sylinder.»*

**Begrunnelse:**

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

**Nytt ledd til § 7-1 (12)**

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

**Begrunnelse:**

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

**Nytt ledd i § 7-1 (14)**

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

**Begrunnelse:**

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

**Nye ledd i § 7-1 (16)**

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

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

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

**Begrunnelse:**

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

**Nytt punkt § 7-1 (18)**

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

**Begrunnelse:**

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

**§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE***Endring i paragraf*

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

**Begrunnelse:**

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

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at endringene vedtas i sin helhet.

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**11. Styrets forslag til endring av husordensregler****§ 2 Hensynet til andre****Fjerne to setninger:**

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

**Begrunnelse:**

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

**Tillegg til § 3. Fellesområdene**

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

**Begrunnelse:**

Dette har blitt innlemmet i sameiets forsikringsvilkår for 2026.

**Endring § 7 Avfallshåndtering**

Tillegg i kursiv:

«Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Avfall skal sorteres i lilla (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir **skal brettes godt sammen og** kastes i egne containere. Tomflasker kastes i særskilte containere i Kingos gate.

Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Elektriske artikler og farlig avfall skal ikke hensettes i avfallsrommene.»

**Begrunnelse:**

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

**Endring § 8 Postkasser**

**Tillegg:**

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

**Begrunnelse:**

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

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at endringene vedtas i sin helhet.

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

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

### § 4 RETT TIL BRUK

#### Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):

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

### Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

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

#### 1. Skjerming på bakkeplan

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

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

#### 2. Skjerming på balkonger

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

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

#### 3. Forbudte løsninger

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

#### Forslag til vedtak

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

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

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

**13. Valg av tillitsvalgte**

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

- Marie Asprem Hvardal

**Vedtak: Valgt ved akklamasjon**

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

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

**Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon**

Møtet ble hevet kl. 19.30. Protokollen signeres av,

John Mankarios /s/

Møteleder og protokollfører

Fredrick Wikestad /s/  
Simen Norheim Pedersen /s/

Protokollvitner



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5622

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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

### Dato for årsmøtet:

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Eierseksjonssameiet Kiellands hus består av fire boligdelar:

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](http://Kiellandshus.net). Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon. Beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet om viktige hendelser. Styret bruker ikke Vibbo.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

### Saker til behandling

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

8. Innkommet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)
9. innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus
10. Styrets forslag til endringer av vedtekter
11. Styrets forslag til endring av husordensregler
12. Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Det foreslås at John Mankarios leder møtet.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

**Vedlegg**

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

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 580 000.

**Styrets innstilling**

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

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

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 580 000 kr

---

Sak 7

### **Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården**

#### **Forslag fremmet av:**

Fremmet av Kine Hansen, seksjon B205

#### **Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

#### **Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

#### **Forslag til vedtak:**

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

Styret gis fullmakt til å innarbeide bestemmelsen i sameiets husordensregler.

#### **a)**

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

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

b)

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

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

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

---

Sak 8

## **Innkomet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

### **Styrets innstilling**

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

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

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

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

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

**Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.**

### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

## innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

Forslag fremmet av:

Hans Welle-Watne C606

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

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

- Brannvern og evakueringsrutiner
- Risikovurdering av byggets virksomheter (inkl. kjøpesenter og bensinstasjon)
- Internkontrollsystem
- Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner
- Samordning mellom virksomhetene i bygget (senter, bensinstasjon, garasje og boliger)

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

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

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

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

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

### Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

a)

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

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

b)

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

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

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

Sak 10

## Styrets forslag til endringer av vedtekter

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endringer

### § 3. RETTSLIG RÅDERETT

#### Nytt tredje siste ledd:

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

#### Begrunnelse:

Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

#### Nytt nest siste ledd § 3.:

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

#### Begrunnelse:

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

#### Nytt siste ledd:

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

#### Begrunnelse:

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

### § 4 RETT TIL BRUK

#### Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):

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

#### Begrunnelse:

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

#### § 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

##### Nytt siste ledd, punkt (18):

Seksjonseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for seksjonens inngangsdør, vinduer og balkongdør. Ansvaret omfatter ordinært vedlikehold, løpende reparasjoner samt utbedring av skader, uavhengig av skadeårsak, herunder skader som følge av slitasje, elde, ytre påvirkning eller tilfeldige hendelser.

