

Landstads gate 2



Velkommen til

Landstads gate 2



Salgsoppgaven produsert 26. april 2025

Alexander Kiellands plass

Lys og arealeffektiv leilighet - Heis - IN ordning - A-konto og varmtvann inkl. - Ingen forkjøp/dok.avg - Brannbalkong

Prisantydning	3 950 000,-
Fellesgjeld	339 912,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 291 262,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 730,-
BRA-i	37 kvm
Totalt BRA	45 kvm
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007

Megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no
Megler 2	Ida Arneberg Bauer
Telefon	917 53 255
E-post	i.arnebergbauer@nordvikbolig.no


DOSS
Magnus





Kort fortalt

Velkommen til Landstads gate 2 - En lys og pen leilighet i 3. etasje med heisadkomst. Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Alexander Kiellands Plass. Det er kort vei til gode kollektivmuligheter, butikker og hyggelige parker.

Høydepunkter:

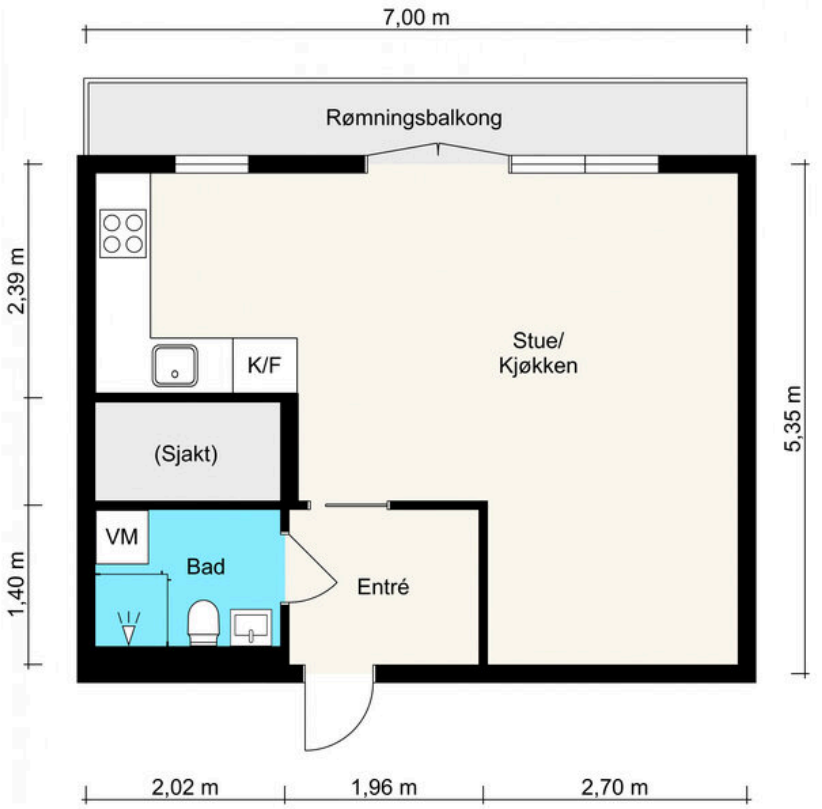
- Tilgang til felles takterrasse med sol fra morgen til kveld og fantastisk utsikt
- Varmtvann, fyring A-konto og bredbånd er inkludert i felleskostnadene
- Gode lagringsmuligheter i bod på samme etasjeplan på 8 kvm
- Fra stuen har du utgang til rømningsbalkong/brannbalkong
- Flislagt baderom med opplegg for vaskemaskin
- Store vindusflater som slipper inn godt med lys
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift
- Kort vei til flere parker
- Bygg fra 2007
- Heisadkomst
- IN ordning

Arealer og innhold

BRA-i:	37 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	45 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad, entré og stue/kjøkken.
BRA-e: 8 kvm. Boligen disponerer en ekstern bod på samme etasjeplan.
Total BRA: 45 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet













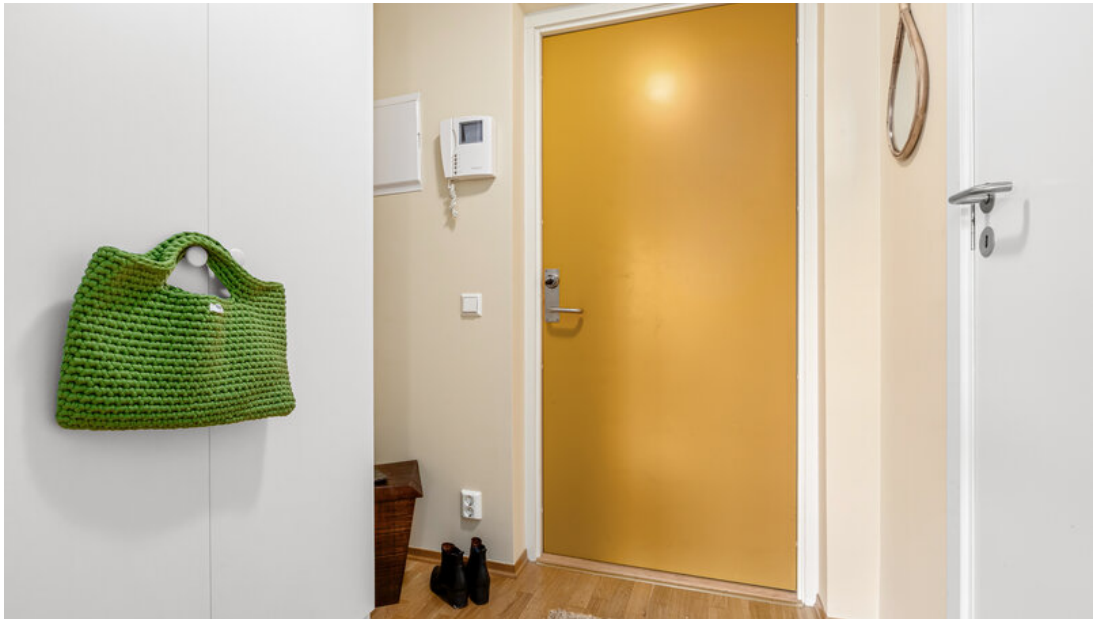

SAMSUNG
















OPPLEV VÅRENS
MEST FARGERIKE
UTSTILLINGER



Informasjon

Landstads gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0209/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Landstads gate 2, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 259, snr 122 i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Worse Borettslag, org.nr. 890916562

Selger
Per Henrik Berglin

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
339 912,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 289 912,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 291 262,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 300 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 45 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Bad, entré og stue/kjøkken.

BRA-e: 8 kvm. Boligen disponerer en ekstern bod på samme etasjeplan.
Total BRA: 45 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje med heisadkomst og inneholder bad, entré og stue/kjøkken.

Boligen disponerer en ekstern bod på samme etasjeplan på 8 kvm.

Standard

Kjøkkeninnredning:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Baderom:
Badet er fra byggeåret. Eier opplyser at tetting rundt rørgjennomføringer ble utbedret i regi av borettslaget i 2019. Baderommet er helfliset med varme i gulv og er utstyrt med benkeskap med glatte fronter, dusj på gulv, veggfestet klosett med innebygget sisterne, servant og opplegg for vaskemaskin.

Innvendig gulv:
Trestavs parkett.

Innvendig vegger:
Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendig himling:
- Himlingsplater i entré.
- Sparklet og malte overflater i bad.
- Malte betongelementer for øvrig.
- Himlingshøyde i stue er målt til 2,54 meter.
- Himlingshøyde i entré er målt til 2,29 meter.

Innvendige vann- og avløpsrør:
- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerskap er lokalisert i bad.
- Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Stoppekran er lokalisert i bad.
- Lekkasjevarsler i kjøkken (merk at denne ikke stenger vannet, men varsler om lekkasje, og kan styres via app ifølge eier).

Vannbåren varme:
Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg. Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon:
- Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Friskluftsventiler i stue/kjøkken.
- Luftespalte under dør mot våtrom.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er fremvist erklæring på følgende arbeider i 2007: Nyanlegg i leilighet.

Balkong:
Rømningsbalkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue. Betongdekke belagt med heller. Rømningsbalkongen deles med nabo, og ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Etasjeskiller: Skjevheter.
- Overflater, vanntett sjikt og sluk på bad: Alder og slitasje.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

I kjelleretasjen er det et garasjeanlegg eid av Ragde Eiendom, driftet av Aimo park. Beboere kan leie for kr. 2.171,- pr mnd. ved ledig plass. Leier man plass, er det mulig å lade elbilen, da betaler man for forbruk. Det er ingen faste plasser. Man parkerer på reserverte plasser.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Selger opplyser om at det ble byttet kjøkkenhette i 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Bygg- og våtromsgruppen Kontroll av membran och sök efter fuktskador samt utbyte av lite kakel i duschen. Arbetet utfördes 2019-06-13.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Bygg- og våtromsgruppen Kontroll av membran och sök efter fuktskador samt utbyte av lite kakel i duschen. Arbetet utfördes 2019-06-13.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Många runder med ventialtionsproblem som har slutat med att alla har fått nu köksfläkt (kjøkkenhette) eftersom några hade installerat egen fläkt (vifte) till centralventilationen.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: 1 sprucken kakelplatta på badet när jag tog över lägenheten. Det fixades av Bunde Bygg väldigt snabbt för det gick på reklamationstiden på bygget (mindre än 5 år efter att bygget var färdigbyggt).

