NORDVIK

Kingos gate 8

2 soverom | 90 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Kingos gate 8

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, lys og innbydende toppleilighet med vestvendt balkong - Heis - Gode solforhold - Pusset opp i 2024 - Sentralt

Prisantydning	**9 750 000,-**
Omkostninger	**244 840,-**
Totalpris	**9 994 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 535,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Kingos gate 8 - En gjennomført, lys og moderne leilighet i 6. etasje med gjennomgående god standard og svært gode lys- og solforhold. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Alexander Kiellands plass. Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon, flotte parkområder og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høydepunkter:
- Romslig bad og separat wc
- Svært gode lys- og solforhold
- Toppleilighet i 6. etg med heis
- Hovedsoverom med eget omkledningsrom
- Alle overflater i oppholdsrom oppgradert i 2024
- Begge soverom og balkong vender mot rolig bakgård
- Heis rett ned til Kiellands Hus med en rekke servicetilbud
- Felles takterrasse med nydelig utsikt og svært gode solforhold
- Påkostet kjøkken fra Sigdal med keramisk benkeplate og integrerte hvitevarer

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Tyder




AN CONNERY
JAMES BOND
AGENTE 007
SI VIVE
SOLO DUE VOLTE












SEAN CONNERY
JAMES BOND
AGENTE 007
SI VIVE
SOLO DUE VOLTE


SEAN CONNERY
JAMES BOND
AGENTE 007
SI VIVE
SOLO DUE VOLTE
























AEG






Sean Connery James Bond
Dr.No
007
ドクター・ノオ










6


BATKALESJE
GRAVERING

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
13-0294/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kingos gate 8, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 259, snr 227 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Fredrik Christian Grandahl

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
244 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
257 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 994 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 007 840,- (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
6

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Gang, kjøkken, stue, to soverom, bad og wc-rom.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

2. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
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 inneholder: Gang, kjøkken, stue, to soverom, bad og wc-rom.

Fra stuen er det utgang til balkong på 5 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten bod i 2. etasje på 5 kvm.

Standard
Kjøkken:
Påkostet kjøkken fra Sigdal, nytt i 2024.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Keramisk plate på vegg over benkeskap. Benkeplate med underlimt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Platetopp med integrert ventilator, stekeovn, mikro, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap og frys er integrert i innredningen.

Bad:
Badet er i følge eier fra byggeår. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett, og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter. Gulv har flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast. Flislagte veggoverflater. Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS

3600:2025.

Hulltaking: Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
- Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening.
- TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

WC-rom:
Servant og klosett. Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv: Enstavs laminat. Fliser i entré. Fliser i wc.
Vegger: Sparklet og malte plater.
Himling: Malte betongelementer. Sparklet og malte plater.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser i wc-rom.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører.

Fast inventar:
Garderobeskap med speilfronter i entre. Garderobeskap med glatte fronter i minste soverom.
Skyvedørsgarderobe til garderobe med stang skuffer og hyller.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i betong.

Balkong:
Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på dekke og rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er malt til ca. 110 cm.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass. Produsert i 2006.

Ytterdører:
Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass. Produsert i 2006.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobe.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er lagt varmekabler i wc og bad i følge eier.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling i bad. Rør i rør i kjøkken. Stoppekraner for varmt og kaldtvann til bad og wc er montert i fordelerskap. Stoppekran for varmtvann til kjøkken er montert i kjøkken. Automatisk vannstopper på kaldtvann i kjøkken.

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk med ventil i kjøkken, bad og wc.
Friskluftventil på yttervegger i stue, og begge soverom.
Luftespalte under dører.

Vannbåren varme:
Radiatorer tilknyttet felles varme.

Generelle opplysninger:
Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens
temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til
kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger
eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass, men er tidvis muligheter for kjøp eller leie av plass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Det er også 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/.

Modernisering og påkostninger
2024 - Ny kjøkkeninnredning fra Sigdal.
2024 - Nye gulvoverflater.

2024 - Sparklet og malt overflater.
2024 - Enkelte elektriske arbeider.
2024 - Montert elektrisk markise over balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, og det foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført av Benu AS, Ny kurs til stekeovn, stikkontakter kjøkken, vaskemaskin, tørketrommel. Omorganisering av el anlegg i leilighet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja, og kontrollen ble utført 20.01.2025.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Pågående oppgradering av ventilasjonsanlegget i regi av sameiet.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Tilstandsrapport fra 2023/2024 i forbindelse med forrige salg.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Oppbygging av Kingos gate 4 i forbindelse med brann fra 2025.

Bygningssakkyndig
Matias Holter Løberg

Byggemåte
Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Kjøleskap, mikro, fryser, platetopp og vinskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hengende lamper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Adgang til utleie
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 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.

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

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

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

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles varme. Det er lagt varmekabler i wc og bad i følge eier.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 729 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 535,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, trappevask, bredbånd, vaktmestertjenester, sykkelparkering og forretningsfører.

Herav:
Oppvarming 1 039,00
Bredbånd 150,00
Felleskostnader 4 346,27

Varmt forbruksvann er inkludert i de ordinære felleskostnadene. Radiatorvarme måles og avregnes etter faktisk forbruk en gang i året.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Eiendomsskatt
- Strøm
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 615,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 879 379,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 517 517,- 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, vaktselskap og direkte alarmoverføring til 110 Brannvesenet.