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

**Begrunnelse:**

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

**Endring av § 7-1**

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

- a) vinduer, karmen og glassruter, knuste eller punkterte
- b) innside utgangsdør leilighetsdør, inkludert håndtak, låskasse og sylinder

**Begrunnelse:**

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

**Nytt ledd til § 7-1 (12)**

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

**Begrunnelse:**

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

**Nytt ledd i § 7-1 (14)**

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

**Begrunnelse:**

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

**Nye ledd i § 7-1 (16)**

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

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

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

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

**Begrunnelse:**

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

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

**Nytt punkt § 7-1 (18)**

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

**Begrunnelse:**

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

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

Endring i paragraf

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

**Begrunnelse:**

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

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at endringene vedtas

---

Sak 11

**Styrets forslag til endring av husordensregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**§ 2 Hensynet til andre**

**Fjerne to setninger:**

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

**Begrunnelse:**

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

**Tillegg til § 3. Fellesområdene**

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

**Begrunnelse:**

Dette har blitt innlemmet i sameiets forsikringsvilkår for 2026.

**Endring § 7 Avfallshåndtering****Tillegg i kursiv:**

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

**Begrunnelse:**

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

**Endring § 8 Postkasser****Tillegg:**

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

**Begrunnelse:**

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

**Forslag til vedtak**

Styret foreslår at endringene vedtas

---

Sak 12

**Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**§ 4 RETT TIL BRUK****Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):**

*Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve*

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

#### **Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård**

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

##### **1. Skjerming på bakkeplan**

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

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

##### **2. Skjerming på balkonger**

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

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

##### **3. Forbudte løsninger**

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

#### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 13

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

**Valg av 5 varamedlem** Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

---

## Styrets årsrapport

### Generelt

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

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

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

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

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

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

Styret har i perioden hatt særlig fokus på:

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

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

### Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

#### **Individuell måling av radiatorvarme**

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

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

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

#### **Vannlekkasjevarslere**

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

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

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

#### **Forsikring**

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

#### **Brann i Kingos gate 4 - oppføring av nytt nabobygg**

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

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

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

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

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

#### **Ventilasjonsprosjektet - forbedring av ventilasjonen**

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

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

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

Målet er å ferdigstille prosjektet våren 2026.

#### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Montering av kameraer i inngangspartier**

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

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

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

#### **Dugnad**

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

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

#### **Vaktmester og løpende drift**

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

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

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

### **Skadedyrkontroll**

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

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

### **Heiser**

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

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

### **Informasjon og kommunikasjon**

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

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

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

### **Maling av fellesarealer**

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

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

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

### **Øvrige vedlikeholdsprosjekter**

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

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

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

### **Nye serviceavtaler**

### **Renhold**

Styret inngikk i perioden ny avtale om renholdstjenester med Windowdressing.

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

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

### **Branntekniske tjenester**

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

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

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

### **Planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter**

I kommende periode vil styret blant annet arbeide med:

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

### **Avslutning**

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

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

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### 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/revisionsberetninger>

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XPeVX-ZMSKY-7EZEC-181FG-6E00M-UWTTT

# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-18 12:54:30 UTC



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

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

22 av 29

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 04.03.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

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

Harald Thoresen /s/                      Marie Asprem Hvardal /s/

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

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

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

Innflytningsgebyr	8 400
Antenneleie	118 995
Basestasjoner	50 588
Egenandel forsikring	12 000
Nettinnbetalinger	3 743
Skilt	3 000
Fakturert for ekstraarbeid styret	3 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>199 726</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-77 550
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-77 550</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-550 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-550 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -11 383

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-26 020
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-26 020</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 045 856
Renovasjonsgebyr	-822 553
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 868 409</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-377 512
Andre fyringskostnader	-17 397
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-394 909</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11****FINANSINTEKTER**

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

**NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre viderefaktureringer i 2026	8 602
Avregning næringsseksjoner	434 202
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>442 801</b>

**NOTE 13****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

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

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

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

**NOTE 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26

Selskapsnummer: 5622 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



BYGGPROJEKT	PROSJEKT	BYGGNUMMER	BYGGÅR
ENDR.SØKNAD	A	AH20 B2 303	
<b>PLAN 2</b>			
<p><b>BUNDEBYGG AS</b>          GRENSEVEIEN 84, 0663 ØSLO, PB 6445 ETTERSTAL, 0665 ØSLO          TELEFON: 22 88 51 88 FAX: 22 88 51 79</p>			
<p><b>KIELLANDS HUS</b>          ALEXANDER KIELLANDS Plass AS</p>			
<p>1:200          22.09.06</p>			
<p>ENDR.SØKNAD</p>			



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

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 Eiendom: 219/259/0/0  
GATE 72

Tiltakshaver: Alexander Kiellands Plass AS v/ Adresse: Gunnar Schjelderups vei 11, 0485  
FRI Eiendom AS 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 tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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