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)
Ja. Beskriv: Det var ett år då det kom väldigt mycket nederbörd som det blev översvämning i garaget i källaren. Efter detta så har de åtgärdat problemet och det har inte återkommit.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det har tidigare varit problem med maur för de som bor på innergården på markplan. Detta problemet ska vara åtgärdat nu.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Det har tidigare varit personer som har satt in en extra fläkt på köket sitt vilket har påverkat centralventilationen. Detta problemet är nu åtgärdat.

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? När jag köpte lägenheten 2009/2010 så blev den såld som 37 kvm efter uppgifter från mäklaren. Jag kontaktade själv en takstman (Fredrik Semcesen) och han mätte upp lägenheten till 32 kvm 05.06.2010. En tredje takstman (Reigem) kom sedan och mätte upp lägenheten till 34 kvm 9.7.2010.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det finns en bensinstation (Circel K) i bygget vilket gör att huset är ett speciellt brandobjekt och brandväsendet rycker alltid ut vid larm om det inte har stoppats i tid i brandcentralen som finns på samma våning om lägenheten.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og malte fasadeplater, samt enkelte fasader med trepanel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Hvitevarene kan medfølge hvis ønskelig.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

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

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at han i 2024 hadde et strømforbruk på 1 261,97kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 730,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, A-konto fyring, varmtvann, vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer og diverse honorarer.

Lån nr: 9820742683; IN lån 1 - Akonto renter: 1 969,82,-
Lån nr: 9820742683; IN lån 1 - Akonto avdrag: 349,60,-
Oppvarming 392,-
Felleskostnader 1 869,-
Internett 150,-

Varme er ikke inkludert. Borettslaget har individuell måling av radiatorvarme. Radiatorvarme måles og avregnes etter faktisk forbruk en gang i året. A-konto-beløpet vil reguleres etter 31. mai, basert på leilighetens forbruk av radiatorvarme i fyringssesongen 2024–2025. Eier vil da enten få et lavere eller høyere beløp på grunnlag av avregningen. Beløpet kreves inn via felleskostnadsfakturaen.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Det er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN ordning). Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 053 949,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 215 795,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv bredbåndsavtale med GlobalConnect: 1000mbps/1000mbps er inkludert i felleskostnadene. Beboer må selv tegne TV-abonnement.

Borettslaget

Om borettslaget

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

I tillegg til det ordinære vedlikeholdet av bygg og eiendom, har styret har planlagt følgende vedlikeholdsprosjekter for 2024:
- Maling av fellesarealer (fordeles mest sannsynlig over to år).
- Sluttføre ventilasjonsprosjektet og nullstille ventilasjonsanlegget.
- Male gulvene i søppelrommene.
- Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det (kameraundersøkelser avgjør).
- Sjekk av vinduskarmene til leilighetene ut mot Uelands gate og Waldemar Thranes gate.

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

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

Informasjon fra styreleder pr. 04.03.2025:
I følge styreleder er det ikke planlagt eller vedtatt større arbeider i gården, med unntak av det som allerede er planlagt og beskrevet i fjorårets årsmelding. Det er ikke planlagt å øke fellesgjelden, men fordi kommunen kommer til å øke vanngebyret med ca. 30 % både for både 2026 og 2027, vil det bli en økning i felleskostnadene når budsjettet legges i november. Sameiets egenkapital er god, så det vil ikke bli mye. Styret tar imidlertid forbehold om at det kan skje uforutsette ting i løpet av året.

Borettslaget har en rekke vedlikeholdsprosjekter som de enten er i ferd med å ferdigstille, eller skal gjennomføre i år. Ventilasjonsprosjektet vil bli ferdigstilt før sommerferien. Det er påbegynt arbeid med å male fellesarealene. Det vil også bli gjennomført vedlikeholdsspyling av rør i løpet av året.