Hjemmesiden 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 årsberretning 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. 05.08.2026:
Styret forventer 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 også 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 vedlikeholdsprosjkter:
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.

Sameiet har ingen lån ifølge opplysninger mottatt fra forretningsfører den 04.08.2026.

Fellesformue
Kr 30 412,- 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 kostander.
Det gjennomføres årlig tre dugnader i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold skal søkes styret skriftlig om.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86832694

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 790 kvm (Eiertomt)
Sameiet har pent opparbeidet tomt med grøntområder, gangveier og sittegrupper. I tillegg har sameiet felles takterrasse.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kingos gate 8 har en attraktiv beliggenhet i et svært populært området midt på Alexander Kiellands plass. Her bor du i nærheten til alt du måtte behøve i hverdagen, med kort vei til ulike servicetilbud, kollektiv transport og rekreasjonsmuligheter. Like ved ligger Kiellands Hus med et bredt servicetilbud, herunder dagligvare, apotek, vinmonopol, frisør og øvrige tjenester, samt Circle K rett ved leiligheten.

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et urbant og pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter. For eksempel finner du den hyggelige og populære kafeen Tranen rett over veien, samt spisestedet Colonel Mustard på andre siden. Rett nedenfor har du også pulserende Grünerløkka med nisjébutikker, kafeer, restauranter og servicetilbud mot øst og St. Hanshaugen mot vest. Området kryr av ulike servicetilbud og spisesteder, så her er det bare å utforske og finne sine favoritter!

Ilaparken ligger rett ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter om sommeren. Kun få minutters gange unna finner du også idylliske Akerselva med turveier som strekker seg fra Maridalen til Barcode i Bjørvika, ideelt for både joggeturer og hyggelige kveldsturer. Nærområdet høster flotte grøntarealer med mange turstier, men for de som liker å trene innendørs har man i området blant annet Sats, Fresh Fitness, Sagene Squash senter og Crew. God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo. Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.

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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Garderoberom på hovedsoverom står i bygningstegningene oppført som bod. Bruksendring er ikke omsøkt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger , forretning, kontor, og bensinstasjon. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-3110, Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området Alexsander Kiellands pl.avgrenset mellom Wldm.Thranesgt. Uelandsg -Landstadsgt.-Kingosgt.,som reguleres til byggeområde for boliger , forretning, kontor, og bensinstasjon Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak av 23.09.2015, sak 262: Kommunedelplan 2015, Oslo mot 2030 – smart trygg og grønn.
Reguleringsplan: 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.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510672

Kingos gate 4 - oppføring av boligbygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603792

Kingos gate 4 - riving av bygg
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514497

Landstads gate 2 - oppføring av pergola på takterrasse
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202503899

Kingos gate 3 - bruksendring av kjeller - Seksjon 2
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507796

Kingos gate 3 - ulovlig inngrep i etasjeskille og innlemming av fellesareal/kjeller i leilighet - seksjon 2
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506459

Kingos gate 3 - bruksendring av kjeller - Seksjon 2
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507796

Kingos gate 3 - ulovlig inngrep i etasjeskille og innlemming av fellesareal/kjeller i leilighet - seksjon 2
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506459

Kingos gate 1 - endring av brannskille, våtrom, nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring på restaurant
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507903

Kingos gate 1 - endring av brannskille, våtrom, nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring på restaurant
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507903

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:

301/219/259/227:
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

30.07.2026 - Dokumentnr: 863543 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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: 227
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/19962

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 grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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 egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger 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.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 102 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 000,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 193 175,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. august 2026

Ansvarlig megler
Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kingos gate 8

Nabolaget Iladalen - vurdert av 427 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

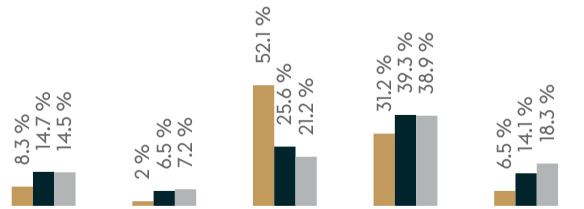
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 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 IIa	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Kingos gate 8, 0457 Oslo

Befaringsdato:	Fredag 31. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 4. august 2026
Referanse:	13953

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Matias H. Løberg

Matias Løberg

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.	Side 11
Gulv i våtrom Våtrom	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet lev...	Side 11
Vegger i våtrom Våtrom	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	Side 12
Sanitærutstyr bad Våtrom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 12
Gulvoverflater	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. TG 2 er gitt på grunn av registrert hulromslyd under enkelte fliser.	Side 17
Sanitærutstyr WC Andre rom	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 18

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2024	Ny kjøkkeninnredning fra Sigdal.
2024	Nye gulvoverflater.
2024	Sparklet og malt overflater.
2024	Enkelte elektriske arbeider.
2024	Montert elektrisk markise over balkong.

Konklusjon

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i 2. etasje.
Leilighet i 6. etasje med balkong.

Leilighet med god standard.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2006, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder AS har fått i oppdrag av eier Fredrik Christian Grandahl å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
2. etasje		5			
6. etasje	90			5	
Sum	**90**	**5**	**0**	**5**	**0**
Sum BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Ekstern bod		
6. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Wc-rom, To soverom		

Kommentar til arealer:
Innvendige areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Fredrik Christian Grandahl
Takstmenn:	Matias Løberg
Tilstede:	Matias Løberg Fredrik Christian Grandahl

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 219 Bnr: 259 Snr: 227
Tomteareal:	6786.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Fredrik Christian Grandahl
Eierform:	Eiet

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
2006

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendig bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål- og bindingsverk, forblendet med teglstein
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er i følge eier fra byggeår.

Bad - *Dokumentasjon våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Det er ikke fremvist dokumentasjon som fremkommer i dokumentasjonsoversikten i NS 3600:2025.
Vurdering:	Selv om badet er utført før dagens dokumentasjonskrav ble innført, skal dokumentasjonspunktet vurderes etter NS 3600:2025+AC:2026. Dokumentasjon tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0 i NS 3600:2025, og det er derfor gitt TG 2.
Årsak:	Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist eller potensielt ikke tilgjengelig.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Bad - *Gulv i våtrom*	TG 2
Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. Dette er vurdert innenfor toleransekravet og en helhetsvurdering, basert på faglig veileder fra Norsk Byggkeramikkforening. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Gulv med membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er det synlig membran i sluket
Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Membran eldre enn 15 år vil automatisk bli vurdert til tilstandsgrad 2 på grunn av alder.
Årsak:	Ingen årsak utover at badet er eldre i forhold til forventet levetid.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 2

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utover normal alders- og bruksslitasje.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med glatte fronter.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Nei

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 20.01.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i garderobe.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Det er lagt varmekabler i wc og bad i følge eier.

Samsvarserklæring signert og datert 30.10.2024 er fremvist for følgende arbeider:
- Flytting av sikringsskap.
- Ny kurs til stekeovn, stikkontakter i kjøkken, vaskemaskin og tørketrommel.
- Omorganisering av el anlegg på leilighet.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i himling i bad.
Rør i rør i kjøkken.
Stoppekraner for varmt og kaldtvann til bad og wc er montert i fordelerskap.
Stoppekran for varmtvann til kjøkken er montert i kjøkken.
Automatisk vannstopper på kaldtvann i kjøkken.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i kjøkken, bad og wc.
Friskluftventil på yttervegger i stue, og begge soverom.
Luftespalte under dører.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Mekanisk avtrekk og friskluftsventiler

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 1

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varme.

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stål og betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Tremmer på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er malt til ca. 110 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Antall kvadratmeter
5

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass. Produsert i 2006.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, alle vinduene er funksjonstestet

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører* TG 1

Beskrivelse: Entredør i brannklasse EI 30 med 35 db lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass. Produsert i 2006.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Keramisk plate på vegg over benkeskap. Benkeplate med underlimt kum. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2024

Hvilken produsent er kjøkkenet
Sigdal

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse:	Platetopp med integrert ventilator, stekeovn, mikro, vinskap, oppvaskmaskin og kjøleskap og frys er integrert i innredningen
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken, entre og soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 25 mm mellom rom, mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 30 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Enstavs laminat. Fliser i entre.

Gulvoverflater | Wc-rom

TG 2

Beskrivelse:	Fliser i wc.
Vurdering:	Det er registrert hulromslyd under deler av enkelte fliser. TG 2 er gitt på grunn av registrert hulromslyd under enkelte fliser.
Årsak:	Årsaken til avviket kan være feil flislim, eller feil utførelse ved påføring av flislimet. Det kan også komme av bevegelser i underlaget, eller ujevnt underlag som ikke egner seg for flislegging.
Konsekvens:	Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Malte betongelementer. Sparklet og malte plater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken.

Himlingshøyde målt under befaringen
2.58 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	Garderobeskap med speilfronter i entre. Garderobeskap med glatte fronter i minste soverom. Skyvedørsgarderobe til garderobe med stang skuffer og hyller.

Andre rom

WC-rom

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* TG 2

Beskrivelse:	Servant og klosett.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

WC-rom - *Fast inventar WC* TG 1

Beskrivelse:	Innredning bestående av benkeskap med glatte fronter,

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring.

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Etter 1997- Tilfredstillende.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Det er fremvist faktura på rørleggerarbeid i forbindelse med ny kjøkkeninnredning.
- Arbeid utført av Rør & Varme AS

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Leiligheten ligger i byggets 6 .etasje.
Vurdering:	Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "moderat til lav" aktsomhet for radon. Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger	03-08-2026		Godkjente tegninger en innhentet via saksinnsyn Oslo.
Eier	31-07-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	28-07-2026		Eiers egenerklæring er mottatt via e-post.
El. tilsyn	20-01-2025		Fremvist.

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fredrik Christian Grandahl	9578-5995-4-586060	2026-07-28 12:48:14

SIGNICAT

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
28. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0294/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kingos gate 8, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Fredrik Christian Grandahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Sameiet
Forsikret i: Sameiet

Utført arbeid

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

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?
Nei

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: Benu AS, Ny kurs til stekeovn, stikkontakter kjøkken, vaskemaskin, tørketrommel. Omorganisering av el anlegg i leilighet

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.01.2025

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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: Pågående oppgradering av ventilasjonsanlegget i regi av sameiet

---

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

Nei

---

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 soppskader?

Nei

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?

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2023/2024 i forbindelse med forrige salg

---

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Oppbygging av Kingos gate 4 i forbindelse med brann fra 2025

---

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: 13-0294/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fredrik Christian Grandahl	**2026-07-28**

Identifikasjon

Fredrik Christian Grandahl

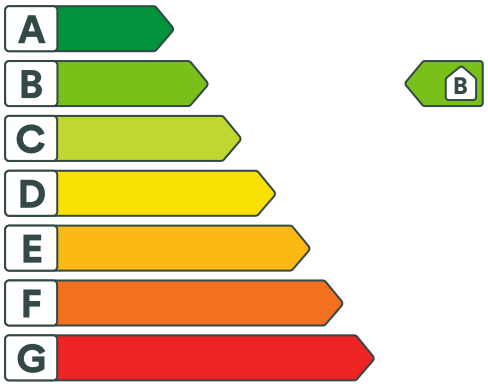
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Kingos gate 8, 0457 OSLO**	
Dato for energimerking **02.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325917**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81773327**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **259**
Seksjonsnummer **227**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2026**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **92,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **92,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 986 kWh**



Kingos gate 8, 0457 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Kingos gate 8, 0457 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Deres ref.: 9365146 Vår ref.: 5622-1-227 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Kiellands Hus
Organisasjonsnr:	991302549
Seksjonseier:	Grandahl, Fredrik Christian
Medeier:	Lerdahl, Veronica
Leilighetsnummer:	227
Adresse:	Kingos Gate 8, 0457 OSLO
Seksjonsnummer:	227
Gnr.	219
Bnr.	259

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 535,27,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 039,00	
Bredbånd	150,00	
Felleskostnader	4 346,27	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 1 027,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 412,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thomas Wiik pr. e-post: thomas.wiik@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Seksjonene er fordelt således:

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

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

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

§ 6. BRUKEN AV EIENDOMMEN

6.1. Generelt

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

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

6.2. Utearealer

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

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

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

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

6.3. Særregler om fellesarealet

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

6.3.1. Boligseksjonenes særrett

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

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

6.3.2. Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

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

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

6.5 Reklame og profilering

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

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

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

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

6.6 Renovasjonsrom

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

§ 7. VEDLIKEHOLD

§ 7-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

g) Vedlikehold og reparasjon av ventilasjon i seksjonen:

Kjøkken:

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

Baderom:

- Ramme og ventil

Rom med ventiler for inntaktsluft:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

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

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

§ 10. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

§12. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 13. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 17 GENERELLE PLIKTER

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Fellesområdene

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

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

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

§ 4. Oppussing

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

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

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

§ 5. Grilling

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

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

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

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

§ 6. Røyking og snusing

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

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

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

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

§ 7. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 8. Postkasseområdet

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

§ 9. Orden

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

§ 10. Felles signalanlegg

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

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

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

§ 13. Brannvarslingsanlegget

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5622
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Eierseksjonssameiet Kiellands hus består av fire boligdeler:

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

I tillegg hører næringsdelene Circle K og kjøpesenteret til sameiet, og senteret eies og drives av Ragde Eiendom.

Hjemmesiden

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Saker til behandling

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

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

9. innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

10. Styrets forslag til endringer av vedtekter

11. Styrets forslag til endring av husordensregler

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

13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at John Mankarios leder møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes mot egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 580 000.

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 580 000 kr

Sak 7

Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

Forslag fremmet av:
Fremmet av Kine Hansen, seksjon B205

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styret gis fullmakt til å innarbeide bestemmelsen i sameiets husordensregler.

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

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

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

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

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

Sak 8

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

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

Sak 9

innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

Forslag fremmet av:
Hans Welle-Watne C606

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

· Brannvern og evakueringsrutiner

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

· Internkontrollsystem

· Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

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

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

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

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

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

Sak 10

Styrets forslag til endringer av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endringer

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

Begrunnelse:
Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Styret foreslår at endringene vedtas

Sak 11
Styrets forslag til endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 2 Hensynet til andre
Fjerne to setninger:

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

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

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

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

Endring § 7 Avfallshåndtering

Tillegg i kursiv:

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

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

Endring § 8 Postkasser

Tillegg:

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

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

Forslag til vedtak
Styret foreslår at endringene vedtas

Sak 12

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

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

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

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

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

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

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

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

Sak 13
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Generelt

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

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

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

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

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

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

Styret har i perioden hatt særlig fokus på:

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

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

Økonomi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Målet er å ferdigstille prosjektet våren 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Skadedyrkontroll

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

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

Heiser

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

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

Maling av fellesarealer

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

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

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

Øvrige vedlikeholdsprosjekter

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

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

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

Nye serviceavtaler

Renhold

Styret inngikk i perioden ny avtale om renholdstjenester med Windowdressing.

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

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

Branntekniske tjenester

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

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

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

Planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter

I kommende periode vil styret blant annet arbeide med:

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

Avslutning

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

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

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

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

Harald Thoresen /s/ Marie Asprem Hvardal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

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

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll fra ordinært årsmøte i 5622 Kiellands Hus Sameie

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

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

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved John Mankarios.

Møtet ble åpnet av Marianne Hagen.

Konstituering

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

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

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

   Fredrick Wikestad og Simen Norheim Pedersen foreslått.

   Vedtak: Valgt

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

   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

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

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.

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

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

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

Opptelling: Eierbrøk for: 3625. Eierbrøk mot: 3159

Vedtak: Vedtatt

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

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

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

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

Vedtak: Punkt 1 ble vedtatt

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

Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.

Forslag til vedtak

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

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

Vedtak: Ikke vedtatt

9. Beredskapsplan for Kiellands Hus

Forslag fremmet av: Hans Welle-Watne C606

Saksfremstilling og styrets innstilling: Se innkallingen.

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

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

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

Vedtak: Vedtatt

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

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

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

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

Vedtak: Punkt 2 ble vedtatt

10. Styrets forslag til endringer av vedtekter

Forslag til endringer

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Nytt tredje siste ledd:

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

Begrunnelse:

Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026.

Nytt nest siste ledd § 3:

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

Begrunnelse:

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

Nytt siste ledd:

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

Begrunnelse:

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

§ 4 RETT TIL BRUK

Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):

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

Begrunnelse:

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

§ 7-1 Seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Nytt siste ledd, punkt (18):

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

Begrunnelse:

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

Endring av § 7-1

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

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte

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

Begrunnelse:

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

Nytt ledd til § 7-1 (12)

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

Begrunnelse:

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

Nytt ledd i § 7-1 (14)

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

Begrunnelse:

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

Nye ledd i § 7-1 (16)

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

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

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

installasjoner kan medføre ansvar for seksjonseier.»

Begrunnelse:

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

Nytt punkt § 7-1 (18)

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

Begrunnelse:

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

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

Endring i paragraf

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

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

Begrunnelse:

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas i sin helhet.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

11. Styrets forslag til endring av husordensregler

§ 2 Hensynet til andre

Fjerne to setninger:

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

Begrunnelse:

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

Tillegg til § 3. Fellesområdene

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

Begrunnelse:

Dette har blitt innlemmet i sameiets forsikringsvilkår for 2026.

Endring § 7 Avfallshåndtering

Tillegg i kursiv:

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

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

Begrunnelse:

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

Endring § 8 Postkasser

Tillegg:

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

Begrunnelse:

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas i sin helhet.

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

§ 4 RETT TIL BRUK

Inn som nytt fjerde ledd i punkt (5):

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

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

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

1. Skjerming på bakkeplan

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

• Plantekasser kan ha en maksimal bredde på 1 meter.

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

2. Skjerming på balkonger

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

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

3. Forbudte løsninger

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

Forslag til vedtak

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

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

13. Valg av tillitsvalgte

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

- Marie Asprem Hvardal

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

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

Vedtak: Alle valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl. 19.30. Protokollen signeres av,

John Mankarios /s/
Møteleder og protokollfører

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.07.2026
Kunde: Marthe Skabo
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536877
Deres ref: 9365145

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 219, BNR. 259.

Vi viser til bestilling av 28.07.2026 for eiendom gnr. 219, bnr. 259.

GNR. 219 BNR. 259

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1929.

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

6790 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

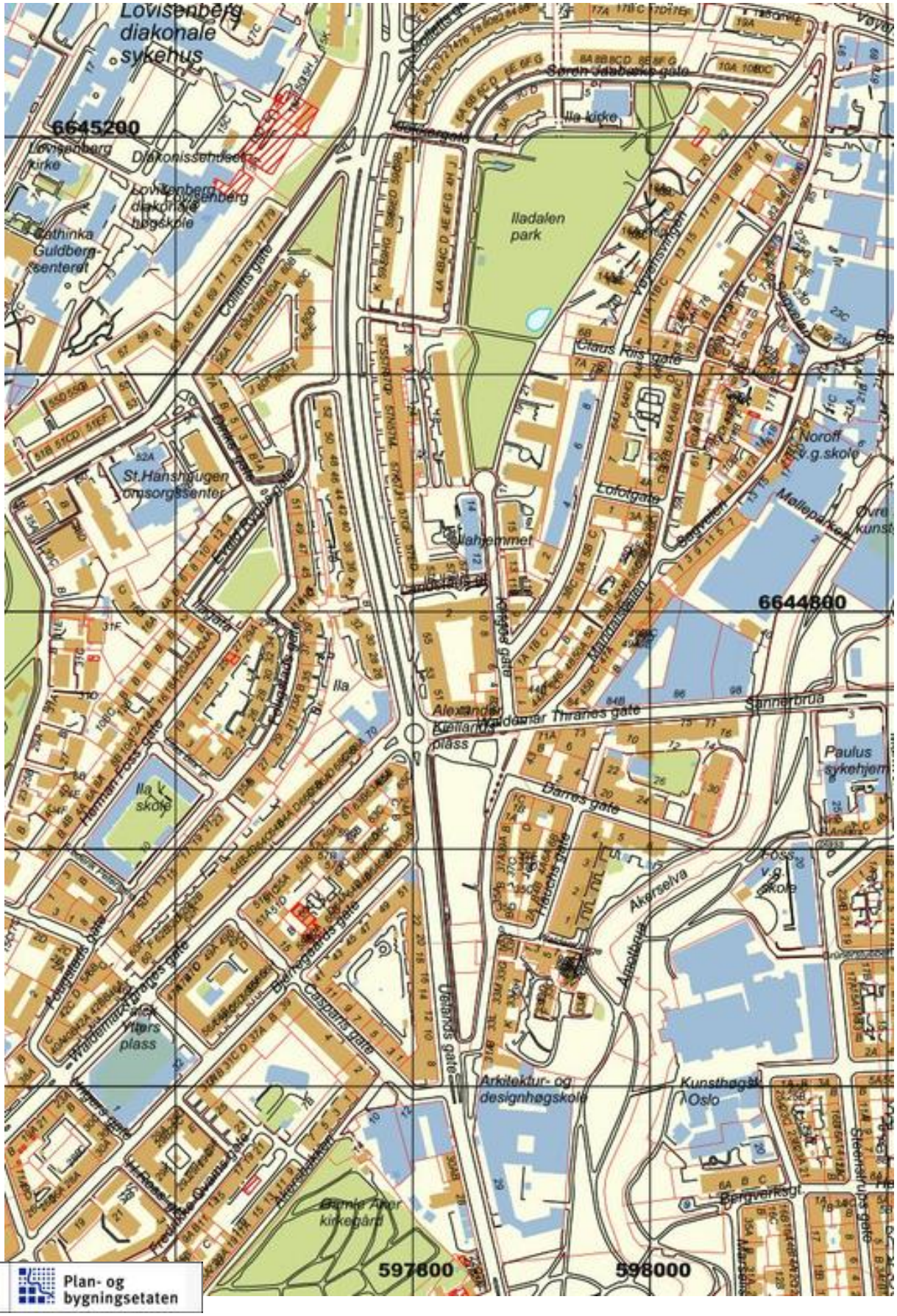
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