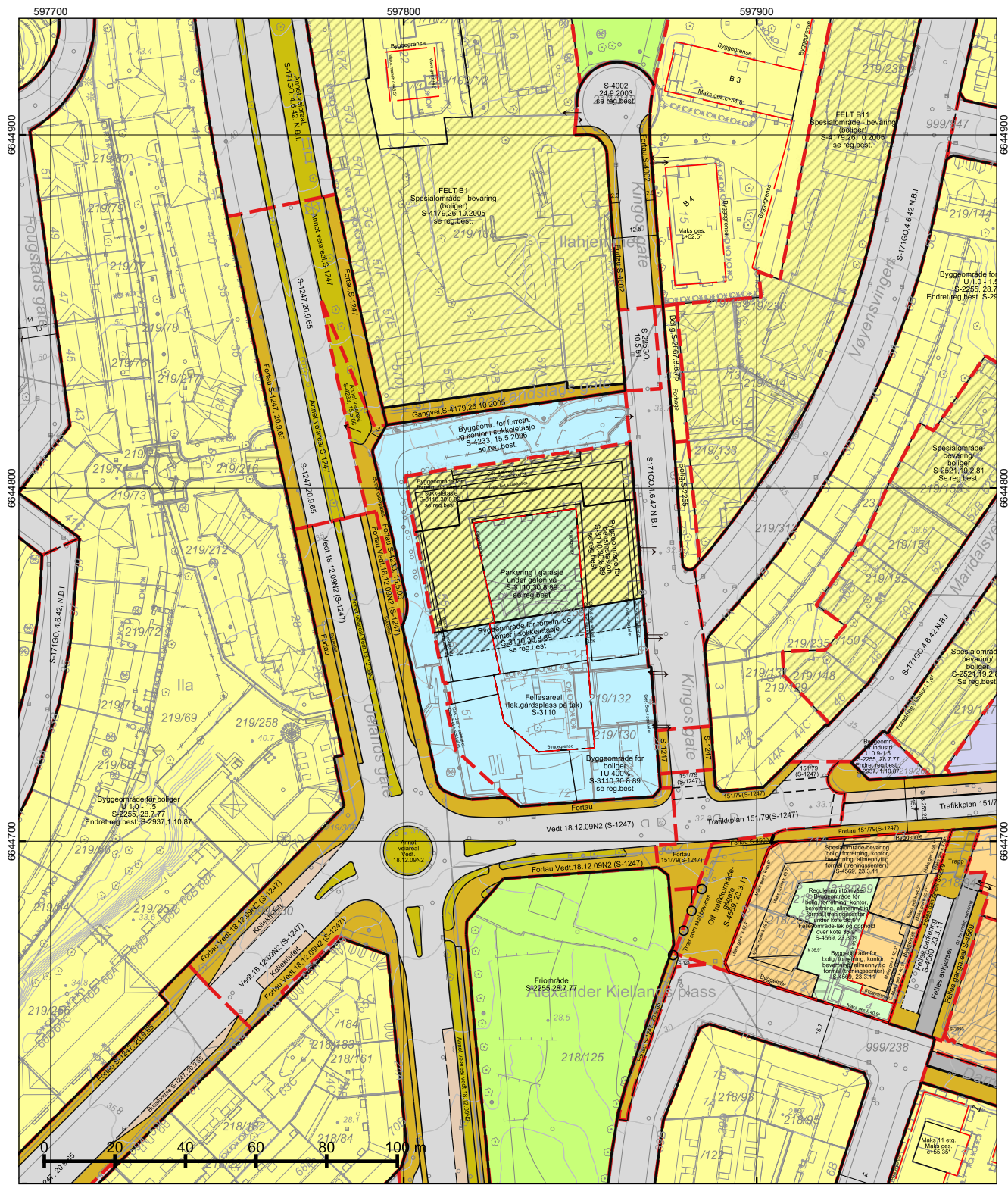
Plan- og bygningssetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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: 03.06.2026  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