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 339 912,- pr. 10.04.2025

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

Bank: Obos Boligkreditt AS

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

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

Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet ÊSkadeforsikringsselskapetBorettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesformue
Kr 24 541,- pr. 31.12.2024

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

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

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

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

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86832694

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 790 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Ila, like ved Alexander Kiellands Plass. Dette er en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt.

Umiddelbar nærhet til alt av servicetilbud, som bl.a. Kiellands Hus med matvarebutikk, frisør, vinmonopol, bokhandel, apotek, kafe, bensinstasjon, restaurant m.m. Det er også flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Ellers byr området på flere parker, og om sommeren er det uteservering i parken ved Alexander Kiellands plass. Få minutters gange til Vulkan med mathall, utesteder, butikker og treningssenter.

Vakre Iladalen park i umiddelbar nærhet. Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen. Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kafeer og sjarmerende restauranter, uteliv og klesbutikker. For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss og trikk, som tar deg med rundt om i byen. Ca. 15 minutters gange til Karl Johans gate. Kort gangavstand til treningssentre som SATS Sagene eller SATS Ringnes Park, Myrens Sportssenter og Klatreverket. Kino på Ringnes Park.

Skoler og barnehager

Sagene skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.11.2009.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til byggeomr. for forretn. og kontor i sokkeletasje-, offentlig trafikkområde:vei, fortau, bussholdeplass, annet veiareal. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:

890916562/2:
10.04.2025 - Dokumentnr: 407328 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

- Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
- Grilling på balkonger er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill.
- Sameiet har avtaler med vaktmester, gartner, renholdsfirma, vaktselskap og direkte alarmoverføring til 110 Brannvesenet.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 39 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 320,-

Samlet skal selger betale kr. 127 010,- 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 2. mai 2025

Megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2

Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Landstads gate 2

Landstads gate 2

Nabolaget Iladalen - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km

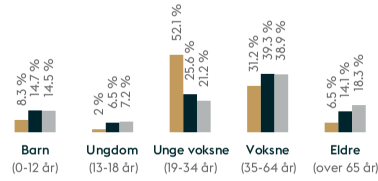
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.4 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	7 min 0.5 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Evald Ryghs plass	5 min
SATS Ila	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min

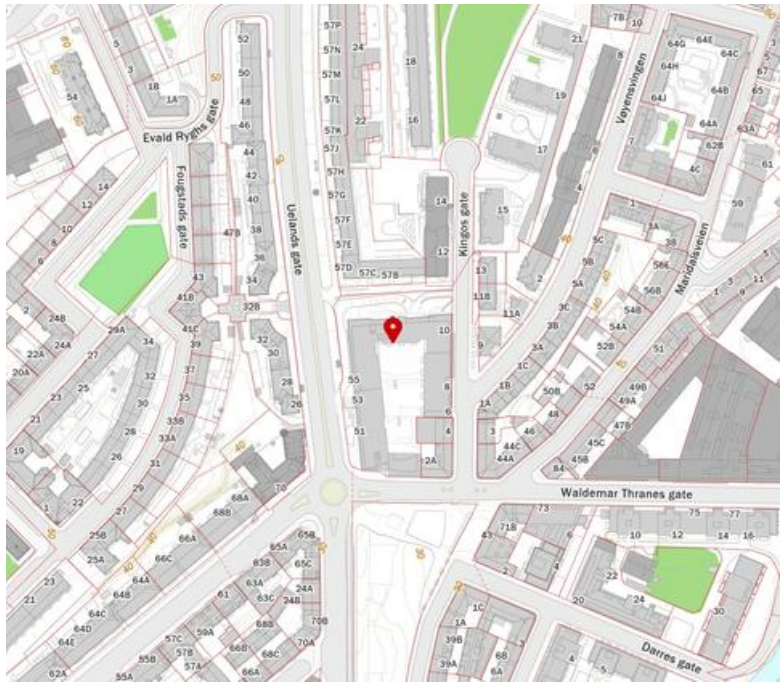
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Landstads gate 2, 0457 OSLO
Borettslagsleilighet (i blokk):
890 916 562 / 2

WORSE BORETTSLAG
301-219/259/0/122

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	14. apr. 2025
Til stede	Selger/eier Per Henrik Berglin Takstingeniør Martin Sjønnesen
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer har oversteget halvparten av forventet levetid, og har på sikt behov for modernisering.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2007. Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og malte fasadeplater, samt enkelte fasader med trepanel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Dørcalling. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod på samme etasjeplan.
Tomteareal	6786.6 m²
Hjemmelshaver	Worse Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Per Henrik Berglin

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Bytte av kjøkkenhette.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører — TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer — TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.
(To av vinduene i stuen kan åpnes og fungerer som rømningsvinduer).

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Et vindu mot rømningsbalkong er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering. Merk her slepemerker i karmen.

Vurdering
Vinduer er helhetlig vurdert til TG 1.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører — TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller — TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 10 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 7 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm og/eller totale avvik over 15 mm vurderes som tilstandsgrad 2. I dette tilfellet har etasjeskilleren skjevheter som overskrider disse grensene. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 1

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Helhetlig vurdert til TG 1.
Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger da dette stort sett er en subjektiv vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje iht. alder. Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger da dette stort sett er en subjektiv vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Himlingsplater i entré.
Sparklet og malte overflater i bad.
Malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,54 meter.
Himlingshøyde i entré er målt til 2,29 meter.

Vurdering
Normal slitasje iht. alder. Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger da dette stort sett er en subjektiv vurdering.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør — TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i bad.
Lekkasjevarsler i kjøkken (merk at denne ikke stenger vannet, men varsler om lekkasje, og kan styres via app ifølge eier).

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er stakeluke og lufting på boligens avløpsrør lokalisert og undersøkt?
Nei. I dette tilfellet er avløpsrøret skjult i konstruksjonen, og det er ikke fysisk mulig å besiktige eventuell stakeluke eller lufting.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon på synlige og tilgjengelige innvendige vann- og avløpsrør?
Nei.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme — TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra varmeanlegg.
Det er enkelte synlige rørføringer til radiatorene, mens øvrige rørføringer er skjult i bygningskonstruksjonen.

Vurdering
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Frisluftsventiler i stue/kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Merk at det er en frisluftsventil som er blendet igjen på utsiden. Det er fremdeles er en frisluftsventil i stue/kjøkken, og rommet kan ventileres ved å åpne/lukke vinduer, men det anbefales å reetablere frisluftsventil over kjøkkenvindu for optimal luftveksling i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG IU

Rømningsbalkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue.
Betongdekke belagt med heller.

Vurdering
Rømningsbalkongen deles med nabo, og ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.
Balkongen er ikke tilstandsvurdert.

Bad

Om våtrommet og dokumentasjon

Badet er fra byggeåret.
Eier opplyser at tetting rundt rørgjennomføringer ble utbedret i regi av borettslaget i 2019.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon som detaljerer konstruksjonens oppbygging ikke var et krav på tidspunktet da badet skal ha blitt pusset opp.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Hulltakning — TG IU

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon. Dersom "Nei", hva er årsaken til dette?
Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 2

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår, med noe nyere mansjetter i rundt gjennomføringer i dusjen fra 2019.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja. Fremvist erklæring på følgende arbeider i 2007:
- Nyanlegg i leilighet.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
3. etasje	37	8		
Sum	37	8		
Totalt bruksareal	45			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
3. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken.	Ekstern bod.	

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	37		Bad, entré, stue/kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berglin, Per Henrik	9578-5999-4-1914317	2025-04-13 13:15:05

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0209/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Landstads gate 2, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Per Henrik Berglin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2010

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: 89920303
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Bygg- og våtromsgruppen Kontroll av membran och sök efter fuktskador samt utbyte av lite kakel i duschen. Arbetet utfördes 2019-06-13

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma: Bygg- og våtromsgruppen Kontroll av membran och sök efter fuktskador samt utbyte av lite kakel i duschen. Arbetet utfördes 2019-06-13

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Många runder med ventialtionsproblem som har slutat med att alla har fått nu köksfläkt (kjøkkenhette) eftersom några hade installerat egen fläkt (vifte) till centralventilationen.

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: 1 sprucken kakelplatta på badet när jag tog över lägenheten. Det fixades av Bunde Bygg väldigt snabbt för det gick på reklamationstiden på bygget (mindre än 5 år efter att bygget var färdigbyggt).

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)
Ja

Beskriv: Det var ett år då det kom väldigt mycket nederbörd som det blev översvämning i garaget i källaren. Efter detta så har de åtgärdat problemet och det har inte återkommit.

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.
Ja

Beskriv: Det har tidigare varit problem med maur för de som bor på innergården på markplan. Detta problemet ska vara åtgärdat nu.

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

Beskriv: Det har tidigare varit personer som har satt in en extra fläkt på köket sitt vilket har påverkat centralventilationen. Detta problemet är nu åtgärdat.

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? När jag köpte lägenheten 2009/2010 så blev den såld som 37 kvm efter uppgifter från mäklaren. Jag kontaktade själv en takstman (Fredrik Semcesen) och han mätte upp lägenheten till 32 kvm 05.06.2010. En tredje takstman (Reigem) kom sedan och mätte upp lägenheten till 34 kvm 9.7.2010..

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?

Ja

Beskriv: Det finns en bensinstation (Circel K) i bygget vilket gör att huset är ett speciellt brandobjekt och brandväsendet rycker alltid ut vid larm om det inte har stoppats i tid i brandcentralen som finns på samma våning om lägenheten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0209/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berglin, Per Henrik	**2025-04-13**

Identifikasjon

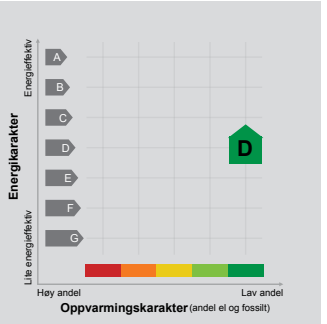
bankID Berglin, Per Henrik

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Landstads gate 2
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	122
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81773319
Bruksenhetsnummer	H0315
Merkenummer	Energiattest-2025-104490
Dato	09.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 3: 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 4: 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 5: 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 gløde lamper 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/259 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Landstads gate 2 0457 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 3 109 873,04
Fakturamottaker:	Eierseksjonssameiet Kiellands Hus c/o Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Kjellands Hus Sameiet	Totalt	NOK 3 109 873,04

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	822 553,12
Vann- og avløpsgebyr	2 287 319,92
Totale avgifter	**3 109 873,04**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/259 DelNr. 800

Eiendomsadresse:	Landstads gate 2 0457 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Obos Bbl Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Garman Borettslag	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/259 DelNr. 801

Eiendomsadresse:	Landstads gate 2 0457 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Kiellands Plass Autosenter AS - 32870 c/o Visma Services Norge AS, Postboks 1576 7435 TRONDHEIM	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Kiellands Plass Autosenter As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/259 DelNr. 802

Eiendomsadresse:	Landstads gate 2 0457 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Statolil Detaljist AS Avd. Kiellands plass, Postboks 1176 Sentrum 0107 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Statolil Detaljist As	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 09.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/259/0/122 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Landstads gate 2 0457 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Worse Borettslag v/Obos Eiendomsforvaltning As, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Worse Borettslag	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0209/25 . Vår ref.: 5763-1-02 Dato: 10.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Worse Borettslag
Organisasjonsnr:	890916562
Andelseier:	Berglin, Per Henrik
Medeier:	
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Landstads Gate 2, 0457 OSLO
Andelsnummer:	2
Gnr.	219
Bnr.	259
Borettsinnskudd:	Kr. 790 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 730,42,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820742683; IN lån 1 - Akonto renter	1 969,82	
Lån nr: 9820742683; IN lån 1 - Akonto avdrag	349,60	
Oppvarming	392,00	
Felleskostnader	1 869,00	
Internett	150,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	479,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 943,-
Annen formue:	24 541,-
Gjeld:	340 856,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207426830
Restsaldo:	339 912,30
Kapitalkostnader:	1 564,82

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 339 912,30,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Helene Stokstad Spigseth, e-post: worse@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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

§ 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.

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

- Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Dersom vannlekkasje oppstår, skal 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.

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

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

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

(3) 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.

§ 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.

- 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.

Vedtekter
for
Worse Borettslag Org. nr. 890 916 562

Vedtatt på stiftelsesmøte den 23.01.2007, med endring på generalforsamling 06.06.07.
Sist endret på generalforsamling 13.03.2015
Sist endret på generalforsamling 25.05.2016
Sist endret på generalforsamling 15.03.2017
Sist endret på generalforsamling 14.03.2018
Sist endret på generalforsamling 27.03.2019
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.04.2022
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 09.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Hvis Forkjøpsrett skal opprettholdes, Dobbeltklikk.

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Bruksrett og overlating av bruk

4-1 Andelseiers bruk

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

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

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

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

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

sjenanse for naboer eller volder disse ulempe. Brudd på ovennevnte regler vil bli betraktet som brudd på husordensreglene.

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

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

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

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

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Andelseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører 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.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

a) vannrør, avløpsrør og sentralvarmerør
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 sameier selv har montert
e) stoppekraner

f) innvendige flater, tapet, parkett, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer
g) Vedlikehold og reparasjon av ventilasjon i seksjonen:

Kjøkken:

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

Baderom:

- Ramme og ventil

Rom med ventiler for inntaktsluft:

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

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

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

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

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

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

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

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

e) brannvernutstyr, herunder røykvarslere og husbrannslange

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

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

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

Det er kun styret som kan bestille arbeid på radiator.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig utskifting av vinduer, ytterdører, radiator, porttelefon og brannvernutstyr i boliger, når utskiftning er nødvendig som følge av

normal bruk for samtlige leiligheter. Vedlikeholdsplikten omfatter videre reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Styret representerer borettslaget i Kiellands Hus sameie.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg

kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS HUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved røyking på franske balkonger eller private terrasser skal ikke sigarettstumper kastes utenfor balkongen og således forsøple fellesarealene eller naboens terrasse. Bruk egnet askebeger.

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

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

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

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

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

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

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

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

Juridisk eier blir fakturert kr 3 000,- i bot for bortkjøring av hensatte gjenstander.

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

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

§ 8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander (f.eks. Q-tips) skal ikke kastes i vask eller WC, da dette kan medføre tilstopping av avløpsrør.

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

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

§ 10. Energisparing
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR WORSE BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 25.05.2016
Sist endret på generalforsamling 15.03.2017
Sist endret på generalforsamling 14.03.2018
Sist endret på generalforsamling 27.03.2019
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.04.2022
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2023

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

§ 1 Hensikt

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

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Fellesområdene

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

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

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

§ 4 Røyking og snusing

Røyking i sameiets oppganger og øvrige innvendige fellesrom er ikke tillatt. Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige

beboere. Det forventes derfor at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkong/fransk balkong når en blir gjort oppmerksom på at dette er til plage for andre. Se til at du står langt nok ut fra veggen slik at det ikke siver røyk inn til dine naboer.

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

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

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

§ 5 Avfallshåndtering

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

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

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

§ 6 Postkasseskilt

Skilt til postkasse skal være ensartet i borettslaget. Den enkelte beboer plikter å sørge for at navneskilt på egen postkasse er forsynt med standard skilt. Styret aksepterer ikke at beboere setter opp egenproduserte skilt, med unntak av venteperioden på nytt skilt.

Ved behov for nytt postkasseskilt sendes en e-post til styrets e-postadresse: worse.brl@gmail.com. Bestillingen må inneholde leilighetens H-nummer og navn som skal stå på skiltet. Kostnaden for nytt skilt faktureres beboer.
Seksjonseier er ansvarlig for at postkassen er fri for flekker og limrester.
Seksjonseier er også økonomisk ansvarlig for postkasser som ødelegges.

§ 7 Orden

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

§ 8 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

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

§ 9 Felles signalanlegg

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

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

§ 10 Energisparing

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

§ 11 Brannforebyggende sikkerhet

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

§ 12 Brudd på husordensreglene

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styrets e-postadresse: worse.brl@gmail.com. Klageskjema og saksgang for klager finner man på sameiets hjemmeside. Styret oppfordrer til å få med alle nødvendige detaljer rundt klagen. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 13 Brannvarslingsanlegget

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

§ 14 Erstatningsansvar

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

Protokoll fra generalforsamling i Worse Borettslag

Møtedato: 09.04.2024

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 4 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 8 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Grepperud.

Møtet ble åpnet av Camilla Grepperud.

---

1 Konstituering

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

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Camilla Grepperud foreslått, og som protokollvitne ble Torkild A Åkerset foreslått.
Vedtak: Godkjent

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

---

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

Vedtak: Godkjent

---

3 Godtgjørelse for styret
Godtgjørelse til styret foreslås til kr.110 000,-.

Vedtak: Godkjent

---

4 Innkomne forslag

A) Styrets forslag til endring av vedtektene

Forslag til endringer er i rødt

Endre 4-2 (4)
Gammel:
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Ny:
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av andelseierne ikke bor i boligen.

Begrunnelse
Endre slik at det er andelseier og ikke sameier

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

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

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

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

Endring § 7-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt, punkt 4:
Hvis ledning til branndetektor må kobles fra ved oppussing av entreen skal styret kontaktes for å bestille frakobling av sameiets servicepartner for brannsikkerhet. ~~Ved oppussing der man må koble ledning fra branndetektor skal Lysteknikk kontaktes for å utføre jobben.~~ Dette fordi en slik frakobling kan føre til kortslutning på hele sløyfen, og sette detektorer i flere etasjer ut av spill hvis det ikke gjøres riktig. Detektor må alltid dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmen eller forårsaker feil. Branndetektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor

kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.