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


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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 19 NOV. 2009

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

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

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

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



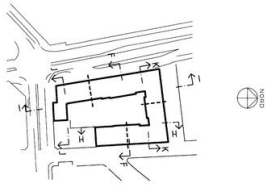
REV	REV. OMFATTER	DATO	TEGN	KTR

TEGNINGSSTATUS	FAG	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ENDR.SØKNAD	A	AH20 B6 303	

TEGNINGSNAVN/TITTEL
PLAN 6

ENTREPRENØR
BUNDEBYGG AS
GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO
TELEFON: 22 88 57 88 FAX: 22 88 57 99

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKTNAVN
KIELLANDS HUS

TILTAKSHAVER
ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS

PROSJEKTERENDE
Felix Arkitekter AS
Hammerichsgate 7, 0160 Oslo tlf 23 307070 fax 23 307071 www.felixark.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
PLAN 6

TEGNET AV	KTR AV	MÅL	DATO
RB	ØM	1:200	22.09.06
PROSJ.NR 0319	FILNAVN		
TEGN.STATUS ENDR.SØKNAD	FAG A	TEGNINGSNUMMER AH20 B6 303	INDEX



REV	REV. OMFATTER	DATO	TEGN	KTR
	SOM BYGGET	24.06.08	TD	RB

TEGNINGSSTATUS	FAS	TEGNINGSNUMMER	INDEX
SOM BYGGET	A	AH20 B6 303	

TEGNINGSNAVN/TITTEL

PLAN 6

ENTREPENØR

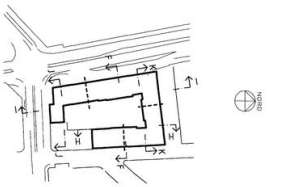
BUNDEBYGG AS

GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO

TELEFON: 22 88 57 88 FAX: 22 88 57 99

BundeBygg

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKTNAVN

KIELLANDS HUS

TILTAKSHAVER

ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS

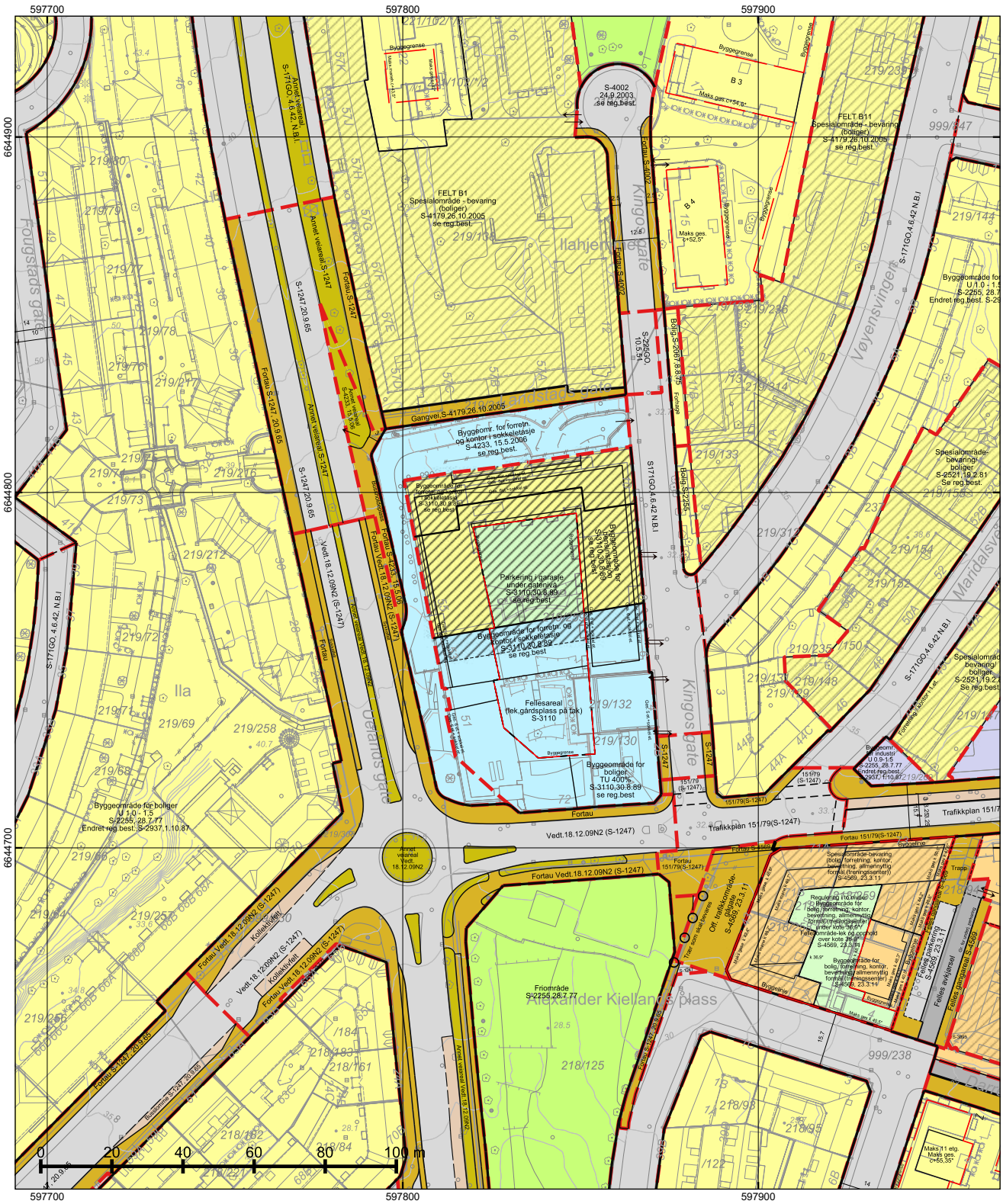
PROSJEKTERENDE

Fjeldstad Arkitekter AS
Rosenkrantz' gate 7, 0160 Oslo tlf 23 307870 fax 23 307971 www.fellark.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL

PLAN 6

TEGNET AV	KTR AV	MÅL	DATO
RB	ØM	1:200	24.06.08
PROSJ.NR	TILNAVN		
0319			
TEGNSTATUS	FAG	TEGNINGSNUMMER	INDEX
SOM BYGGET	A	AH20 B6 303	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

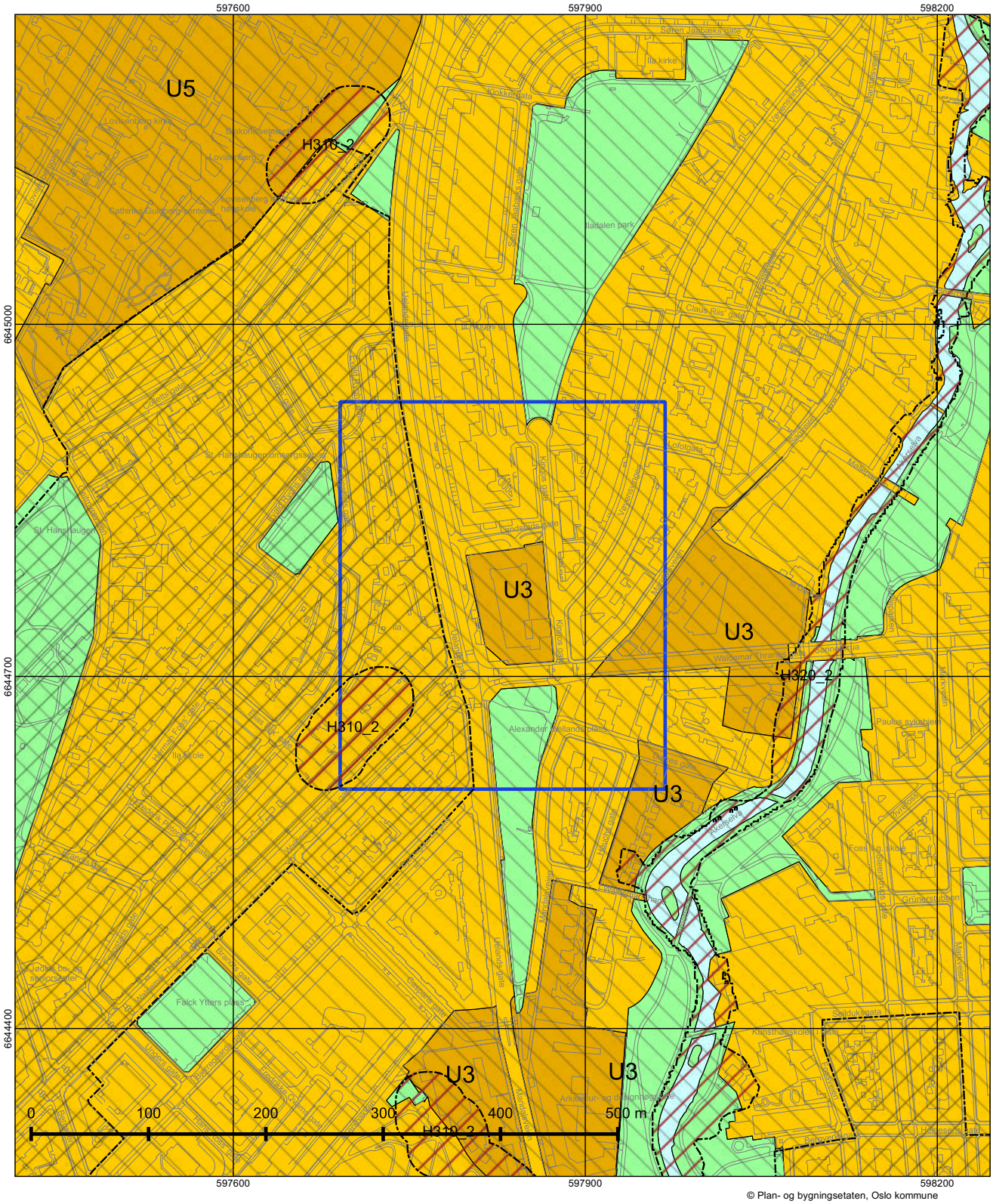
PlottID/Best.nr: 160778/ 86536877
Deres ref.:
Adresse: Kingos gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/259

