NORDVIK

Uelands gate 53

3 soverom | 99 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Uelands gate 53

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
35	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.02.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk 4-roms toppleilighet med utsikt og vestvendt takterrasse på 14 kvm. - Nyoppusset 2024 - Heis - Garasjeleie*

Prisantydning	**11 700 000,-**
Omkostninger	**293 880,-**
Totalpris	**11 993 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 142,-**
BRA-i	**99 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

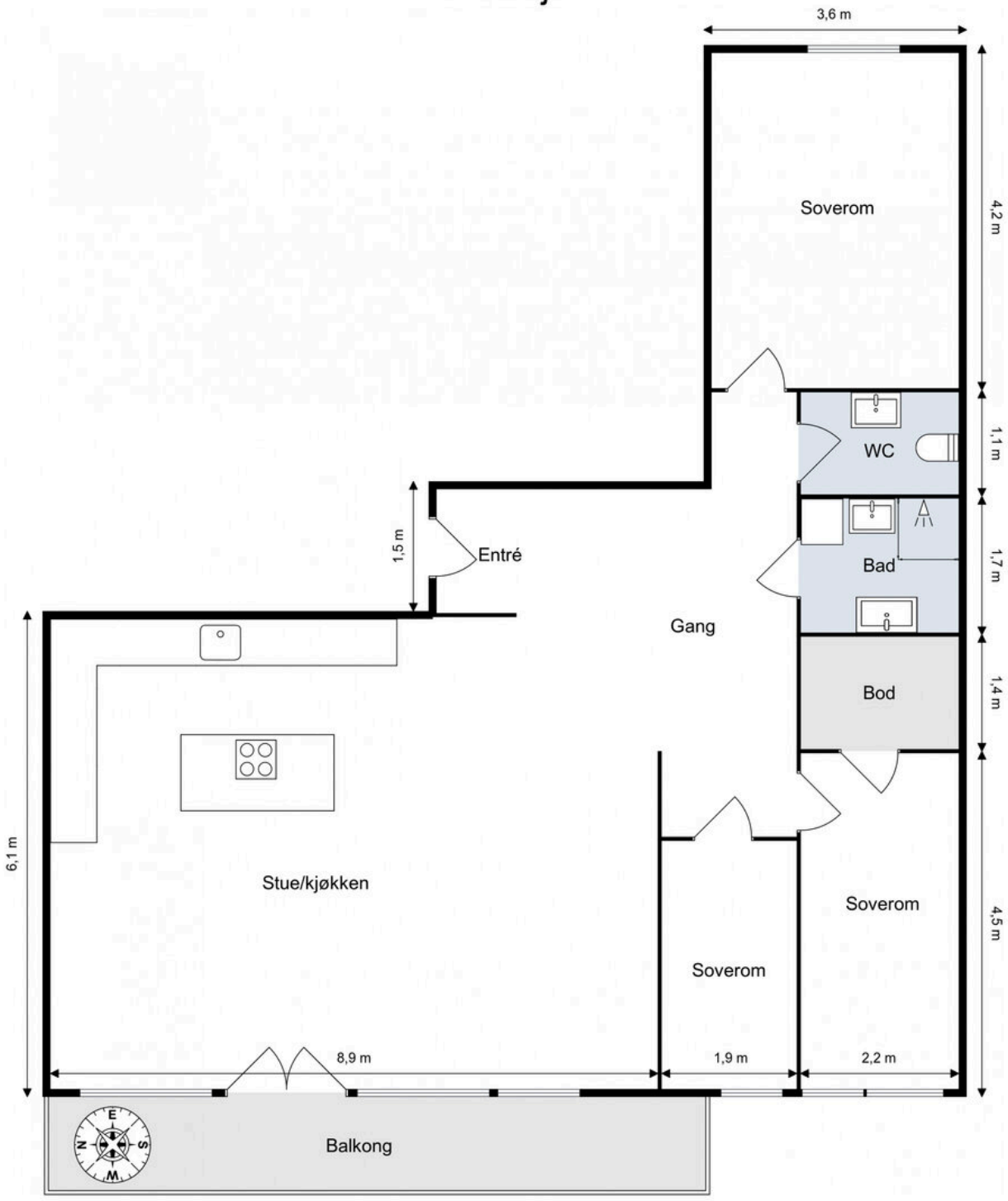
Fantastisk 4-r toppleilighet med heisadkomst og gode sol- og utsiktsforhold. Leiligheten byr på en åpen og svært romslig planløsning med et stilrent kjøkken fra Kvik (nytt i 2024), gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. I 2024 ble leiligheten gjennomgående oppusset med blant annet nye overflater og lekker, ny parkett

- Vestvendt takterrasse på 14 kvm
- Nytt kvik-kjøkken fra 2024
- Varmepumpe med luftrenser fra 2025
- Flott enstav lys eikeparkett i stue/kjøkken, og fliser i gang fra 2024 (med varmefolie)
- Heisadkomst til leilighetsplan
- Felles takterrasse og bakgård
- Mulighet for parkeringsleie i samme bygg med direkte tilgang fra heis
- Nærsenter i 1. etg m/Coop-mega, apotek, vinmonopol, kaféer m.m.
- Iladalen rett bak bygget

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 99 kvm
Total BRA: 99 kvm

Uelands gate 53, 0175 OSLO
6. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








Vintage Label






KENWOOD


LELIT


TEMPTECH
































6








Kiellands Hus
coop mega
nille
vitusapotek
notar
Hair & Style
Cutters


TRANEN
GODT VI HAR HVERANDRE
Velkommen!

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0014/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Uelands gate 53, 0175 OSLO
Gnr 219, bnr 259, snr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingrid Olsen Asheim
Andreas Veiset Bergum

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
292 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
306 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 993 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 006 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 99 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
6. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entré, gang, 3 soverom, bod, bad, toalettrom, og stue/kjøkken
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 14 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten har en flott beliggenhet i byggets toppetasje, og inneholder entré, stue, kjøkken og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på 5 kvm.

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

Standard
Stue:
En lys og luftig stue med store gulv-til-tak-vinduer som gir fantastisk utsikt, rikelig med naturlig lys og samtidig privatliv uten innsyn. Elektrisk solskjerming er montert på vinduene. Stuen tilbyr gode møbleringsmuligheter med plass til både en romslig sofagruppe og et stort spisebord – perfekt for hyggelige sammenkomster. I åpen forbindelse med kjøkkenet skapes en sosial og innbydende planløsning. Ny enstavs eikeparkett med varmefolie og nybehandlede overflater fra 2024.

Vestvendt takterrasse:
Fantastisk, vestvendt og solrik takterrasse med utmerkede utsiktsforhold. Terrassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, og har god plass til sittegruppe, elektrisk grill og hyggelig beplantning. Balkongen er på hele 14 kvm og er utstyrt med terrassebord i tre samt rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt, som gir gode lys- og utsiktsforhold.

Kjøkken:
Leiligheten har et påkostet og gjennomført kjøkken fra Kvik, installert i 2024. Kjøkkeninnredningen har elegante, profilerte fronter og lekre benkeplater i stein med underlimt vaskekum. Den romslige kjøkkenøyen med steinplate og integrert induksjonstopp gir rikelig med arbeidsplass og inviterer til både matlaging og sosiale sammenkomster. Samtidig skaper kjøkkenøyen et naturlig og harmonisk skille mellom kjøkken- og stuesone. Ventilator er integrert i koketoppen. Videre er kjøkkenet utstyrt med høyskap med integrert kjøleskap, stekeovn samt kombinert stekeovn og mikrobølgeovn, i tillegg til vinskap. Ny enstavs eikeparkett med varmefolie og nybehandlede overflater fra 2024.

Bad:
Pent og funksjonelt bad innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Himling med malte plater, flislagte vegger og flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

WC / Spesialrom:
Innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i innredning og speil. Rommet ha videre flislagt gulv, flislagte vegger og malte himlingsplater.

Tre soverom:
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord, kommode og garderobeløsning. Hovedsoverommet vender mot indre gårdsrom. Videre har boligen to soverom som passer utmerket til barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter hva man måtte behøve. Begge rom med plass til seng, nattbord, kontorpult og garderobeskap. Et av rommene har direkte adkomst til en romslig, intern bod med gode muligheter for oppbevaring. Ny enstavs eikeparkett og nybehandlede overflater fra 2024.

Entré:
En lys og innbydende entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko. I 2024 ble gulvet oppgradert med nye fliser og varmefolie. Praktisk dørcalling er plassert ved inngangsdøren for enkel adgangskontroll.

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

Parkering

Mulighet for leie av P-plass (Fri parkering) i garasjeanlegg i samme bygg.
Parkeringsplasser leies ut av/Aimo Park Norway AS- https://www.aimopark.no/byer/oslo/kiellands-p-hus/

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Det er utført større påkostninger på eiendommen.

2024:
- Nytt gulv i hele leiligheten (1-stavs eik) med varmefolie i stue/gang
- Revet vegg mellom gang stue samt hevet tak i gang og lagt in spotter
- Total renovert alle flater (sparkling maling) på alle rom utenom bad
- Nytt kjøkken fra Kvikk med High end hvitevarer. Installert av profesjonell montør. Nye kurser etc lagt inn til kjøkken

2025:
- Installert varmepumpe (Godkjent av styret)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Bad satt opp ved bygging av leilighet

- 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?
Svar: Ja, faglært. Laget gjør kontinuerlig arbeid for og holde fasade/tak/bod/garasjer og andre eksterne ting i god stand. Eier kun ansvarlig for egen bolig.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Borrettslaget gjør kontinuerlig arbeid for

og holde fasade/tak/bod/garasjer og andre eksterne ting i god stand. Eier kun ansvarlig for egen bolig.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro solutions A/S: La to nye kurser til kjøkken ved oppussing 2024. El-Con A/S: La Varmefolie i stue+gang samt la inn 8stk spotter gang i 2024

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. EL kontroll i 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. De Lilla A/S: Monterte vann+avløp når kjøkken ble renovert i 2024 samt installering av waterguard.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei. Offentlig tilkobling

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja. Full ventilasjonsrens i bygget i 2025

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkergutta A/S: Nytt gulv samt maling av alle overflater + Åpnet området mellom gang og stue og lagt fliser i gang. Kvikk A/S: Nytt kjøkken levert og installert av leverandør i 2024. Evendo Teknikk A/S: Varmepumpe installert i leilighet i 2025

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei. Leilighet i 6 etasje

- 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?
Svar: Ja. Takstrapport gjort av takstmann i 2026.

Bygningssakkyndig
Kenneth Pettersen

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2006.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2006.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vestvendt takterrasse i betongkonstruksjoner på ca. 12 m².
Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Glassfelter. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,25 m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
6. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

6. etasje - bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

6. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
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. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

6. etasje - og stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

6. etasje - toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: For å tilfredstillen kravet til ventilasjon i NS3600 bør det vurderes ventilering av toalettrommet.

TGIU
6. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Baderommet er en prefabrikert baderomskabin,

hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre.

Varmtvannstank: Sentralt varmtvannsberedning.

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hylle på soverom
- Lampe over spisebord

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og bad.
Luft til luft varmepumpe.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk for 2025 på 10 926 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 142,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring (Akonto) fibernett (1000Mb), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Oppvarming: 1 156,00
Bredbånd: 150,00
Felleskostnader: 4 835,99

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

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som innbetales via fellesutgiftene til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

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

Eiendomsskatt
Kr 3 439,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for

eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 297 514,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 190 057,- pr. 2024
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
Eierseksjonssameiet Kiellands Hus har en avtale med GlobalConnect om levering av moderne bredbåndsinfrastruktur til alle leiligheter. Samtlige leiligheter i sameiet har 1000/1000 mbps installert. Sameiet betaler 199 kr pr. mnd for denne tjenesten, og kostnaden dekkes inn gjennom de månedlige felleskostnadene.

Informasjon om utstyr: Sameiet har en hjemmesentral av typen Zyxel AM3100 installert i leilighetene.

TV-tjenester
Hvis du ønsker TV-tilbud kan du bestille et abonnement hos RiksTV eller Allente.
Du vil da inngå en privat avtale som sameiet ikke er involvert i.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Kiellands Hus, orgnr. 991302549

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

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

Hjemmesiden www.kiellandshus.net benyttes aktivt som informasjonsportal og til å varsle om viktig informasjon.

Informasjon hentet fra årsmøtedokumentene:

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Følgende ble lagt inn i husordensreglene: "Bodområdet i 2. etasje i oppgang C holdes avlåst om natten mellom klokken 23:00 - 07:00".

Styrets årsberretning for 2024-2025:
- Bygg og eiendom er kommet i en alder der behovet for vedlikehold vokser betydelig.
- Kiellands Hus er også et komplisert kombinasjonssameie som består av tre ulike seksjoner, henholdsvis en boligseksjon, et kjøpesenter og en bensinstasjon. Disse skal fungere sammen, noe som krever mye arbeid fra styrets side i forhold til å ha det fulle oversiktsbildet over økonomi, aktiviteter og koordinering i forbindelse med oppussing/ombygging og utbedringer i bygget

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

Det må alltid påses generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue
Kr 33 829,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 1 376 197. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kroner 283 350.

Budsjett 2025:

Det er budsjettert med kr 2 031 000 ekstra vedlikehold og ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ved eierskifte eller utleie/ bruksoverlating må seksjonseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostander.
Det gjennomføres årlig tre dugnader i sameiet.

Dyrehold
Dyrehold skal søkes styret skriftlig om.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86832694

Tomt

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

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkt.

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 Uelands gate 53 bor man med en særdeles attraktiv beliggenhet rett ved Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt, midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov.

I nærområdet finner man flere hyggelige spisesteder og kaféer med uteservering. Her er for eksempel Colonel Mustard verdt et besøk og kritikerroste Lofthus Samvirkelag som er en en pizzarestaurant i de gamle lokalene til Tranen. Deres pizza ble kåret til Oslos beste i 2018. Gutta fra Calcutta er en sikker vinner om du higer etter indisk mat. Med Indiske familieoppskrifter som har gått i arv i flere generasjoner, tilbyr Gutta Fra Calcutta autentisk Indisk mat. I nærområdet ligger også Kiellands hus hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek, frisør og vinmonopol. Flere matbutikker innen umiddelbar nærhet, som Coop, Rema, samt Matkroken i Kingos gate som er døgnåpen. Circle K er også døgnåpen ligger innen få minutters gange.

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 forretninger og hyggelig parkliv. I østlig retning kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med flere kaféer, restauranter og butikker. Her finner man flere av byens beste spisesteder. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner populære Mathallen og Smelteverket (nordeuropas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Ilaparken ligger like ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. I Iladalen finnest et flott aktivitetsanlegg som byr på mye moro for alle. Det er sykkeløvingsbane for de yngste, trimapparater, klatrenett, lekeapparater, trampoliner, bordtennisbord og kunstgressbane. Iladalen er også i ferd med å bli et av de mest miljøvennlige parkanlegg i Norge med kildesortering. Aktivitetsanlegget er første trinn i et større prosjekt. I neste omgang vil det utvikles et samarbeid med Vann- og avløpsetaten, der regnvann fra takene planlegges renset og ført inn i anlegget til nytte for vannbed, vannlek og vanrenne gjennom parken.

Det er kun få minutters gange til idylliske Akerselva, hvor man har direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Her kan en spasere byen på langs, enten nedover til Vaterland og Operaen eller oppover til Nydalen, bademulighetene på Frysja og helt til Nordmarka. Langs elven finner en mange historiske stoppesteder og spennende servering. Her finner du alt fra spennende matopplevelser på Mathallen til deilige vafler i sjarmerende omgivelser på Hønse-Lovisas hus. Urbant fiske finner du også her og du kan fiske laks og sjøørret i Akerselva!

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

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. 21-, 33-, 54-, 34- og 37- bussen tar deg effektivt til Aker Brygge/Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass med linje 12, 15 og 18 fra Grünerløkka (Birkelunden).

Fra bussholdeholdeplassen på Alexander Kiellands plass

går buss 34 mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 går mellom Kjelsås via Oslo-S til Aker brygge. Her kommer du deg til Oslo S på 10 min og til Voldsløkka park/idrettsanlegg på bare 5 min. 21-bussen mot Tjuvholmen tar deg til Bislett på kun 3 min og midt i Bogstadveien på 5 min. Tar du bussen andre vei mot Helsfyr, er du på Carl Berner på bare 6 min. 37-bussen finner du på Sagene 3 busstopp unna, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI og Nydalen. Flybussen har 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.

Det foreligger originale byggetegninger:
Tegningene stemmer med unntak av at det i 2024 ble fjernet en vegg mellom gang og stue/kjøkken.
Original tegning følger vedlagt.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-3110, datert 30.08.1989. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående byggesaker i området:
- Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
Saksnummer: 2025/10672 - Byggesak
Saken startet i sak 202551665
Mottatt sak: 24.09.2025

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:

301/219/259/113:
10.06.1960 - Dokumentnr: 510037 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:259 Snr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

19.02.2007 - Dokumentnr: 205176 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 11764/19962
Ny seksjon:
Snr: 113
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 99/19962

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som

ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud

kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente,

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (FAST) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (Dag- og kveldsfoto) kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 177 650,- 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 6. februar 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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

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

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

Uelands gate 53

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**6 min**
550 elever, 28 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**10 min**
517 elever, 27 klasser	0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
538 elever, 22 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**18 min**
104 elever, 8 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**19 min**
412 elever, 30 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**6 min**
600 elever, 20 klasser	0.5 km
Oslo katedralskole	**13 min**
560 elever, 21 klasser	1.1 km

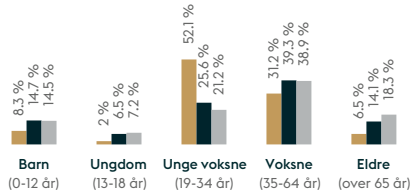
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	**1 min**
Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	0.1 km
Birkelunden	**9 min**
Linje 11, 12, 18	0.7 km
Carl Berners plass	**23 min**
Linje 5	1.8 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	3.2 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.4 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	**3 min**
64 barn	0.2 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	**8 min**
39 barn	0.6 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**7 min**
68 barn	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 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

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

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Uelands gate 53, 0175 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 259, snr. 113

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3119 **Referansenummer:** XU1113