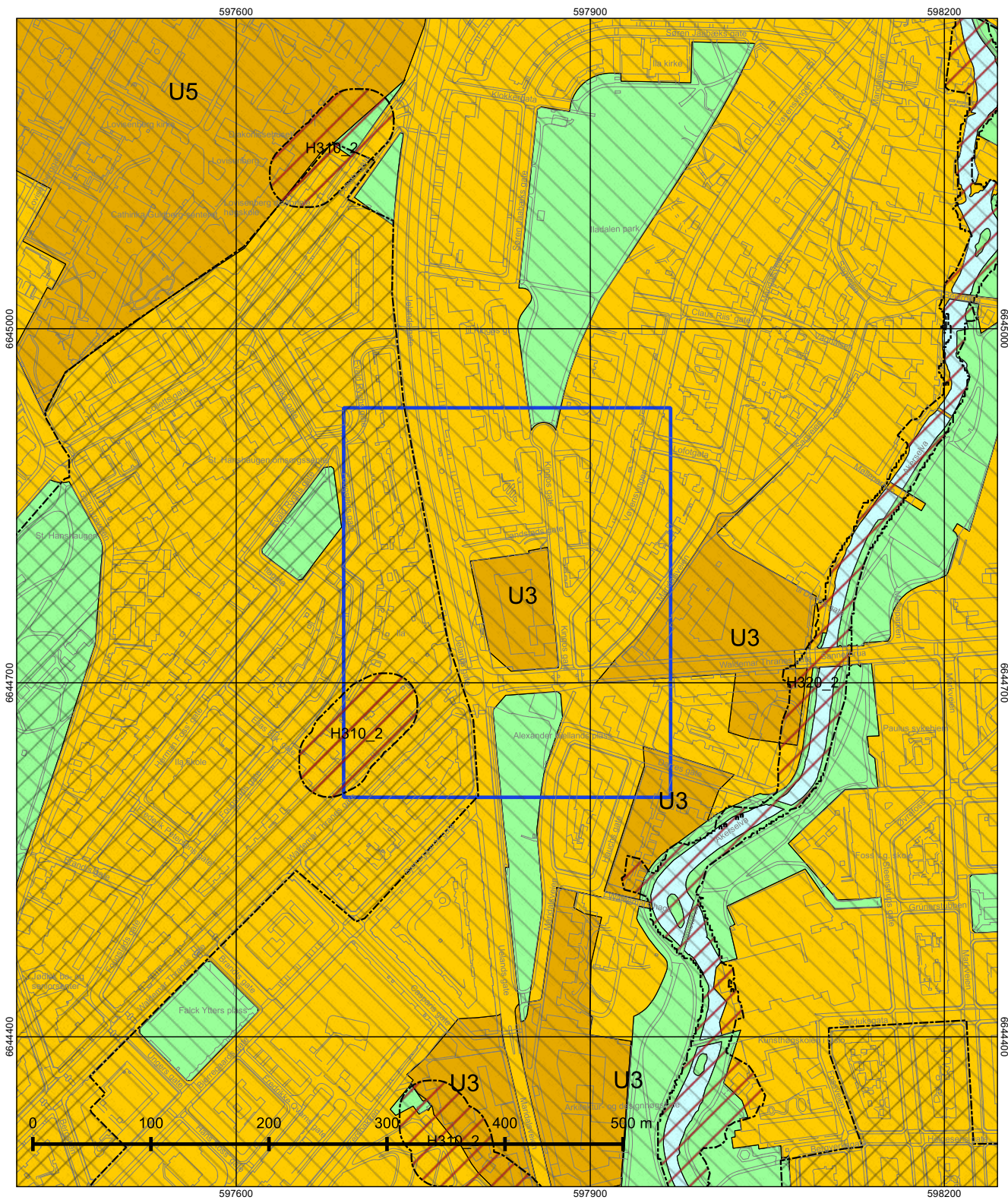
Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Det er ikke registrert naturangifning innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 335525/ 86534194	Deres ref.: 40865/ JOSKO@MSNOP
Adresse: KINGOS GATE 8	Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/259	

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.06.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 335525/86534194  
 Deres ref.: 40865/ JOSKO@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.





## S-4233

WALDEMAR THRANES GATE 72. Endret reguleringsplan med forenklet saksbehandling for gnr.219, bnr.259. Byggeomr. for forretn. og kontor i sokkeletasje-, offentlig trafikkområde:vei, fortau, bussholdeplass, annet veiareal.

S-4233 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.05.2006

**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten

**Vedtaksdokumenter:** [200412077](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V181209N2, 200412077

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



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

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

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

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

## 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: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

## 4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 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. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Kingos gate 8 0457 OSLO  
Matrikkel: Gnr 219, bnr 259, snr 185 (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: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## 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: \_\_\_\_\_

*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



## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Thomas Kiligitto

Eiendomsmegler MNEF / Partner /  
Salgsleder / MBA  
Nordvik St. Hanshaugen  
t.kiligitto@nordvikbolig.no  
476 46 439



### Ludvik Mikkelsen Jensen

Eiendomsmeglerfullmektig  
Nordvik St. Hanshaugen  
l.jensen@nordvikbolig.no  
976 78 851

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:

