

Landstads gate 2



Velkommen til

Landstads gate 2



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Alexander Kiellands plass/Iladalen

Unik og lekker 4-roms leilighet med takterrasse og balkong - God planløsning - Heis - Fantastisk utsikt! -Garasjeleie*

Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	1 950,-
Totalpris	11 501 950,-
Fellesutgifter pr. mnd	8 140,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3
Etasje	6

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007
Megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nydelig 4-r toppleil. med sentral og attraktiv beliggenhet på Alexander Kiellands plass. Topp beliggenhet i 6. etg. med heisadkomst i moderne bygård oppført i 2007. Her bor du på byens tak med fabelaktig utsikt over nabolagets flotte arkitektur, mot Oslo by og også over kvartalets skjermede bakgård. Dette er en virkelig unik mulighet til å skaffe seg en stor og gjennomgående bolig med en vestvendt terrasse på hele 15 kvm samt en østvendt balkong på 7 kvm som vender inn mot bakgård. Boligen oppleves særdeles lys og luftig og er innredet med store, gode rom. Boligen har videre en meget god planløsning, nydelig lysinnfall fra store vindusflater som i stuen går fra gulv til tak!

- -Sjelden anledning
- -Takterrasse og balkong
- -Felles takterrasse
- -Mulighet for leie av p-plass
- -Lave kjøpsomk.

Arealer og innhold

BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse	Areal
	6. etasje: BRA-i: 109 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom, omkledningsrom og toalettrom. BRA-e: 6 kvm. Bod. Total BRA: 115 kvm. TBA: 22 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Landstads gate 2
6. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.








HAVLANDET


HAVLANDET




HAVLANDET








HAVLANDET






SIEMENS
SIEMENS



















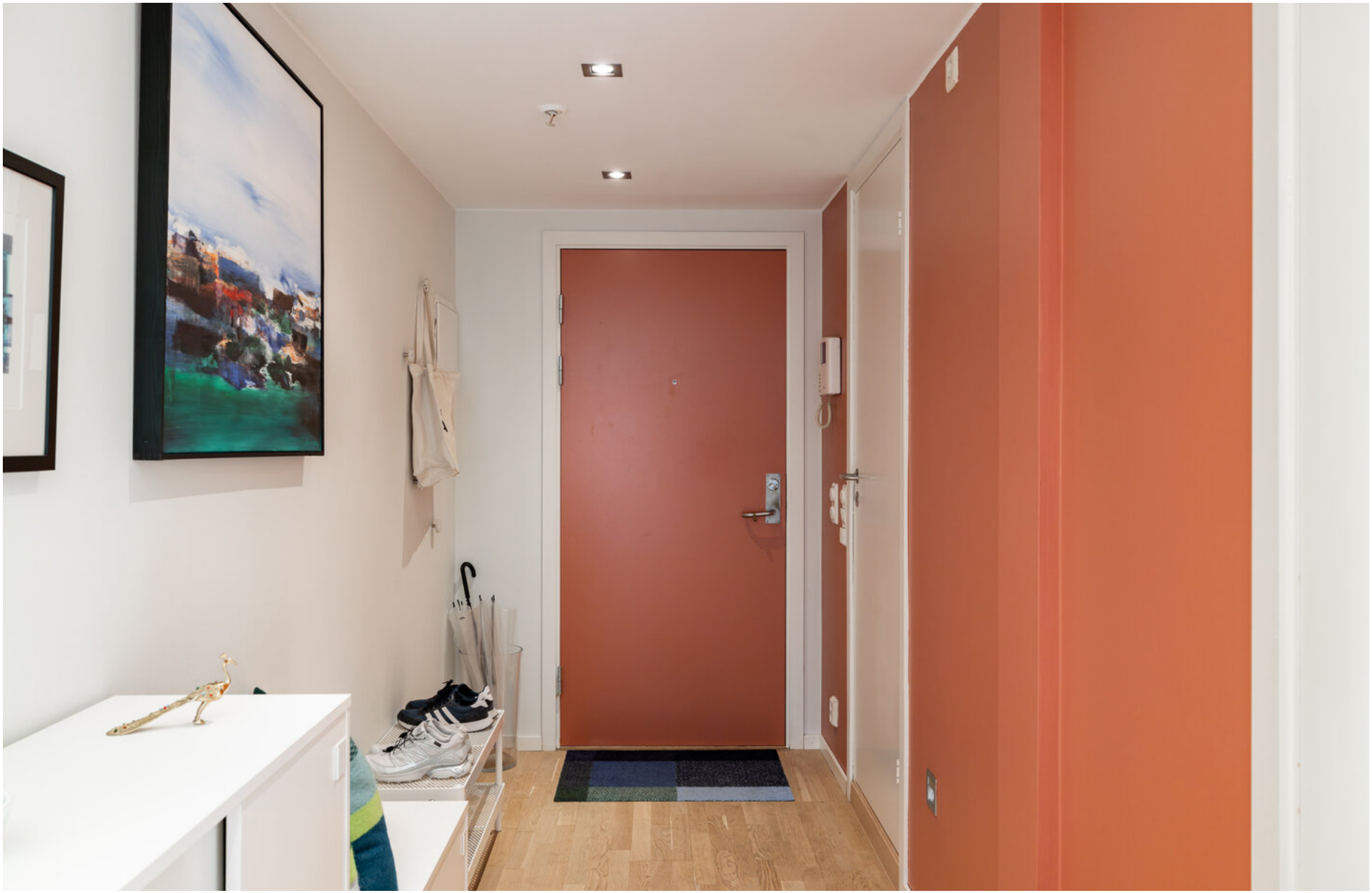












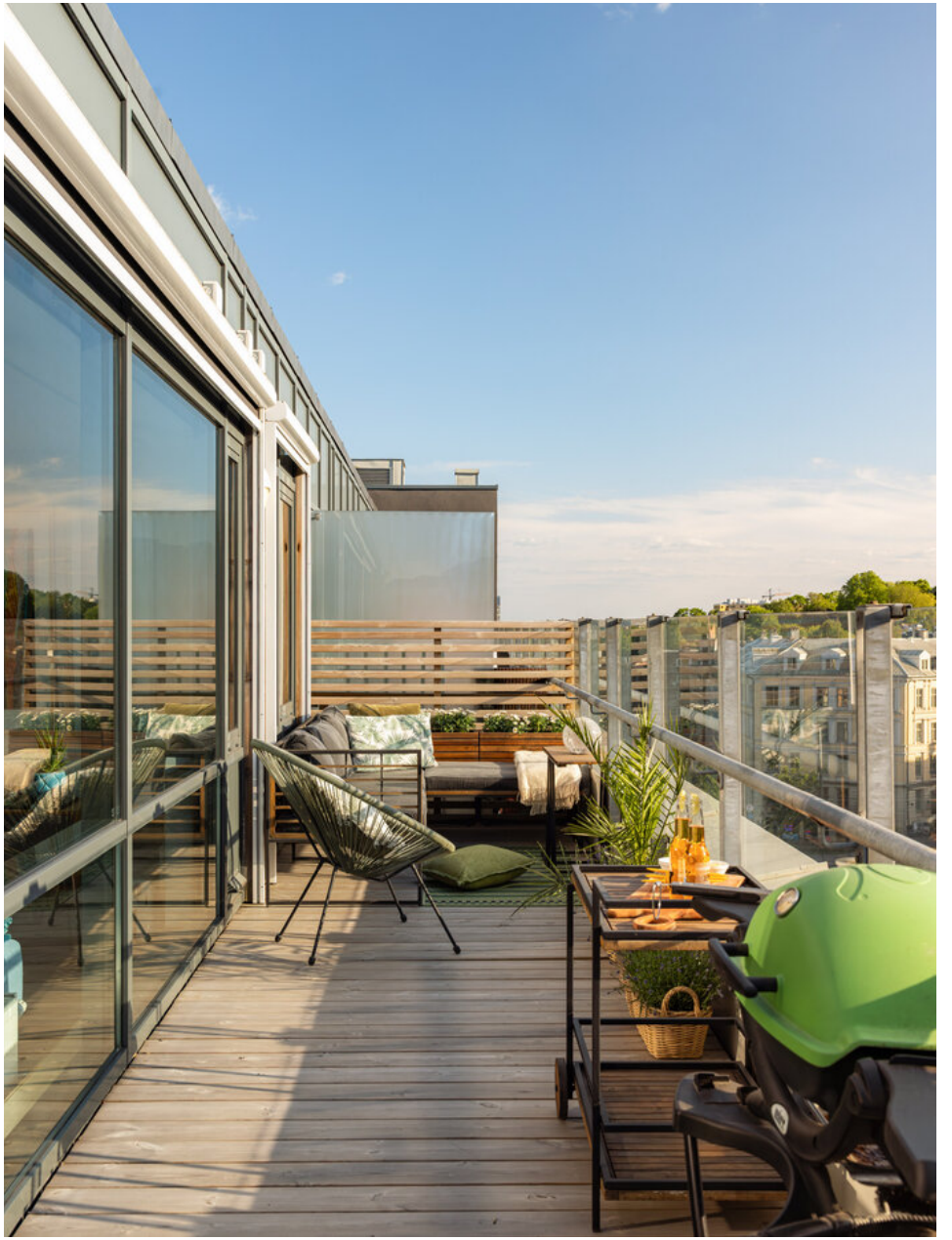



















BILVASK
BAKER NORDBY
NORDBY
NORDBY
Taxi
40
40


Kelly & Juice
VINMONOPOLET
nille
APOTEK 1
kiellands hus
the hub























Informasjon

Landstads gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0098/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Landstads gate 2, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 259 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 53 i Worse Borettslag, org.nr. 890916562

Selgere
Ioana Arghir Feedt
Eirik Feedt

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
600,- (Innflyttingsgebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 950,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
11 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 501 950,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 511 250,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Areal
6. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom, omkledningsrom og toalettrom.

BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 115 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom, omkledningsrom og toalettrom. Fra stue er det utgang til terrasse og fra soverom til balkong.

I tillegg disponerer boligen en bod i samme etasje som leiligheten, kun to dører unna på ca. 6 kvm.

Det er i tillegg en felles sykkelbod i kjeller ved utgang til parkeringsanlegg.

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

Standard

Velkommen til Landstads gate 2 - En nydelig 4-roms toppleilighet med sentral og attraktiv og rolig beliggenhet i bakkant av Alexander Kiellands plass. Leiligheten har en fabelaktig beliggenhet i 6. etasje med heisadkomst i moderne bygård oppført i 2007. Her bor du på byens tak med fabelaktig utsikt over byens tak, nabolagets flotte arkitektur, mot Oslo by og også over kvartalets skjermede bakgård. Boligen oppleves særdeles lys og luftig og er innredet med store, gode rom. Boligen har videre en meget god planløsning, nydelig lysinnfall fra store vindusflater som i stuen går fra gulv til tak! Dette er en godt ivaretatt bolig som du vil trives i! I tillegg bor du meget sentralt til, hvor offentlig kommunikasjon nås rett utenfor døren. Det er i tillegg gode muligheter for leie av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller om ønskelig. I bygget finner du også Kiellands Hus, et hyggelig nærsenter med det meste du trenger i hverdagen. Her finner du en velassortert Coop Mega forretning, Baker Nordby som byr på nydelige bakervarer, Go'Bento Sushi, Fargerike, Kiellands blomster, Nille, Ark boknandel, Synsam, Vinmonopolet og Vitus apotek, med mer. Servicetilbud som renseri og skredder finner du også her. Du kan behagelig gå tørrskodd inn til senteret via en kort heistur og via garasjeanlegget.
Rett rundt hjørnet ligger Ilaparken, som er en grønn oase for både avslapping og rekreasjon, og høyt verdsatt av beboerne i nabolaget.
En stor, felles takterrasse finner du også i andre del av bygget hvor du har 360 graders utsikt og sol fra morgen til kveld! Velkommen til et veldrevet borettslag med godt naboskap og trivsel!

En sjelden mulighet for deg som vil bo godt, nyte en private, herlige uteplasser, attraktivt, midt i Oslo by!

Entré
Innbydende entré med god plass til klesoppheng og oppbevaringsløsninger. Innebygget skyvedørsgarderobe som rommer mye. I entréen er det montert downlights i himling og i tillegg downlights mot gulv som også er praktisk som nattlys. Her blir du møtt av en fin romfølelse og delikate overflater med lekkert fargevalg. Gangen knytter rommene i boligen sammen på en oversiktlig og effektiv måte, og understreker boligens gode planløsning.

Stue
Stuen i denne leiligheten er et fantastisk flott rom med masse plass, vinduer fra gulv til tak og utgang til en av boligens flotte uteplasser, en vestvendt terrasse på hele 15 kvm. Det er god plass til stor sofagruppe med tilhørende møblement samt til langbord hvor du komfortabelt dekker til 10 personer. Rommet er åpent og luftig naturlig lys flommer inn fra de store vinduene. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, som gir en naturlig og sosial flyt i rommet. De store vindusflatene

langs hele langveggen gir fantastisk lysinnslipp, utsyn mot byens tak og grønne tretopper, og skaper en behagelig atmosfære. Beliggenheten helt på toppen gir deg usjenerte omgivelser og en særegen ro. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt terrasse, noe som ytterligere forsterker den gode kontakten mellom inne- og uterom.

Vestvendt terrasse
Fantastisk, solrik terrasse på hele 15 kvm med utgang fra stuen. Her er det plass til flere sittegrupper og grill. Fra terrassen er det en nydelig utsikt over nabolaget og mot Oslo by, Terrassen har sol fra ca. kl. 11 og helt til solen går ned, avhengig av sesong. Den ble oppgradert i 2022 med nytt tredekke lagt over eksisterende natursteinfliser. En nydelig forlengelse av stuen og perfekt for varme sommerkvelder. Det er montert utvendig solscreen for skjerming på de varmeste dagene.

Kjøkken
Lekkert og moderne kjøkken fra Kvik, nytt i 2015. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen og en praktisk benk deler av sonene på en utmerket måte - sosialt men likevel skjermet. Innredningen er stilsikkert valgt med hvite, slette fronter kombinert med sortbeisede på endevegg. Dette gir et lekkert uttrykk som passer en åpen løsning mot stuen utmerket. Det er meget god skap- og benkeplass og her vil hobbykokken trives godt. Det er lagt kompositt benkeplate med helstøpt kum samt integrerte hvitevarer som kombi-ovn i arbeidshøyde og oppvaskmaskin. Romslig og praktisk side by side kjøleskap med isbit og kaldtvann funksjon medfølger. I innredning vendt mot spisestuen er et vinskap lekkert integrert i innredningen. Pent, flislagt gulv. Vann- og avløpssystem ble lagt om i forbindelse med oppussingen. En gjennomført kjøkkenløsning med høy funksjonalitet og moderne estetikk.

Bad
Meget romslig og pent, flislagt baderom med varmekabler i gulv. Badet er påkostet med ny skapinnredning i 2018 og nye, innfellbare glassdører i 2014. Det er god oppbevaringsplass i veggmonterte skap samt i skuffeinnredning under servant. Veggmontert wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Downlights i himling. En gjennomført og tidløs baderomsløsning.

Toalettrom
Separat wc med adkomst fra entré. Rommet er pent flislagt og har veggmontert wc og servant med speil. Speil og skap-innredning er nytt i 2018. Varmekabler i gulv. Møblementet ble skiftet i 2018, ifølge eiers opplysninger.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med utgang til egen, østvendt balkong. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og annet møblement. Store vinduer og utgang til uteplass gir flott lysinnslipp og en behagelig atmosfære. Dette rommet kan benyttes som et generøst hovedsoverom slik det benyttes i dag eller som en hyggelig tv-stue med god plass til sofagruppe med tilhørende møblement.

Balkong (fra hovedsoverom/tv-stue)
Hyggelig balkong med adkomst fra tv-stue/hovedsoverom. Balkongen er på 7 kvm og er er det plass til bord og stoler. Flott utsikt over kvartalets skjermede bakgård samt mot åsene rundt. Et hyggelig sted å innta morgenkaffen i sommerhalvåret.
Privat balkong på ca. 7 m^2 med utgang fra hovedsoverom. Balkongen vender mot øst og har morgensol frem til ca. kl. 11 – 12 basert på sesong.

Soverom 2
Rommet benyttes i dag som kontor, men er romslig nok til å kunne benyttes som

barne- eller hovedsoverom også, med dobbeltseng og nattbord på hver side inkl. garderobeløsninger.

Soverom 3
Dette rommet er også et godt rom og et pent soverom med stort vindu mot terrassen. Rommet har plass til seng og nattbord, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Omkledningsrom/Walk-in closet
Soverom 3 har tilgang til et omkledningsrom med rikelig plass til klær og oppbevaring. Et praktisk, ryddig og optimert rom som forenkler hverdagen.

Bod: Meget praktisk bod på 6 kvm i samme etasje som leiligheten, kun få meter fra inngangsdøren.

Parkering: I byggets garasjeanlegg er det mulig å leie garasjeplass om ønskelig. Med abonnement 7x24 Beboer, kan du parkere uten restriksjoner 7 dager i uken (mandag til søndag) 24 timer i døgnet. Man får kort avstand fra leilighet til bil, en følelse av sikkerhet ved at anlegget stenges for utenforstående i senterets stengetid og man slipper å måke snø av bilen på vinterstid."

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er tidvis mulighet for å leie parkeringsplass i garasjeanlegget i kjelleren (fri flyt plasser). Leiepris er ca. 2 171 kr/mnd. for Fri Flyt Beboer- abonnement. Med abonnement 7x24 Beboer, kan du parkere uten restriksjoner 7 dager i uken (mandag til søndag) 24 timer i døgnet.

Det er pr. 15.05.2025 8 ledige plasser.

Se info her: https://www.aimopark.no/byer/oslo/kiellands-p-hus/

Det er også mulig å leie plass til MC i parkeringshuset i kjeller. Dette koster p.t. kr. 613,- pr. mnd. på oppmerkede plasser. Det er pr. 15.05.2025 1 ledig plass.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2018: Skifte av baderomsmøblement (servantskap, sideskap). Arbeidet utført av Christiania Rørleggerbedrift AS.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- 2008: Opprinnelig bad bygget av Norema AS.

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?
- 2022: Skifte av tredekke på terrasse. Dette ligger over natursteinfliser som var der originalt og det er ikke gjort noe som påvirker membran etc. Arbeidet utført av TSM TRASCA AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2015: Det ble gjort utvidelse av elektrisk anlegg for kjøkkenet ved oppussing i 2015. Arbeidet ble utført av forrige beboer som er elektriker og det ble ikke utarbeidet samsvarserklæring da. Vi har forsøkt å forespørre dette, men det er nå foreldet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Det er dokumentert sluttkontroll ved ferdigstilling av bygget i 2009, men ikke noe etter dette.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2015: Oppussing av kjøkkenet inkludert omlegging av vann og avløp. Utført av Christiania Rørleggerbedrift AS.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Det pågår et kalibreringsarbeid av ventilasjonsanlegget i bygget, hvor det er byttet viftetopper og ventiler i leiligheter for å forbedre ventilasjonseffekten. Dette er forventet ferdigstilt sommeren 2025.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Relatert til selve leiligheten har det ikke vært utfordringer med dette i vår eierperiode og er heller ikke dokumentasjon på dette fra tidligere eierperioder. Vi har sett fra styrepapirer fra før vår eierperiode at det har vært tilbakeslag i noen leiligheter lengre nede i bygget tidlig i byggets levetid.

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.
- Det har vært observerte skjeggkre i bygget. Det ble satt ut feller i alle leilighetene i 2022, da ble ingen oppdaget i denne leiligheten. Det har også vært observert maur i bakgård enkelte år, vi har ikke hørt noe om dette nylig og ikke opplevd dette selv oppe i 6. etasje.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Det pågår et kalibreringsarbeid av ventilasjonsanlegget i bygget, hvor det er byttet viftetopper og ventiler i leiligheter for å forbedre ventilasjonseffekten. Dette er forventet ferdigstilt sommeren 2025.

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?
- Areal er oppgitt i salgsoppgave og takstrapport fra forrige salg i 2020.

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?
- Det vil antakelig bli en gjenoppbygging i Kingos gate 4 hvor det var brann vinteren 2025 som førte til totalskade. Dette bygget ligger tilstøtende sameiet, men på diagonalt andre siden av bygget for denne leiligheten med andre bygg i mellom. Vi ser ikke dette bygget fra vår leilighet.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører: Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med utgang fra soverom på ca. 7 m² og terrasse med utgang fra stue på ca. 15 m² Rekkverkshøyde på 100 og 130 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG2
Overflater - gulv
Noe slitasje og punktskade på parkettgulv. Noe bomflis på kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

6. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

6. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger.
Konsekvens/tiltak: Det må foretaes lokal utbedring. Overflater må utbedres eller skiftes.

6. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

6. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

6. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg
Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder som nærmer seg over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.

TGIU
Varmesentral
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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.

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Lampe over spisebord

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr (fjernvarme) Radiatorvarme måles og avregnes etter faktisk forbruk en gang i året. Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 843 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 8 140,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett (GlobalConnect: 1000mbps/1000mbps), a-konto oppvarming (fjernvarme), varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmester, gartner, renholdsfirma, vaktselskap m.m.

Herav:
Oppvarming kr. 1 273,00
Felleskostnader kr. 6 717,00
Internett kr. 150,00

Eiendomsskatt blir fakturert i månedene mai, juni, september og november. Eiendomsskatten utgjør kr. 1 155,50 i disse månedene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 381 083,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 524 333,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv bredbåndsavtale med GlobalConnect:1000mbps/1000mbps inkl. i FK. Beboer må selv tegne TV-abonnement.

Borettslaget

Om borettslaget

Worse Boretslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890 916 562, består av 60 andeler, og ligger i Landstads gate 2 i Sagene bydel i Oslo kommune.
Worse borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, som består av 228 seksjoner fordelt på følgende adreser:
Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)
Uelands gate 51 (FNC Kiellands Hus)
Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Uelands gate 55 (Circle K)
Landstads gate 2 (Worse boretslag)
Kingos gate 8 (selveierseksjoner)
Kingos gate 6 (FNC Kiellands Hus)

- Selskapets hjemmeside: www.kiellandshus.net.
- Borettslaget har avtale med Fortuna Renhold om renhold av fellesarealer.
- Vaktmesteravtale med Karlsens vaktmestertjeneste AS.
- Kjøper faktureres for et innflyttingsgebyr til boligselskapet på kr 600,- + fakturaomk.

Styret i Kiellands hus opplyste i 2021 at det siden 2017 var blitt informert om skjeggkre i 2-3 leiligheter i hver oppgang i Kiellands hus. Styret skriver: "I de fleste tilfellene har beboerne kun oppdaget et til to individ med flere måneders mellomrom." Se https://kiellandshus.net/2021/05/skjeggkre/

Beboere i enkelte leiligheter på bakkeplan i bakgården har tidvis opplevd at maur har kommet inn i leiligheten. Styret har iverksatt tiltak, se årsberetning.

Informasjon fra styreleder:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården, med unntak av det som allerede er planlagt og beskrevet i fjorårets årsmelding. Det er ikke planlagt å øke fellesgjelden, men fordi kommunen kommer til å øke vanngebyret med ca. 30 % både for både 2026 og 2027, vil det bli en økning i felleskostnadene når budsjettet legges i november. Sameiets egenkapital er god, så det vil ikke bli mye. Styret tar imidlertid forbehold om at det kan skje uforutsette ting i løpet av året.

Borettslaget har en rekke vedlikeholdsprosjekter som de enten er i ferd med å ferdigstille, eller skal gjennomføre i år. Sameiet har et prosjekt i samarbeid med Jenssen System AS der målet er å forbedre ventilasjonen på kjøkken og bad i leilighetene. Ventilasjonsprosjektet vil bli ferdigstilt før sommerferien. Vi har begynt å male fellesarealene. Det vil også bli gjennomført vedlikeholdsspyling av rør i løpet av året.

Det er ikke sameiet som eier parkeringsgarasjen, men Ragde Eiendom, som eier kjøpesenteret i bygget. Det er mulig å leie parkeringsplass. Det skal ikke være venteliste for beboere i bygget. På hjemmesiden til borettslaget står det kontaktinfo til Aimo Park, som administrerer parkeringen for Ragde. Det står under Spørsmål og svar - Parkering. Det er mulig å lade EL-biler både i garasjen og på Circle K, som også ligger i bygget.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er

løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Borettslaget har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207426830
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo 14 576 739,59
Innfrielsesdato: 30.08.2057
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andel gjeld: 0,-

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

Denne andelen har innfridd sin del av andel fellesgjeld.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesformue

Kr 88 169,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av boenheten, inkludert måking av snø på balkonger. Se borettslagets vedtekter for nærmere detaljer.

Sameiet gjennomfører normalt tre dugnader i året, en i uke 3, en i uke 19/20 og en i uke 36. Uke 3 og uke 36 er primært containerdugnader hvor det kastes hensatte saker, og beboere kan tømme boder for ting de ikke trenger mer. Dugnaden i uke 19/20 anses som hoveddugnaden der man forbereder fellesarealer for sommer og uteaktivitet.

Dyrehold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget. Borettslaget benytter OBOS sitt søknadsskjema for søknad om dyrehold.

Det er båndtvang for hunder, og lufting av husdyr må ikke skje i oppgangen, utenfor inngangen, på takterrassen eller i bakgården. Dersom husdyret etterlater seg ekskrementer innenfor sameiets område, er eier ansvarlig for at disse fjernes umiddelbart. Eier er ansvarlig for at sitt/sine husdyr ikke er til sjenanse for naboer eller volder disse ulempe. Brudd på ovennevnte regler vil bli betraktet som brudd på husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86832694

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 6 786 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plenarealer, prydbusker og beplantninger. Skjermet bakgård med plenarealer, hyggelig beplantning og sittegrupper. Meget romslig takterrasse med flere sittegrupper, fantastisk utsikt og sol fra morgen til kveld.

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Landstads gate 2 bor man med en attraktiv og rolig beliggenhet rett ved Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt, midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov. Iladalen park som er et stort og fantastisk flott grøntområde sommer som vinter og ligger like ved boligen. I parken finner du både frukttrær og bær og en stor lekeplass på toppen av parken.

Nærområdet har et stort tilbud av hyggelige spisesteder og kaféer fra alle verdenshjørner. Her er for eksempel Colonel Mustard verdt et besøk og kritikerroste Lofthus Samvirkelag som er en pizzarestaurant i de gamle lokalene til Tranen. Bortgjemt i 2. etasje på Lofthus Samvirkelag finner du en virkelig lokal perle, nemlig Bar Amour en "hemmelig" Michelin restaurant med kjøkken som kombinerer det nordiske og portugisiske kjøkken på et aldeles nydelig måte. Gutta fra Calcutta er en sikker vinner om du higer etter indisk mat. I nærområdet ligger også Kiellands hus hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek, frisør og vinmonopol. Fra boligen kan du ta heisen ned i parkeringsanlegget og gå tørrskodd til kjøpesenteret. Flere andre matbutikker er også innen umiddelbar nærhet, som Rema 1000, Joker, samt Matkroken i Kingos gate som er døgnåpen. Circle K er også døgnåpen ligger i samme bygg. Videre finner du steder som Mathallen, Hønse Lovisa, Pom, Baker Nordby, Vesuvio (en av Oslos beste pizzaer) innen kort gangavstand.

I nærmiljøet er det også mange koselige gater som du gjerne legger søndagsturen til. Eksempelvis langs den hyggelige trehusbebyggelsen i Maridalsveien, Sagveien, St. Hanshaugen, Mølleparken og Myraløkka. Sentralt, men likevel små rolige perler i nærmiljøet.

Det er kort vei til Sagene/Torshov som er hyggelige områder med et rikt utvalg av spennende forretninger, uteserveringer og hyggelige restauranter.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende kafeer, restauranter, forretninger og hyggelig parkliv. Her nevnes blant annet nabolagsrestauranten Little Wolf, Grotto, Pascal, Åpent bakeri mm. I østlig retning kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med er stort utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Her finner man flere av byens beste spisesteder og kafeer, som for eksempel Villa Paradiso, Skaal, Tim Wendelboe mm. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner populære Mathallen og Smelteverket (Nord-Europas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Det er kort vei til Sagene/Torshov som

er hyggelige områder med et rikt utvalg av spennende forretninger, uteserveringer og hyggelige restauranter.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Ilaparken ligger rett utenfor leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Gode turmuligheter finner du også langs idylliske Akerselva, som kun er noen få minutters gange unna. Her har man direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Her kan en spasere byen på langs, enten nedover til Bjørvika og Operaen eller oppover til Nydalen, bademulighetene på Frysja og helt til Nordmarka. Langs elven finner en mange historiske stoppesteder og spennende servering. Urbant fiske finner du også her og du kan fiske laks og sjøørret i Akerselva!

Øverst i Iladalen park er det også etablert et flott aktivitetsanlegg som byr på mye moro for alle store og små. Det er sykkeløvingsbane for de yngste, trimapparater, klatrenett, lekeapparater, trampoliner, bordtennisbord, område for basketballspill og kunstgressbane.

Flere treningstilbud finnes i kort avstand som Sats Ila i Waldemar Thranes gate og Ringnes Park, Vulkan Athletica, Klatreverket og Myrens Sportssenter på Torshov, med bl.a. klatrehall, squash hall.

Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer man seg til alle byens retninger. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum og de mange fine bydelene rundt.
21-, 33-, 54-, 34- og 37- bussene tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, Nydalen, Storo, OsloMet, sentrum eller marka for å nevne noe. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 13 som blant annet tar deg til Grefsen/Kjelsås. Flybussen har også avgang fra Kiellands plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.11.2009.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger , forretning, kontor, og bensinstasjon iht. reguleringsplan S-3110. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker
Uelands gate 57 A-S - Utskifting av vinduer og utbedring av fasadeflater
Saksnummer: 202311682

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:
10.01.1929 - Dokumentnr: 900005 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA GNR 218 BNR 124
HOVEDBRUKET UTGÅTT

08.10.2003 - Dokumentnr: 64664 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 15266/23464
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 5375/23464
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 2823/23464
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 og 2
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2021 - Dokumentnr: 179230 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:310

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 92 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 105,-

Samlet skal selger betale kr. 199 195,- 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 18. mai 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Landstads gate 2

Landstads gate 2

Nabolaget Iladalen - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km

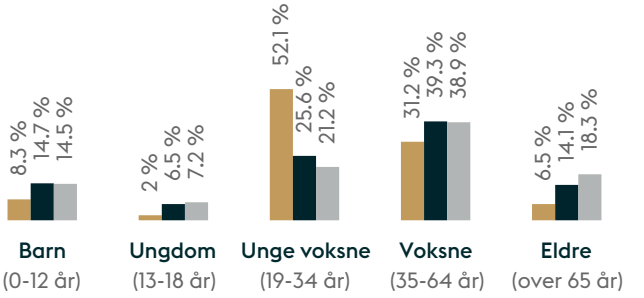
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Carl Berners plass	Linje 5	24 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.4 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	68 barn	6 min 0.5 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	3 min
Evald Ryghs plass	6 min
SATS IIa	4 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 2025

Tilstandsrapport

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 259
Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 05.05.2025 **Rapportdato:** 13.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2113 **Referansenummer:** SS1366

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2007, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 6. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra soverom på ca. 7 m² og terrasse med utgang fra stue på ca. 15 m² Rekkverkshøyde på 100 og 130 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe slitasje og punktskade på parkettgulv. Noe bomflis på kjøkken.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2025 dog karmer fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 33 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ny servant på underskap fra 2018 og nye dusjvegger i 2014, iht. Eiers opplysninger. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med sort beiset og hvite/slette fronter, kompositt benkeplate med helstøpt kum og ett-greps blandebatteri. Kombi ovn, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, vinskap og mekanisk avtrekk fra ventilator i børstet stål. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt wc-rom med heldekkende servant på underskap, speil, klosett og vegghengt klosett. Ny servant med underskap og speil i 2018 iht. Eiers opplysninger. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Veggventiler bak radiatorer.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring på selve anlegget er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Brannslange i kjøkkenbenk. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

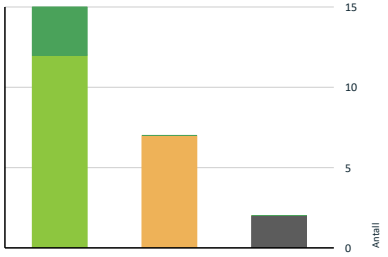
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig bod er dog omgjort til omkledningsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 6. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.



Utvendig dørvrider bør byttes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra soverom på ca. 7 m² og terrasse med utgang fra stue på ca. 15 m² Rekkverkshøyde på 100 og 130 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.



Kontroll av sluk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - gulv

Noe slitasje og punktskade på parkettgulv. Noe bomflis på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje og punktskade på parkettgulv. Noe bomflis på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Fabrikkmalt slette innerdører fra 2025 dog karmer fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2025

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

6. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid på membranløsningen er medgått.

6. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 33 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring
• Overflater må utbedres eller skiftes.

6. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

6. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Ny servant på underskap fra 2018 og nye dusjvegger i 2014, iht. Eiers opplysninger.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

6. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapport

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kvik kjøkkeninnredning med sort beiset og hvite/slette fronter, kompositt benkeplate med helstøpt kum og ett-greps blandebatteri. Kombi ovn, induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin, vinskap og mekanisk avtrekk fra ventilator i børstet stål. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Flislagt wc-rom med heldekkende servant på underskap, speil, klosett og vegghengt klosett. Ny servant med underskap og speil i 2018 iht. Eiers opplysninger. Wc-rom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Veggventiler bak radiatorer.

TG IU **Varmesentral**

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG IU **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entréen. Samsvarserklæring på selve anlegget er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Arbeider utført på kjøkken i 2015, men samsvarserklæring foreligger ikke.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Utført arbeider på kjøkken i 2015, men samsvarserklæringer foreligger ikke.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iht. Eiers opplysninger.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder som nærmer seg over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.





TG 0 Brannteknikse forhold

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Brannslange i kjøkkenbenk. Sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

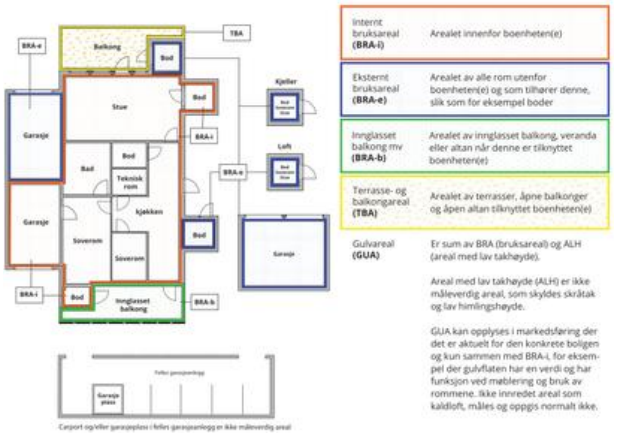
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6. Etasje	109			109	22
Felles kjeller		6		6	
SUM	**109**	**6**			**22**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Omkledningsrom, Toalettrom		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig takhøyde i stue på opptil 2,47 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Opprinnelig bod er dog omgjort til omkledningsrom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Opplysninger gitt av eier: Det ble skiftet tredekke på terrassene i 2022, og er også gjort et felles arbeid via sameiet for å skifte spjeld i avtrekksvifta på kjøkkenet i 2024/2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	109	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Eirik Feedt	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Landstads gate 2

Hjemmelshaver
Ioana Arghir Feedt, Eirik Feedt

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
53/WORSE BORETTSLAG	890916562	53	Obos	Feedt Eirik, Feedt Ioana Arghir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
53

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning og opparbeidet indre gård.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	86832694			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	05.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Landstads gate 2 , 0457 OSLO
Gnr 219 - Bnr 259
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SS1366

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
3. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0098/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 2, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ioana Arghir Feedt, Eirik Feedt

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2020

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: 86832694
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018: Skifte av baderomsmøblement (servantskap, sideskap). Arbeidet utført av Christiania Rørleggerbedrift AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008: Opprinnelig bad bygget av Norema AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Skifte av tredekke på terrasse. Dette ligger over natursteinfliser som var der originalt og det er ikke gjort noe som påvirker membran etc. Arbeidet utført av TSM TRASCA AS.

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?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: 2015: Det ble gjort utvidelse av elektrisk anlegg for kjøkkenet ved oppussing i 2015. Arbeidet ble utført av forrige beboer som er elektriker og det ble ikke utarbeidet samsvarserklæring da. Vi har forsøkt å forespørre dette, men det er nå foreldet.

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

Eventuell kommentar: Det er dokumentert sluttkontroll ved ferdigstilling av bygget i 2009, men ikke noe etter dette.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015: Oppussing av kjøkkenet inkludert omlegging av vann og avløp. Utført av Christiania Rørleggerbedrift AS.

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: Det pågår et kalibreringsarbeid av ventilasjonsanlegget i bygget, hvor det er byttet viftetopper og ventiler i leiligheter for å forbedre ventilasjonseffekten. Dette er forventet ferdigstilt sommeren 2025.

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

Eventuell kommentar: Relatert til selve leiligheten har det ikke vært utfordringer med dette i vår eierperiode og er heller ikke dokumentasjon på dette fra tidligere eierperioder. Vi har sett fra styrepapirer fra før vår eierperiode at det har vært tilbakeslag i noen leiligheter lengre nede i bygget tidlig i byggets levetid.

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.

Ja

Beskriv: Det har vært observerte skjeggkre i bygget. Det ble satt ut feller i alle leilighetene i 2022, da ble ingen oppdaget i denne leiligheten. Det har også vært observert maur i bakgård enkelte år, vi har ikke hørt noe om dette nylig og ikke opplevd dette selv oppe i 6. etasje.

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

Ja

Beskriv: Det pågår et kalibreringsarbeid av ventilasjonsanlegget i bygget, hvor det er byttet viftetopper og ventiler i leiligheter for å forbedre ventilasjonseffekten. Dette er forventet ferdigstilt sommeren 2025.

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? Areal er oppgitt i salgsoppgave og takstrapport fra forrige salg i 2020.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det vil antakelig bli en gjenoppbygging i Kingos gate 4 hvor det var brann vinteren 2025 som førte til totalskade. Dette bygget ligger tilstøtende sameiet, men på diagonalt andre siden av bygget for denne leiligheten med andre bygg i mellom. Vi ser ikke dette bygget fra vår leilighet.

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

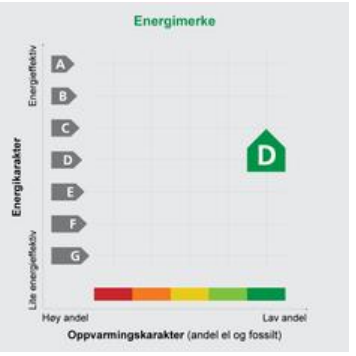
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Landstads gate 2
Postnr	0457
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	53 /
Gnr.	219
Bnr.	259
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0608
Merkenr.	A2020-1177807
Dato	11.09.2020



Innmeldt av	Fredrik Gaarder

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0098/25 . Vår ref.: 5763-1-53 Dato: 14.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Worse Borettslag
Organisasjonsnr:	890916562
Andelseier:	Feedt, Eirik
Medeier:	Arghir, Ioana
Leilighetsnummer:	53
Adresse:	Landstads Gate 2, 0457 OSLO
Andelsnummer:	53
Gnr.	219
Bnr.	259
Borettsinnskudd:	Kr. 790 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86832694.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttetÊSkadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207426830
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	14 576 739,59
Innfrielsesdato:	30.08.2057
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 8 140,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820742683; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820742683; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		1 155,50 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		1 155,50 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt		1 155,50 fra 01.06.2025
Oppvarming	1 273,00	
Felleskostnader	6 717,00	
Eiendomsskatt		1 155,50 fra 01.05.2025
Internett	150,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 722,-
Fradragsberettigede kostnader:	44,-
Annen formue:	88 169,-
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 Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5763
WORSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i WORSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
24. mars 2025 kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorar
7. Innkommet forslag - Nattestenging av bodområdet i 2. etasje
8. Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024
9. Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene
10. Styrets forslag til endring av vedtekter
11. Styrets forslag til endring av husordensregler
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i WORSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Ween Sie foreslås som møteleder.

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Kathrine Ween Sie foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5763 Årsregnskap med revisors beretning og 5622.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.

Sak 7

Innkommet forslag - Nattestenging av bodområdet i 2. etasje

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg er blitt gjort kjent med - og har opplevd at døren inn til bodområdet i 2. etg. stenges hver dag mellom kl 2300 – 0700, dvs 8 timer av døgnet. Det er utvilsomt gjort i beste mening, men i mange situasjoner er dette ganske ugreit. Enten når man kommer sent hjem fra fjellet med ski & utstyr, fra reise, må hente koffert eller annet sent på kvelden eller tidlig morgen for pakking eller andre gjøremål. Dette tilsier tilgang også i det stengte tidsrommet.

Begrunnelsen fra styret – så vidt jeg har skjønt, er at det er gjort av preventive hensyn og dermed skal forhindre innbrudd i bodene om natten, - men det er tydeligvis ikke fare for slike problemer om dag/kveld.

Jeg og andre finner dette ganske uakseptabelt. Vi har i borettslagene/sameiet et «sporbart» nøkkelsystem som viser hvem og når noen har låst seg inn. Nøkler som eventuelt kommer på avveie – uvisst av grunn, kan sperres straks beboeren har meldt fra til styret. Hvor ligger da hensikten med sperring om natten, som i beste fall bare blir til «plunder og heft»?

Samtidig må 8 timer dvs 33% av døgnet ansees som en vesentlig innskrenking av beboernes disposisjonsrett av fellesarealet og dermed være i strid med Lov om burettslag § 5-1, hovedregelen om boretten - samt tilsvarende i Eierseksjonslovens § 25. I aksjeselskaper vil dette si å ha negativ kontroll.

Dersom styret skal ha rett til å stenge adkomsten i denne perioden, vil jeg hevde at dette må tas inn i vedtektene med 2/3 flertall. Da holder det ikke med et rundskriv som mange har glemt - eller av ulike grunner ikke har mottatt.

I tillegg noterer jeg meg at bodområdet omfatter flere enn kun boder tilknyttet Worse Brl - mao Sameiet, men dette ligger dog utenfor vårt vedtaksområde.

Forslag til vedtak:

Bodområdet i Landstads gate 2 (inngang C), 2. etasje gjøres tilgjengelig hele døgnet, 7 dager i uken (24/7) og angjeldende andelseiere orienteres skriftlig om vedtaket.

Dersom generalforsamlingen ikke vedtar ovennevnte forslag til vedtak, foreslås subsidiært følgende forslag til vedtak:

Vedtektenes § 4-1(1) Andelseiers bruk, får følgende tilføyelse etter siste setning: Dog skal bodområdet i 2, etasje være stengt for tilgang hver dag (24/7) mellom kl 24:00 – 06:00.

Styrets innstilling

Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, Worse Borettslag og Garman Borettslag har over tid stengt bodområdet i 2. etasje mellom kl. 23.00 og 07.00, på grunn av problemer med innbrudd, og fordi rommet tidligere har blitt brukt som oppholdsrom for rusmisbrukere om natten. I januar 2022 ble åtte boder brutt opp, og eiendeler til en verdi av mer enn 250 000 kroner ble stjålet. Vi så også i loggen fra dørsylinderen at rommet tydelig var blitt brukt om natten, da samme nøkkel hadde blitt brukt til å låse opp døren flere ganger i løpet av samme natt. Dette

skjedde regelmessig høsten 2021. Den samme nøkkelen ble også brukt den natten i januar da innbruddene ble begått.

I samtale med politiet ble styret rådet til å gjøre en av to ting: enten sette opp kameraer i rommet eller stenge det om natten. Da rommet er stort, og kameraovervåking ville koste ca. 200 000 kr, valgte styret løsningen som ikke medfører kostnader for sameiet, nemlig å holde rommet nattestengt.

I løpet av de tre årene som har gått siden rommet ble stengt, har det ikke vært noen flere innbrudd, og styret har heller ikke mottatt henvendelser fra beboere som ønsker at rommet skal være åpent om natten, etter at grunnen til stengingen er blitt forklart. Styret mener det fortsatt er nødvendig å holde rommet stengt om natten, og sameiet og borettslagene har fått råd fra advokat om at stengningen bør tas inn i husordensreglene, for god ordens skyld. Advokaten påpekte at dette ikke skal inn i vedtektene, men i husordensreglene. Advokaten mener også at styrets argumenter veier tyngre enn innskrenkningen av disposisjonsretten som forslagsstiller peker på.

Det foreslås derfor at generalforsamlingene/årsmøtet fatter vedtak om at husordensreglene oppdateres med-denne endringen for både borettslagene og eierseksjonssameiet. Den foreslåtte ordningen med stengning-ivaretar både beboerfellesskapet og sikkerheten. For borettslagene er hjemmelen borettslagslova § 5-11 fjerde ledd, og beslutningsmyndigheten tilligger styret. For sameiets del er hjemmelen eierseksjonsloven § 28, og beslutningsmyndigheten tilligger sameiet med alminnelig flertall.

Styrets innstilling er derfor at følgende legges inn i husordensreglenes § 3. Fellesarealene, nytt andre ledd:

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

Styret ønsker at tidsrommet bodrommet er stengt, forblir det samme som nå. Dette fordi vi før rommet ble stengt, kunne observere trafikken og dermed så når det var behov for at rommet skulle være åpent. Hvis årsmøtet stemmer for at bodrommet skal være åpent hele døgnet, ser styret ingen annen løsning enn å installere kameraer, noe som vil medføre kostnader på flere hundre tusen kroner. I 2022 valgte vi en kostnadsfri løsning som har fungert veldig bra. Penger brukt på kameraovervåking i dette bodrommet er penger vi heller kunne brukt på kameraer andre steder i bygget, der det nå er et reelt behov.

Forslag til vedtak 1

Bodområdet i Landstads gate 2 (inngang C), 2. etasje gjøres tilgjengelig hele døgnet, 7 dager i uken (24/7) og angjeldende andelseiere orienteres skriftlig om vedtaket

Forslag til vedtak 2

Hvis forslag 1 blir nedstemt: Vedtektenes § 4-1(1) Andelseiers bruk, får følgende tilføyelse etter siste setning:- Dog skal bodområdet i 2, etasje være stengt for tilgang hver dag (24/7) mellom kl 24:00 – 06:00

Forslag til vedtak 3

Styrets forslag: Følgende legges inn i husordensreglenes § 3. Fellesarealene, nytt andre ledd: Bodområdet i 2. etasje i oppgang C holdes avlåst om natten mellom klokken 23.00 og 07.00.

Sak 8

Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er at den nåværende ordningen videreføres.

Forslag til vedtak

Avtalen med ISTA termineres straks dette er kontraktsmessig mulig

Sak 9

Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg er stor tilhenger av innføring av tiltak som ansvarliggjør den enkelte andeleiers energiforbruk fra felles varmeanlegg (fjernvarme). Det er likevel ikke gitt at den mest åpenbare metode, som forbruksmåling alene, er den beste fordelingsmodellen (eller den mest rettferdige fordeling, som Istad beskriver dagens forbruksmåling).

Etter første avregning for første halvår 2024 kom jeg raskt til konklusjonen at tallene ikke reflekterte det faktiske energibehovet for oppvarming, annet enn ren forbruksmåling. Helt siden planleggingen av Kiellandshus har det vært en forståelse for at varmebehovet varierer sterkt mellom leilighetene. I utdraget * (limt inn nedenfor) av brev til kjøperne av andeler oppgang C 26/10 2006 fra hovedentrependør Bundebygg AS, beskrives denne variasjonen.

For å eksemplifere dette tar jeg utgangspunkt i min egen leilighet, en 71 kvm stor hjørneleilighet i 6. etg. Der er det installert hele 6 radiatorer, med en målefaktor som tilsvarer ca 9 lengdemeter radiatorflate. Til sammenligning står det i tilbudet fra Istad at det er 526 radiatorer fordelt på 228 boligseksjoner/andeler.

jeg har skaffet tilveie beregninger (ettersendes) som viser at alle leilighetene i 6.etg har et flere ganger større varmetap som følge av at det har taket som en ekstra kald flate i tillegg til glassfasade mot utetemparaturen i motsetning til de underliggende leilighetene med isolert mur/betong fasade. Med andre ord subsidierer 6. etg. underliggende areal med en oppvarmet flate, som i tillegg til et flere ganger større energibehov til oppvarmingen av det tilsvarende arealet i underetasjene. Det utgjør en vesentlig faktor for energibruken (dvs forskjeller i energiforbruket utgjør dermed nødvendigvis ikke et overforbruk)

Ifølge Istads app og nettside er energiforbruket mitt sammenlignet med såkalte “sammenlignbare leiligheter” i bygget astronomisk. Årsakene til store forskjellene skyldes at ikke bare har min leilighet en ekstra kald flate, men 2 (tilsammen 20 meter) glassfasader fordelt på 2 yttervegger (vest og nordvent).

Mitt forslag til Generalforsamlingen er at eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energiforbruket, gjerne i samarbeid fra Istad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6.etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

* Bilde fra forslagsstiller ligger som vedlegg bak i årsmeldingen, da det ikke er mulig å legge inn bilder i denne modulen.

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

Dette innebar blant annet at Circle K, som eier 14 % av sameiet, kun betalte for 14 % av sameiets totale vannforbruk, til tross for at det viste seg at de faktisk sto for hele 50 % av forbruket. Først i 2014 fikk styret på plass vedtektsendringer og engasjerte en konsulent som står for beregning av kostnadsfordeling basert på faktisk forbruk, slik at kostnadene fordeles rettferdig. Boligdelen, med sin eierandel på 58 %, betalte altså i over ni år for en stor del av Circle Ks vannforbruk, mens Circle K tjente på dette gjennom bilvasken og selvvaskeanlegget på stasjonen.

Det samme har også skjedd med varmeforbruket i leilighetene. I 17 år har beboere med lavere forbruk subsidiert forbruket til leilighetene som bruker mer. Vi ser at variasjonene er enorme i identiske leiligheter, og ingen har det samme forbruket. Folk er forskjellige og har ulike behov.

16 av leilighetene i 6. etasje har større vinduer som fasade mot gateplan. Av disse leilighetene har åtte fått faktura for for lav innbetaling via a-konto, mens de andre åtte har fått penger tilbake. Av hjørneleilighetene har to fått penger tilbake, mens de andre to har fått faktura. Dette er for øvrig likt fordelingen i de andre etasjene.

Vi ser at det er personlig forbruk som er den viktigste faktoren, ikke beliggenheten. Ifølge Ista er det ikke vanlig å ta hensyn til beliggenhet når man gjør avregninger, hverken i nye eller gamle bygg. Vi anser det derfor som uhensiktsmessig å ta hensyn til spesifikke leiligheter, for i så fall må man også gjøre det for alle leilighetene.

Styrets innstilling er derfor at den nåværende ordningen videreføres uendret.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. IMG_5378.jpg

Sak 10

Styrets forslag til endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På grunn av manglende muligheter for formatering i årsmøtemodulen (det er ikke mulig å legge til farger i teksten eller bruke gjennomstreking for å stryke tekst), ligger styrets forslag til endring av vedtektene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 37.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

3. Worse - Styrets forslag til endring av vedtekter 2025.pdf

Sak 11

Styrets forslag til endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av manglende muligheter for formatering i årsmøtemodulen (det er ikke mulig å legge til farger i teksten eller bruke gjennomstreking for å stryke tekst), ligger styrets forslag til endring av husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 39.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

4. Worse - Styrets forslag til endring av husordensregler 2025.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Pål Smitt-Amundsen

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

- Angelica Mindalen
- Marianne Hagen

Styrets årsrapport

Årsrapport Worse Borettslag

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder **Helene Spigseth**

Styremedlem **Siv Anne Hotvedt**
Styremedlem **Pål Smitt-Amundsen**
Varamedlem **Marianne Hagen**
Varamedlem **Jo Gisle Olsson**

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post worse.brl@gmail.com.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. All kommunikasjon med styret gjøres til e-postaddressen, da Styret ikke bruker Vibbo.

Generelle opplysninger om Worse Borettslag.
Worse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer **890 916 562**, består av 60 andeler, og ligger i Landstads gate 2 i Sagene bydel i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hans Petter Urkedal. Revisor er BDO AS.

Worse borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, som består av 228 seksjoner fordelt på følgende adreser:

Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Uelands gate 51 (FNC Kiellands Hus)

Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Uelands gate 55 (Circle K)

Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

Kingos gate 6 (FNC Kiellands Hus)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert. Det skyldes i hovedsak del av inntekten er ført til balansen som inntekt i underregnskap for energi.

Driftskostnadene er også enn budsjettert, av samme grunn. Kostnad til energi er ført i balansen i underregnskap for energi. Dette vises som lavere kostnad til sameie.

Finanskostnader er omtrent som forutsatt.

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

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

STYRETS BERETNING FOR STYREPERIODEN 2024-2025

Generelt
Styret har i styreperioden fra april 2024 til mars 2025 avholdt tre ordinære styremøter. Styret har også behandlet flere saker via e-post. Enkelte styremedlemmer har i tillegg hatt tett kontakt via telefon, e-post og WhatsApp.

Kiellands Hus har nå nådd et punkt hvor behovet for vedlikehold har økt betydelig. Dette har medført en økt arbeidsbelastning for styret de siste årene, ettersom forvaltningen av slike eiendommer blir mer krevende. Kiellands Hus er et spesielt og komplekst kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner: en boligseksjon, et kjøpesenter og en bensinstasjon. For at disse delene skal fungere sammen på en effektiv måte, kreves det mye innsats fra styret. Dette innebærer blant annet å ha oversikt over økonomien, holde styr på aktiviteter og koordinere oppussing, ombygging og nødvendige utbedringer i bygget.

Med tanke på at leilighetene er 18 år gamle, er det også mange, både blant gamle og nye eiere, som ønsker å gjennomføre oppgraderinger i sine boliger. Dette fører til et betydelig ekstraarbeid for styret, som må håndtere godkjenning av søknader, gi veiledning om muligheter for oppgraderinger og sørge for at alle prosjekter følger gjeldende regler og retningslinjer. Styremedlemmene er derfor nødt til å bruke mye tid på å tilegne seg nødvendig kunnskap, slik at de kan ta velinformerte beslutninger som gagner både eierne og byggets langsiktige verdi.

Salg og bruksoverlating
I løpet av 2024-2025 har det blitt solgt åtte andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Det har også blitt søkt om to bruksoverlatinger, som er blitt innvilget. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting, der de blant annet får informasjon om Worses vedtekter, husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget.

Kontakt med styret
Styrets e-postadresse, worse.brl@gmail.com, sjekkes jevnlig. Det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da mailansvarlig har full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser stort sett hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i Worse borettslag, blir enten videresendt med beskjed til beboeren om dette, eller beboeren bes om å kontakte rett ansvarlig. Dette gjelder blant annet henvendelser innenfor OBOS eller sameiestyrets ansvarsområder. Styrets e-postadresse benyttes til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benyttes brevpost. Vi vil her minne om at styret kun sjekker og besvarer e-poster på borettslagets Gmail-adresse, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

Økonomi
Borettslagets økonomi er god. Vi viser til regnskapet som er vedlagt denne årsrapporten.

Worses økonomi er tett knyttet til sameiets økonomi, da mange av avtalene sameiet har, også omfatter de to borettslagene. I det følgende vil vi derfor også informere om sameiets økonomi.

Sameiets regnskap for 2024 viser et overskudd på 1 376 197 kr. Sameiets likviditet er god, da vi per 31.12.2023 hadde en arbeidskapital på 5 883 986 kr. En del av denne egenkapitalen skal brukes til store planlagte prosjekter i løpet av det kommende året, blant annet maling av fellesarealer, nullstilling av ventilasjonsanlegget og vedlikeholdsspyling av rør i leilighetene. Vi vil gå nærmere inn på noen av disse prosjektene senere i beretningen.

Styret valgte å øke felleskostnadene med 5 % fra og med 1. januar 2025. Bakgrunnen for dette var følgende forhold: Alle sameiets serviceavtaler økte med 4 %, forsikringspremien økte med 15 %, noe som utgjør en økning på 160 000 kr, og Oslo kommune økte vann- og avløpsavgiften med 27,4 %, og varslet samtidig at de vil øke avgiften oppmot 30 % for 2026 og 2027. For sameiet innebærer dette en økning på ca. 600 000 kr fra 2024 til 2025. Kommunens begrunnelse for den kraftige økningen er som følger: «For å nå overordnede målsettinger som å redusere utslippet av urenset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene.»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret ser allerede nå at forbruket jevnt over har gått ned sammenlignet med fjoråret, og observerer at vinduene nesten aldri står åpne lenger. Endringen er spesielt merkbar i utleieleilighetene, hvor vi tidligere så at leietakere ikke hadde noe insentiv til å være bevisste på sitt forbruk. Sameiet er derfor på god vei til å oppfylle kravene som Norge, gjennom EØS-avtalen, snart blir pålagt å gjennomføre i henhold til energisparing.

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

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

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

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

En uke etter brannen i Kingos gate 4 oppdaget vi at det hadde kommet rotter i bakgården. Styret har derfor tegnet en tilleggsavtale med Pelias for rotter og mus.

Heis
Tiltaket med å sende ut informasjon om riktig bruk av heisen til beboerne før inn- og utflyttinger, har fortsatt en

positiv effekt. Vi opplever ikke lenger at heisen stopper like ofte ved inn- eller utflyttinger, noe som naturligvis bidrar til å spare kostnader for alle. En del av informasjonen som sendes til nye beboere, er også hengt opp i heisene, slik at alle kan lese den.

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

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

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

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

Hjemmesiden
Hjemmesiden www.kiellandshus.net benyttes aktivt som informasjonsportal og til å varsle om viktig informasjon. Vi anbefaler at alle eiere og leietakere setter seg inn i informasjonen på hjemmesiden, da man kan finne svar på de fleste spørsmål om sameiet og bygget der.

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

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

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Retningslinjer for styrearbeid

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

E-postadresse
Styrets e-postadresse er worse.brl@gmail.com. Merk at styret kun svarer på henvendelser til denne e-postadressen, og ikke i OBOS-løsningen, Vibbo.

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

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

Renhold
Sameiet har avtale med Østlandske Rengjøring AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler
Bestilling av nøkler til digitalt låssystem (iLOQ) på fellesdører gjøres via styret.

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

Skilt
Skilt til ringeklokke og postkasse skal oppdateres/bestilles hos styret.

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

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

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WORSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WORSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A2YID-QLDOK-61XJH-TW2V6-E14UE-ND6DP

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: A2YID-QLDOK-61XJH-TW2V6-E14UE-ND6DP

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

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

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

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

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 339 624**	**1 114 866**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 484 372	722 212
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-179 129	-214 257
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-944 321	-60 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-116 807	-223 196
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**244 115**	**224 759**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 583 739**	**1 339 625**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 675 160	1 501 841
Kortsiktig gjeld		-91 421	-162 217
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 583 739**	**1 339 624**

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 239 913	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 427 987	3 788 204	4 004 000	3 635 000
Andre inntekter	3	6 095	4 900	6 000	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 673 995**	**3 793 104**	**4 010 000**	**3 641 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-115 000
Revisjonshonorar	6	-7 795	-11 576	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-118 700	-112 883	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-10 418	-3 399	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-26 411	-10 875	-12 000	-12 000
Forsikringer		-16 034	-21 951	-22 000	-22 000
Kommunale avgifter	9	-14 066	-30 357	-32 000	-32 000
Kostnader sameie	14	-1 796 536	-1 896 532	-2 247 200	-1 799 000
Andre driftskostnader	10	-5 923	-6 813	-12 000	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 121 393**	**-2 219 895**	**-2 592 200**	**-2 156 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 552 602**	**1 573 209**	**1 417 800**	**1 485 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		944 321	60 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 496 923**	**1 633 209**	**1 417 800**	**1 485 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 512	17 158	6 000	6 000
Finanskostnader	12	-1 062 063	-928 155	-1 051 000	-1 067 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 012 551**	**-910 997**	**-1 045 000**	**-1 061 000**
ÅRSRESULTAT		**1 484 372**	**722 212**	**372 800**	**424 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 484 372	722 212		

WORSE BORETTSLAG
ORG.NR. 890 916 562, KUNDENR. 5763

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	103 480 000	103 480 000
Tomt		13 200 000	13 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	945 556	828 749
SUM ANLEGGSMIDLER		**117 625 556**	**117 508 749**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 942	10 119
Andre kortsiktige fordringer	15	54 107	13 367
Driftskonto OBOS-banken		1 158 609	1 055 149
Sparekonto OBOS-banken		438 502	423 206
SUM OMLØPSMIDLER		**1 675 160**	**1 501 841**
SUM EIENDELER		**119 300 716**	**119 010 590**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	16	52 947 175	51 462 803
SUM EGENKAPITAL		**53 247 175**	**51 762 803**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 362 120	18 485 570
Borettsinnskudd	19	48 600 000	48 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 962 120**	**67 085 570**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 698	53 344
Leverandørgjeld		773	105
Påløpte renter		5 550	92 454
Påløpte avdrag		0	16 314
Annen kortsiktig gjeld	20	43 400	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**91 421**	**162 217**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 300 716**	**119 010 590**
Pantstillelse	21	117 600 000	117 600 000
Garantiansvar	14	1 194 861	1 311 115

Oslo, 27.2.2025
Styret i Worse Borettslag

Helene Stokstad Spigseth Siv Anne Hotvedt Pål Smitt-Amundsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 302 412
Kapitalkostnader IN	1 231 014
TV/Internett	108 000
Eiendomsskatt 1.kvartal	17 575
Reg.kapitalkostnader IN	8 899
Overført til kapitalkostnader	-1 239 913
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 427 987**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr	6 000
Festeavgift	94
Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 095**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 418
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 418**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-14 411
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-26 411**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-14 066**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 600
Andre fremmede tjenester	-891
Andre kontorkostnader	-429
Bank- og kortgebyr	-3 004
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-5 923**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	21 434
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	337
Andre renteinntekter	27 742
SUM FINANSINNTEKTER	**49 512**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 060 784
Renter på leverandørgjeld	-1 279
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 062 063**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	103 480 000
SUM BYGNINGER	**103 480 000**

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

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 16,07 % av Kiellands Hus Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 1 194 861,-..

Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andelseierne skylder etter avregning fyring	43 450
Avregningskonto IN	10 657
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**54 107**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 002 069
Egenkapital fra IN tidligere	47 535 820
Egenkapital fra IN 2024	944 321
Reduksjon EK fra IN	-5 535 035
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**52 947 175**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 058 610	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	179 129	
Nedbetalt tidligere, IN	47 535 820	
Nedbetalt i år, IN	944 321	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 362 120**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-112 074
SUM INNTEKTER	**-112 074**

KOSTNADER

Innbetalt til Kiellands Hus Sameie	112 074
SUM KOSTNADER	**112 074**

SUM ENERGIAVREGNING	**0**

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-48 600 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-48 600 000**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Selskapet skylder Kiellands Hus Sameie etter avregning fyring	-43 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-43 400**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	17 362 120
Beregnede IN-forpliktelser	42 945 106
TOTALT	**108 907 226**

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

Bygninger	103 480 000
Tomt	13 200 000
TOTALT	**116 680 000**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 25.2.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Helene Stokstad Spigseth Ulrik Mikkelsen Marianne Hagen

Harald Thoresen Marie Asprem Hvardal

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 530 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING

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

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

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

Info om rørleggerarbeidene

Radiatorer

I Kiellands Hus er det montert radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegget som går i Kingos gate. Radiatoren størrelse har direkte sammenheng med evnen til å levere varme, og er da gitt av det beregnede varmebehovet i rommet. Radiatorene er plassert nær lufteventiler og andre kalde flater, der de har størst effekt.

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i *rød kursiv*

5-1 (2)

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

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

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

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

Ny:

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

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

Dette punktet skrives om. Opprinnelig:

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

Ny:

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

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

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

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

Ny:

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

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

Nytt punkt:
6-1 Felleskostnader

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

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

STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV HUSORDENSREGLER

§ 3 Fellesområdene

Endring i rød kursiv

Nytt andre ledd:

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

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

Flytte fra § 10 Energisparing:

Opprette et nytt tredje ledd i § 3:

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

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

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

Tillegg i rød kursiv:

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

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

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

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

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

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

Ny § 5 Grilling

Endringer i rød kursiv

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

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

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

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

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

§ 5 Avfallshåndtering

Endringer i rød kursiv

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

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

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

Endringer i rød kursiv

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

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

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

§ 9 Felles signalanlegg

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

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

§ 13 Brannvarslingsanlegget

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

Tillegg, legges inn først i paragrafen:

Endringer i rød kursiv

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

Må gjøres:

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

§ 1-3: Disse beholder nummeret

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

§ 11-14 Disse beholder nummeret

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.03.25
Selskapsnummer: 5763 **Selskapsnavn:** WORSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for WORSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 890916562
Møtet ble avholdt 24. mars kl. 19:00, Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Ween Sie foreslås som møteleder.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det blir foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen blir Kathrine Ween Sie foreslått. Som protokollvitner ble Mina Saxena foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 115 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 115 000.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkommet forslag - Nattestenging av bodområdet i 2. etasje

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

Jeg er blitt gjort kjent med - og har opplevd at døren inn til bodområdet i 2. etg. stenges hver dag mellom kl 2300 – 0700, dvs 8 timer av døgnet. Det er utvilsomt gjort i beste mening, men i mange situasjoner er dette ganske ugreit. Enten når man kommer sent hjem fra fjellet med ski & utstyr, fra reise, må hente koffert eller annet sent på kvelden eller tidlig morgen for pakking eller andre gjøremål. Dette tilsier tilgang også i det stengte tidsrommet.

Begrunnelsen fra styret – så vidt jeg har skjønt, er at det er gjort av preventive hensyn og dermed skal forhindre innbrudd i bodene om natten, - men det er tydeligvis ikke fare for slike problemer om dag/kveld.

Jeg og andre finner dette ganske uakseptabelt. Vi har i borettslagene/sameiet et «sporbart» nøkkelsystem som viser hvem og når noen har låst seg inn. Nøkler som eventuelt kommer på avveie – uvisst av grunn, kan sperres straks beboeren har meldt fra til styret. Hvor ligger da hensikten med sperring om natten, som i beste fall bare blir til «plunder og heft»?

Samtidig må 8 timer dvs 33% av døgnet ansees som en vesentlig innskrenking av beboernes disposisjonsrett av fellesarealet og dermed være i strid med Lov om burettslag § 5-1, hovedregelen om boretten - samt tilsvarende i Eierseksjonslovens § 25. I aksjeselskaper vil dette si å ha negativ kontroll.

Dersom styret skal ha rett til å stenge adkomsten i denne perioden, vil jeg hevde at dette må tas inn i vedtektene med 2/3 flertall. Da holder det ikke med et rundskriv som mange har glemt - eller av ulike grunner ikke har mottatt.

I tillegg noterer jeg meg at bodområdet omfatter flere enn kun boder tilknyttet Worse Brl - mao Sameiet, men dette ligger dog utenfor vårt vedtaksområde.

Forslag til vedtak:

Bodområdet i Landstads gate 2 (inngang C), 2. etasje gjøres tilgjengelig hele døgnet, 7 dager i uken (24/7) og angjeldende andelseiere orienteres skriftlig om vedtaket.

Dersom generalforsamlingen ikke vedtar ovennevnte forslag til vedtak, foreslås subsidiært følgende forslag til vedtak:

Vedtektenes § 4-1(1) Andelseiers bruk, får følgende tilføyelse etter siste setning: Dog skal bodområdet i 2, etasje være stengt for tilgang hver dag (24/7) mellom kl 24:00 – 06:00.

Styrets innstilling
Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, Worse Borettslag og Garman Borettslag har over tid stengt bodområdet i 2. etasje mellom kl. 23.00 og 07.00, på grunn av problemer med innbrudd, og fordi rommet tidligere har blitt brukt som oppholdsrom for rusmisbrukere om natten. I januar 2022 ble åtte boder brutt opp, og eiendeler til en verdi av mer enn 250 000 kroner ble stjålet. Vi så også i loggen fra dørsylinderen at rommet tydelig var blitt brukt om natten, da samme nøkkel hadde blitt brukt til å låse opp døren flere ganger i løpet av samme natt. Dette skjedde regelmessig høsten 2021. Den samme nøkkelen ble også brukt den natten i januar da innbruddene ble begått.

I samtale med politiet ble styret rådet til å gjøre en av to ting: enten sette opp kameraer i rommet eller stenge det om natten. Da rommet er stort, og kameraovervåking ville koste ca. 200 000 kr, valgte styret løsningen som ikke medfører kostnader for sameiet, nemlig å holde rommet nattestengt.

I løpet av de tre årene som har gått siden rommet ble stengt, har det ikke vært noen flere innbrudd, og styret har heller ikke mottatt henvendelser fra beboere som ønsker at rommet skal være åpent om natten, etter at grunnen til stengingen er blitt forklart. Styret mener det fortsatt er nødvendig å holde rommet stengt om natten, og sameiet og borettslagene har fått råd fra advokat om at stengningen bør tas inn i husordensreglene, for god ordens skyld. Advokaten påpekte at dette ikke skal inn i vedtektene, men i husordensreglene. Advokaten mener også at styrets argumenter veier tyngre enn innskrenkningen av disposisjonsretten som forslagsstiller peker på.

Det foreslås derfor at generalforsamlingene/årsmøtet fatter vedtak om at husordensreglene oppdateres med-denne endringen for både borettslagene og eierseksjonssameiet. Den foreslåtte ordningen med stengning-ivaretar både beboerfellesskapet og sikkerheten. For borettslagene er hjemmelen borettslagslova § 5-11 fjerde ledd, og beslutningsmyndigheten tilligger styret. For sameiets del er hjemmelen eierseksjonsloven § 28, og beslutningsmyndigheten tilligger sameiet med alminnelig flertall.

Styrets innstilling er derfor at følgende legges inn i husordensreglenes § 3. Fellesarealene, nytt andre ledd:

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

Styret ønsker at tidsrommet bodrommet er stengt, forblir det samme som nå. Dette fordi vi før rommet ble stengt, kunne observere trafikken og dermed så når det var behov for at rommet skulle være åpent. Hvis årsmøtet stemmer for at bodrommet skal være åpent hele døgnet, ser styret ingen annen løsning enn å installere kameraer, noe som vil medføre kostnader på flere hundre tusen kroner. I 2022 valgte vi en kostnadsfri løsning som har fungert veldig bra. Penger brukt på kameraovervåking i dette bodrommet er penger vi heller kunne brukt på kameraer andre steder i bygget, der det nå er et reelt behov.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Bodområdet i Landstads gate 2 (inngang C), 2. etasje gjøres tilgjengelig hele døgnet, 7 dager i uken (24/7) og angjeldende andelseiere orienteres skriftlig om vedtaket

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Hvis forslag 1 blir nedstemt: Vedtektenes § 4-1(1) Andelseiers bruk, får følgende tilføyelse etter siste setning:- Dog skal bodområdet i 2, etasje være stengt for tilgang hver dag (24/7) mellom kl 24:00 – 06:00

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styrets forslag: Følgende legges inn i husordensreglenes § 3. Fellesarealene, nytt andre ledd: Bodområdet i 2. etasje i oppgang C holdes avlåst om natten mellom klokken 23.00 og 07.00.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Innkommet forslag - Varmemåling av radiatorer – avregning 2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling er at den nåværende ordningen videreføres.

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt.

9. Innkommet forslag - Omfordeling av fjernvarme kostnadene

Fremmet av: Knut Høeg, leilighet C602 i Worse borettslag

Jeg er stor tilhenger av innføring av tiltak som ansvarliggjør den enkelte andeleiers energiforbruk fra felles varmeanlegg (fjernvarme). Det er likevel ikke gitt at den mest åpenbare metode, som forbruksmåling alene, er den beste fordelingsmodellen (eller den mest rettferdige fordeling, som Istad beskriver dagens forbruksmåling).

Etter første avregning for første halvår 2024 kom jeg raskt til konklusjonen at tallene ikke reflekterte det faktiske energibehovet for oppvarming, annet enn ren forbruksmåling. Helt siden planleggingen av Kiellandshus har det vært en forståelse for at varmebehovet varierer sterkt mellom leilighetene. I utdraget * (limt inn nedenfor) av brev til kjøperne av andeler oppgang C 26/10 2006 fra hovedentrependør Bundebygg AS, beskrives denne variasjonen.

For å eksemplifere dette tar jeg utgangspunkt i min egen leilighet, en 71 kvm stor hjørneleilighet i 6. etg. Der er det installert hele 6 radiatorer, med en målefaktor som tilsvarer ca 9 lengdemeter radiatorflate. Til sammenligning står det i tilbudet fra Istad at det er 526 radiatorer fordelt på 228 boligseksjoner/andeler.

jeg har skaffet tilveie beregninger (ettersendes) som viser at alle leilighetene i 6.etg har et flere ganger større varmetap som følge av at det har taket som en ekstra kald flate i tillegg til glassfasade mot utetemparaturen i motsetning til de underliggende leilighetene med isolert mur/betong fasade. Med andre ord subsidierer 6. etg. underliggende areal med en oppvarmet flate, som i tillegg til et flere ganger større energibehov til oppvarmingen av det tilsvarende arealet i underetasjene. Det utgjør en vesentlig faktor for energibruken (dvs forskjeller i energiforbruket utgjør dermed nødvendigvis ikke et overforbruk)

Ifølge Istads app og nettside er energiforbruket mitt sammenlignet med såkalte "sammenlignbare leiligheter" i bygget astronomisk. Årsakene til store forskjellene skyldes at ikke bare har min leilighet en ekstra kald flate, men 2 (tilsammen 20 meter) glassfasader fordelt på 2 yttervegger (vest og nordvent).

Mitt forslag til Generalforsamlingen er at eierseksjonssameiet foretar en rimelig omfordeling av det totale energiforbruket, gjerne i samarbeid fra Istad, fra ren forbruksmåling til en balansert fordeling basert på varmetapet i 6.etg sammenlignet med de underliggende etasjene.

* Bilde fra forslagsstiller ligger som vedlegg bak i årsmeldingen, da det ikke er mulig å legge inn bilder i denne modulen.

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

Dette innebar blant annet at Circle K, som eier 14 % av sameiet, kun betalte for 14 % av sameiets totale vannforbruk, til tross for at det viste seg at de faktisk sto for hele 50 % av forbruket. Først i 2014 fikk styret på plass vedtektsendringer og engasjerte en konsulent som står for beregning av kostnadsfordeling basert på faktisk forbruk, slik at kostnadene fordeles rettferdig. Boligdelen, med sin eierandel på 58 %, betalte altså i over ni år for en stor del av Circle Ks vannforbruk, mens Circle K tjente på dette gjennom bilvasken og selvvaskeanlegget på stasjonen.

Det samme har også skjedd med varmeforbruket i leilighetene. I 17 år har beboere med lavere forbruk subsidiert forbruket til leilighetene som bruker mer. Vi ser at variasjonene er enorme i identiske leiligheter, og ingen har det samme forbruket. Folk er forskjellige og har ulike behov.

16 av leilighetene i 6. etasje har større vinduer som fasade mot gateplan. Av disse leilighetene har åtte fått faktura for for lav innbetaling via a-konto, mens de andre åtte har fått penger tilbake. Av hjørneleilighetene har to fått penger tilbake, mens de andre to har fått faktura. Dette er for øvrig likt fordelingen i de andre etasjene.

Vi ser at det er personlig forbruk som er den viktigste faktoren, ikke beliggenheten. Ifølge Ista er det ikke vanlig å ta hensyn til beliggenhet når man gjør avregninger, hverken i nye eller gamle bygg. Vi anser det derfor som uhensiktsmessig å ta hensyn til spesifikke leiligheter, for i så fall må man også gjøre det for alle leilighetene.

Styrets innstilling er derfor at den nåværende ordningen videreføres uendret.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

10. Styrets forslag til endring av vedtekter

På grunn av manglende muligheter for formatering i årsmøtemodulen (det er ikke mulig å legge til farger i teksten eller bruke gjennomstreking for å stryke tekst), ligger styrets forslag til endring av vedtektene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 37.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at endringene vedtas
✓ **Vedtatt. Forslaget ble enstemmig godkjent.**

11. Styrets forslag til endring av husordensregler

På grunn av manglende muligheter for formatering i årsmøtemodulen (det er ikke mulig å legge til farger i teksten eller bruke gjennomstreking for å stryke tekst), ligger styrets forslag til endring av husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 39.

Forslag til vedtak:
Styret foreslår at endringene vedtas
✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Pål Smitt-Amundsen

Følgende stilte til valg:
Pål Smitt-Amundsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marianne Hagen
Angelica Mindalen

Følgende stilte til valg:
Marianne Hagen
Angelica Mindalen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0098/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Landstads gate 2 0457 OSLO

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no