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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, branncelle 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2006. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Fjernet radiatorer (2024) og installert varmepumpe (2025)
- Byttet gulv i hele leilighet til enstavs lys eikeparkett samt lagt fliser i gang. Lagt varmefolie i Gang/Stue - Håndtverkergutta A/S (2024)
- Revet lettvegg mellom gang og stue samt hevet og byttet tak i gang og installert spotter i gang - Håndtverkergutta A/S (2024)
- Installert nytt kjøkken fra Kvik - Forarbeid gjort av Delilla A/S og kjøkken installert av Kvik (2024)
- Malt alle vegger og tak - Håndtverkergutta A/S (2024)

Informasjon tilsendt av eier før befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt takterrasse i betongkonstruksjoner på ca. 12 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Glassfelter. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,25 m.

Boligblokk med næringsdel bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med mur og plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong og malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,60 m og i gangen til: 2,26 m.

- Byttet gulv i hele leilighet til enstavs lys eikeparkett samt lagt fliser i gang. Lagt varmefolie i gang/stue. Revet lettvegg mellom gang og stue samt hevet og byttet tak i gang og installert spotter i gang - Håndtverkergutta A/S (2024)

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Kjøkkenøy med benkeplate av stein og integrert induksjonstopp. Høyskap med kjøleskap, stekeovn, kombinert stekeovn og micro. Ventilator integrert i koketopp. Vinskap.

- Installert nytt kjøkken fra Kvik. Forarbeid gjort av Delilla A/S og kjøkken installert av Kvik (2024).

SPESIALROM Gå til side

Himling med himlingsplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser.

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning og speil. Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og bad. Luft til luft varmepumpe.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

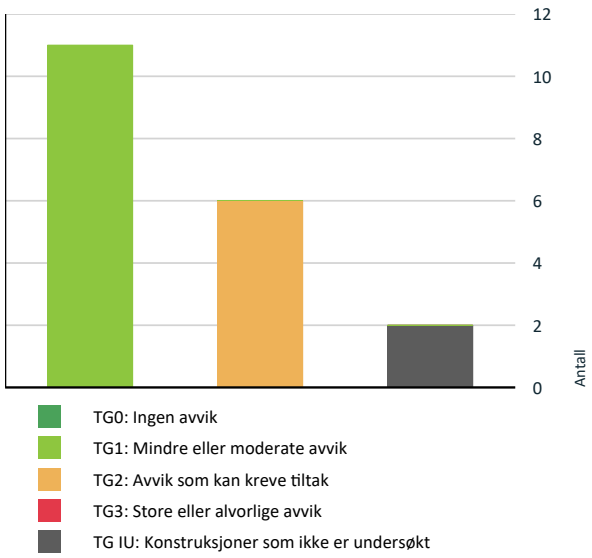
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er fjernet en vegg mellom gang og stue/kjøkken i 2024. Arbeider opplyses å være utført av Håndtverkergutta A/S

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

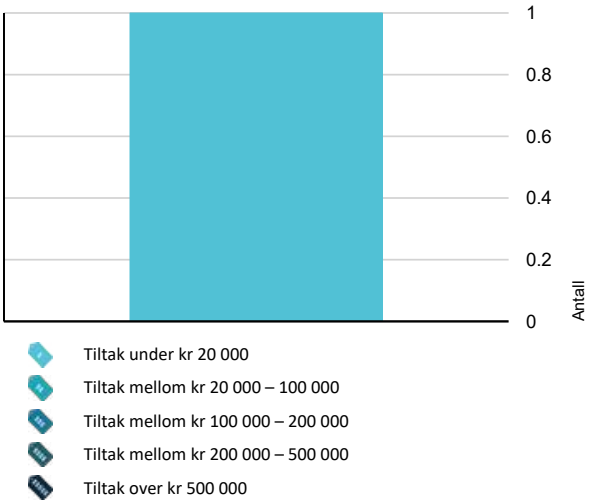
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 6. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
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
Spesialrom > 6. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 6. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2006.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2006.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt takterrasse i betongkonstruksjoner på ca. 12 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Glassfelter. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,25 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk med næringsdel bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Yttervegger oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med mur og plater. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malt betong og malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,60 m og i gangen til: 2,26 m.

- Byttet gulv i hele leilighet til enstavs lys eikeparkett samt lagt fliser i gang. Lagt varmefolie i gang/stue. Revet lettvegg mellom gang og stue samt hevet og byttet tak i gang og installert spotter i gang - Håndtverkergutta A/S (2024)

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme i stue/kjøkken og bad. Luft til luft varmepumpe.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

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.

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.