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160778/86536877
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

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

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
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-3110

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for området Aleksander Kiellands pl.avgrenset mellom Wldm.Thranesgt. Uelandsg -Landstadsgt.-Kingosgt.,som reguleres til byggeområde for boliger , forretning, kontor, og bensinstasjon.

Vedtaksdato: 30.08.1989
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198907603
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET WALDEMAR THRANES GATE - UELANDS GATE - LANDSTADS GATE - KINGOS GATE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for forretning, kontor og bensinstasjon
- fellesareal, gårdsplass

§ 3. Bebyggelsen skal plasseres i byggegrense mot gate og føres opp som karrébebyggelse i lukket form. Kjelleretasjene skal nyttes til parkeringsanlegg. Sokkeletasjene skal nyttes til forretning, kontor og bensinstasjon, alle øvrige etasjer skal nyttes til boligformål, alt som vist i snitt på reguleringskartet.

§ 4. Bebyggelsen skal føres opp med maksimal gesimshøyde på kote 51. I hele kvartalet. Det kan føres opp en tilbaketrukket taketasje med maksimal gesimshøyde på cote 52.5.

§ 5. Kvartalets tomteutnyttelse skal være maksimalt TU=400 % regnet for bebyggelsen over terrengnivået.

§ 6. Det skal ikke etableres boliger på terrengnivå mot Waldemar Thranes gate, Uelands gate eller Kingos gate. Arealene i 1 etasje skal nyttes til forretning, kontor og/eller bensinstasjon.

§ 7. Fasadene mot gate skal gis et variert uttrykk gjennom seksjonering og oppdeling, med en maksimal bredde på 30 meter for hver seksjon og ved variert bruk av materialer og detaljering.

§ 8. Parkering skal bygges ut i kjelleretasjer i samsvar med gjeldende parkeringsnormer. Tilkjørsel til parkeringskjeller skjer fra Kingos gate. Bensinstasjon har tilkomst og utkjørsel fra Uelands gate og Kingos gate.

§ 9. Boliger og kontorer som utsettes for høyere veitrafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:
- innendørs støynivå fra veitrafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra veitrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

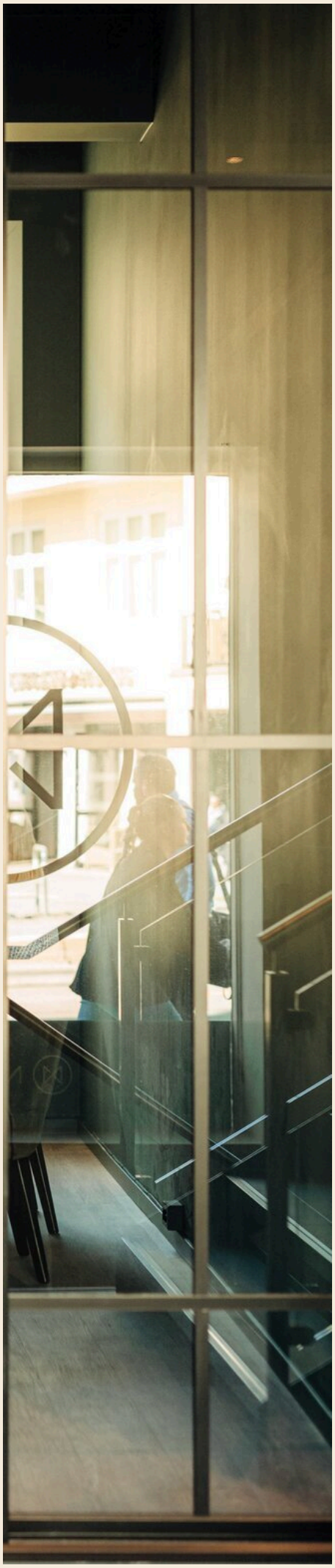
§ 10. Fellesareal - gårdsplass etableres inne i kvartalet og er felles for alle boligene i kvartalet. Med byggemelding skal det følge utomhusplan i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningslovens paragraf 69. Bygningskonstruksjonen skal dimensjoneres slik at gårdsplass til fellesareal tåler møblering med utstyr og beplantning som gir gårdsrommet et frodig preg.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 kjøpers 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 avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0294/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kingos gate 8 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 259, snr 227 (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

NORDVIK

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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marius Kristoffersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
m.kristoffersen@nordvikbolig.no
934 13 727