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

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er en prefabrikert baderomskabin, hulltaking er derfor ikke mulig å gjennomføre.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

6. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med underlimt vaskekum. Kjøkkenøy med benkeplate av stein og integrert induksjonstopp. Høyskap med kjøleskap, stekeovn, kombinert stekeovn og micro. Ventilator integrert i koketopp. Vinskap.

- Installert nytt kjøkken fra Kvik. Forarbeid gjort av Delilla A/S og kjøkken installert av Kvik (2024)

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

6. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

6. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med himlingsplater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt innredning og speil. Avtrekk via luftespalte under døren til toalettrommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å tilfredstillen kravet til ventilasjon i NS3600 bør det vurderes ventilering av toalettrommet.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?
   Ja

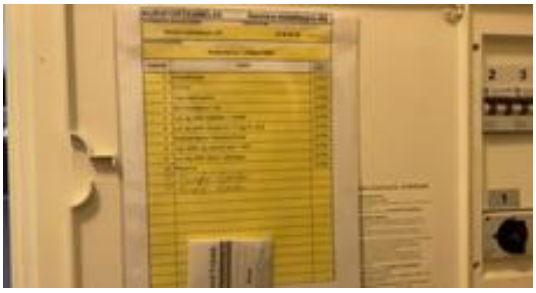
Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei





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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	99			99	14
Kjeller		5		5	
SUM	**99**	**5**			**14**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, gang, 3 soverom, bod, bad, toalettrom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 5 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom gang og stue/kjøkken i 2024. Arbeider opplyses å være utført av Håndtverkergutta A/S

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Andreas Veiset Bergum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	259		113	6786.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Uelands gate 53, 0175 Oslo

Hjemmelshaver
Andreas Veiset Bergum og Ingrid Olsen Asheim

Boligselskap
Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Eierandel
99 / 19962

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333

Organisasjonsnr
991302549

Felles formue
Kr. 33 829 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	86832694			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 brannteknisk 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.

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.

• 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/XU1113

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
25. jan. 2026

Oppdragsnummer
21-0014/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uelands gate 53, 0175 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Ingrid Olsen Asheim, Andreas Veiset Bergum

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86832694
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bad satt opp ved bygging av leilighet

---

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: Borrettslaget gjør kontinuerlig arbeid for og holde fasade/tak/bod/garasjer og andre eksterne ting i god stand. Eier kun ansvarlig for egen bolig

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borrettslaget gjør kontinuerlig arbeid for og holde fasade/tak/bod/garasjer og andre eksterne ting i god stand. Eier kun ansvarlig for egen bolig

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro solutions A/S: La to nye kurser til kjøkken ved oppussing 2024. El-Con A/S: La Varmefolie i stue+gang samt la inn 8stk spotter gang i 2024

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? EL kontroll i 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Mulighet for lading i kjeller parkering eller bensinstasjon (Circle K))

---

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: De Lilla A/S: Monterte vann+avløp når kjøkken ble renovert i 2024 samt installering av waterguard

---

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

Eventuell kommentar: Offentlig tilkobling

---

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

Ja

Beskriv: Full ventilasjonsrens i bygget i 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Håndtverkergutta A/S: Nytt gulv samt maling av alle overflater + Åpnet området mellom gang og stue og lagt fliser i gang. Kvikk A/S: Nytt kjøkken levert og installert av leverandør i 2024. Evendo Teknikk A/S: Varmepumpe installert i leilighet i 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leilighet i 6 etasje

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport gjort av takstmann i 2026

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0014/26

enova

Energiattest



Adresse **Uelands gate 53, 0175 OSLO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248547**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81773300**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **259**
Seksjonsnummer **113**	Bruksenhetsnummer **H0608**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **120,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **120,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 790 kWh**



Uelands gate 53, 0175 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5622
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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

Dato for årsmøtet:

25. 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.

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 honorarer
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 EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kathrine Ween Sie velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 velges Kathrine Ween Sie. Som protokollvitner velges [Navn] og [Navn].

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5622 Årsregnskap med revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 550 000

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 i inngangspartiet og postkasseområdet, 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.

Avtalen med ISTA termineres straks dette er kontraktsmessig mulig.

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 energisparingsdirektiv 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.

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 18 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 (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstreking for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av vedtektene og husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 27.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

3. Kiellands Hus - 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 (man kan ikke legge til farger i teksten, og heller ikke bruke gjennomstreking for å stryke tekst i årsmøte-modulen), ligger styrets forslag til endring av husordensreglene som vedlegg bak i årsmeldingen. Fra side 29.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas

Vedlegg

4. Kiellands Hus - Styrets forslag til endring av husordensregler 2025.pdf

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Helene Spigseth

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Thoresen
- Marianne Hagen
- Ulrik Mikkelsen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Angelica Mindalen
- Margit Louise Fremmerlid
- Pål Smitt-Amundsen
- Siv-Anne Hotvedt

Styrets årsrapport

Årsrapport for Kiellands Hus Sameie

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styreleder **Helene Spigseth**

Nestleder **Marianne Hagen**

Styremedlem **Marie Hvardal**

Styremedlem **Ulrik Mikkelsen**

Styremedlem **Harald Thoresen**

Varamedlem **Peter Erik Danielsson**

Varamedlem **Margit Louise Fremmerlid**

Varamedlem **Siv Anne Hotvedt**

Varamedlem **Jo Gisle Olsson**

Varamedlem **Pål Smitt-Amundsen**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post: kiellandshus.sameie@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. OBS! Det er kun OBOS som bruker Vibbo, ikke styret.

Generelle opplysninger om eierseksjonssameiet Kiellands Hus

Eierseksjonssameiet Kiellands Hus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991302549, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Sameiet består av 228 seksjoner.

Adresser er:

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)

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Sven Mozart Aarvold. Revisor er BDO AS revisjonsselskapet.

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 og det skyldes i hovedsak at en del av inntekten er ført til balansen grunnet avregning av energi. Det er opprettet et eget energiregnskap.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak at kostander til Energi er ført til balansen grunnet avregning av energi.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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

Budsjett 2025
Det er budsjettert med kr 2 031 000 ekstra vedlikehold og ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STYRETS BERETNING FOR 2024-2025

Generelt
Styret har i styreperioden fra april 2024 til mars 2025 avholdt fire ordinære styremøter. Enkelte styremedlemmer har i tillegg til dette hatt svært tett kontakt, tilnærmet daglig, på telefon, e-post og WhatsApp. Styret har også hatt flere arbeidsmøter med servicepartnere innen ventilasjon, elektro og vakthold i løpet av året.

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

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

Ettersom leilighetene nå har blitt 18 år gamle, ønsker mange av både nye og eksisterende eiere å pusse opp boligene sine. Dette medfører et betydelig ekstraarbeid for styret, som blant annet må godkjenne søknader og veilede eierne om hvilke muligheter som finnes for oppgraderinger og lignende. Styremedlemmene må derfor bruke mye tid på å tilegne seg nødvendig kunnskap for å kunne fatte informerte beslutninger.

I løpet av det siste året har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et overskudd på 1 376 197 kr. Likviditeten til sameiet er god da vi per 31.12.2023 hadde en arbeidskapital på 5 883 986 kr. Deler av denne egenkapitalen skal brukes til planlagte prosjekter det kommende året. Dette vil beskrives nærmere i denne beretningen i egne punkter.

Styret valgte å øke felleskostnadene med 5 % f.o.m. 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. Oslo kommune økte også vann- og avløpsavgiften med hele 30 %, og varslet samtidig at de kommer til å øke tilsvarende for 2026 og 2027. For sameiet innebærer dette en økning på ca 600 000 kroner fra 2024-2025. Kommunens begrunnelse for den kraftige økningen er følgende: «For å nå overordnede målsettinger som å redusere utslippet av urenset avløpsvann til vassdrag og Oslofjorden, og sikre en robust forsyning av rent drikkevann, har det vært nødvendig å gjøre betydelige investeringer i byens vann- og avløpsnett de senere årene».

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.

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

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.

Vannlekkasjevarsler

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.

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.

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 vanlige 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.

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.

Vaktmesteravtalen
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.

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.

Kontakt med styret

Styrets e-poster sjekkes jevnlig, og det svares normalt på e-poster etter arbeidstid, da de som har ansvar for e-poster er i full jobb på dagtid. Styret har mottatt og svart på henvendelser hver dag, og i enkelte perioder har det vært stor pågang. E-poster med spørsmål som bør rettes til andre enn styret i sameiet eller borettslaget, blir videresendt, med beskjed til beboeren om dette. Styrets e-postadresse benyttes også til å sende ut relevant informasjon til beboere. Kun unntaksvis benyttes brevpost.

Vi vil igjen informere om at styret kun sjekker og besvarer e-poster sendt til sameiets Gmail-adresser: uelandsgate@gmail.com for oppgang B og kingosgate8@gmail.com for oppgang D, og ikke OBOS sin løsning Vibbo.

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.

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, og i selveieroppgangene er majoriteten rene utleieleiligheter. For det andre drives det næringsaktivitet i bygget, noe som 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.

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 SAMEIET

Retningslinjer for styrearbeid

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

E-postadresse

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

Vaktmestertjenester

Kiellands Hus Sameie har avtale om vaktmestertjeneste Karlsens vaktmestertjeneste AS. Vaktmester har en

fast sjekkliste som han skal gjennom hver uke. I tillegg har han enkelte sesongrelaterte arbeidsoppgaver. Alt som ikke står på listen blir sameiet fakturert for.

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

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

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

Skilt til ringeklokke og postkasse skal bestilles hos styret.

Nøkler til gamle låser (ikke iLOQ) kan bestilles direkte fra Assa Abloy. Se hjemmesiden for mer informasjon.

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

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

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6N156-OLAE8-GEM3T-YPBUE-50Q3F-YNBEW

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.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0014/26 . Vår ref.: 5622-1-113 Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Kiellands Hus
Organisasjonsnr:	991302549
Seksjonseier:	Bergum, Andreas Veiset
Medeier:	Asheim, Ingrid
Leilighetsnummer:	113
Adresse:	Uelands Gate 53, 0175 OSLO
Seksjonsnummer:	113
Gnr.	219
Bnr.	259

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 141,99,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 156,00	
Bredbånd	150,00	
Felleskostnader	4 835,99	

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 143,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	33 829,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon: 22 86 59 37.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

Seksjonene er fordelt således:

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

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

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

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

§ 6. BRUKEN AV EIENDOMMEN

6.1. Generelt

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

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

6.2. Utearealer

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

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

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

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

6.3. Særregler om fellesarealet

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

6.3.1. Boligseksjonenes særrett

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

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

6.3.2. Næringsseksjonenes særrett

Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

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

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

6.5 Reklame og profilering

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

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

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

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

6.6 Renovasjonsrom

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

§ 7. VEDLIKEHOLD

§ 7-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

g) Vedlikehold og reparasjon av ventilasjon i seksjonen:

Kjøkken:

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

Baderom:

- Ramme og ventil

Rom med ventiler for inntaktsluft:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9. OMBYGNING OG ENDRING AV EGEN SEKSJON

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

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

§ 10. KAMERAOVERVÅKNING

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

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

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

§12. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 13. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

For øvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 17 GENERELLE PLIKTER

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

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



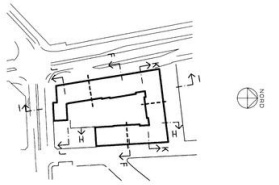
REV	REV. OMFATTER	DATO	TEGN	KTR

TEGNINGSSTATUS	FAG	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ENDR.SØKNAD	A	AH20 B6 303	

TEGNINGSNAVN/TITTEL
PLAN 6

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

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKTNAVN
KIELLANDS HUS

TILTAKSHAVER
ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS

PROSJEKTERENDE
Felix Arkitekter AS
Hammerbakkveien 6A, 0579 Oslo tlf 23 307070 faks 23 307071 www.felixark.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL
PLAN 6

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


Landstadsgt.
Kringstadgt.
Waldemar Thranes gate
Alexander Kiellands plass
Fredrik Selmers vei
Dalsbergstien
Fossegrenda
Fossegrenda
Fossegrenda

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 19 NOV. 2009

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

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

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

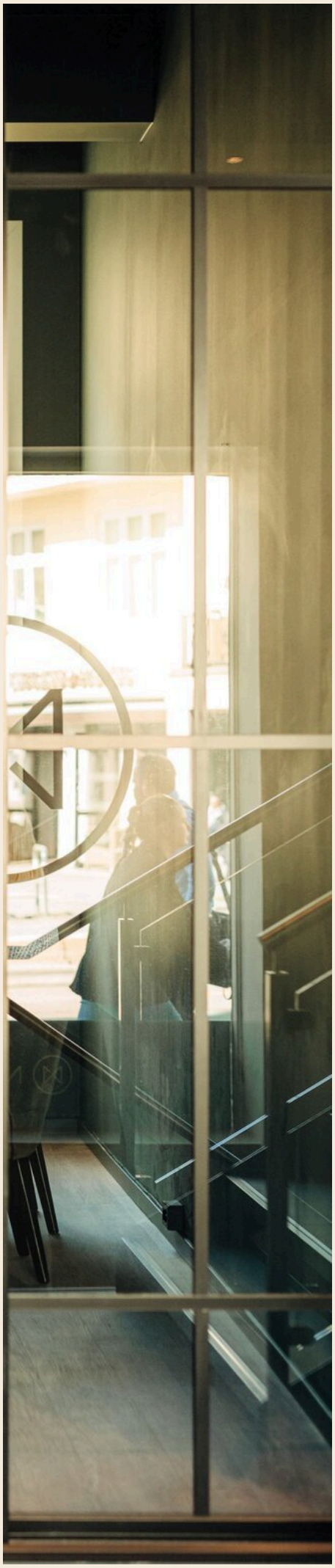
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Løren

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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0014/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Uelands gate 53 0175 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 259, snr 113 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322