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

Forslag: Endring i vedtektene godkjennes

Vedtak: Godkjent

B) MALING AV FELLESAREALER

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

Forslag: Styret legger frem et forslag om maling av sameiets fellesarealer. Man ber om et vedtak fra årsmøtet om fullmakt til å inngå avtale med den bedriften man har valgt på bakgrunn av tilbud og referanser.

Vedtak: Godkjent

---

5 Valg av tillitsvalgte

A Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder for 2 år ble Helene Spigseth foreslått.

Vedtak: Valgt

B Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble Siv Anne Hotvedt foreslått

Vedtak: Valgt

D Valg av varamedlemmer
Som varamedlem for 1 år ble Marianne Hagen foreslått
Som varamedlem for 1 år ble Jo Gisle Olsson foreslått

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19:20

Protokollen signeres av

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

Protokollvitne Torkild A Åkerset /s/

Etter valgene i generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Verv	***Navn***	***Valgt for***
Styreleder	Helene Spigseth	2024 – 2026
Styremedlem	Siv Anne Hotvedt	2024 – 2026
Styremedlem	Pål Smitt-Amundsen	2023 – 2025
Varamedlem	Marianne Hagen	2024 – 2025
Varamedlem	Jo Gisle Olsson	2024 – 2025



Generalforsamling 2024

5763 Worse Borettslag

OBOS

Til andelseierne i Worse Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 9. april 2024 kl. 19:00 på Sagene Samfunnshus.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Worse Borettslag
avholdes tirsdag 9. april 2024 kl. 19:00 på Sagene Samfunnshus.

Til behandling foreligger:

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

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Godtgjørelse til styret foreslås til kr. 110 000.

4. INNKOMNE FORSLAG
- **A)** Styrets forslag til endring av vedtektene
- **B)** Styret legger frem et forslag om maling av sameiets fellesarealer. Man ber om et vedtak fra årsmøtet om fullmakt til å inngå avtale med den bedriften man har valgt på bakgrunn av tilbud og referanser.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

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

Oslo, 11.03.2024
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth Pål Smitt-Amundsen Ane Kjosås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside Årsmøter | Eierseksjonssameiet (kiellandshus.net) og Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helene Spigseth	Landstads Gate 2
Styremedlem	Ane Kjosås	Landstads Gate 2
Styremedlem	Pål Smitt-Amundsen	Landstads Gate 2
Varamedlem	Siv Anne Hotvedt	Landstads Gate 2
Varamedlem	Marianne Hagen	Kingos Gate 8

Hjemmeside
Du finner informasjon om Worse borettslag og Kiellands Hus sameie på sameiets hjemmeside kiellandshus.net. Hjemmesiden brukes aktivt av styret til å legge ut viktig og aktuell informasjon.

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

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.

Generelle opplysninger om Worse Borettslag
Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.
Worse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 890916562, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
219 259

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

Worse Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets beretning for styreperioden 2023-2024

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

Generelt
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.

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

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

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

Behandling av klager
Styret har i året som har gått behandlet tre klager. Alle klagene har omhandlet husstøy.

Ellers er tiltaket med gebyr for utrykning ved husstøy som regel svært effektivt. De som planlegger å ha sammenkomster er stort sett flinke til å henge opp nabovarsel og til å ta hensyn. Styret merker stor forskjell fra hvordan det var noen år tilbake da det til tider var direkte uholdbart å bo i Kiellands Hus, og beboere flyttet fordi de ikke orket støyen som var til alle døgnets tider. Det har i løpet av styreperioden blitt ringt etter vekter ved tre anledninger i Worse, og gebyr har blitt utstedt.

Salg og bruksoverlating
Det har i løpet av 2022-2023 blitt solgt tre andeler, og styret har godkjent nye andelseiere. Det har blitt søkt om en bruksoverlating som har blitt innvilget. Nye eiere og beboere får en informasjonspakke ved innflytting der man bl.a får informasjon om Worses vedtekter,

husordensregler, viktige punkter ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, riktig bruk av heisen og dyrehold i borettslaget.

I det følgende vil det redegjøres for forhold som styret har jobbet med som er felles for hele sameiet:

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikring
Forsikringspremien ble som tidligere nevnt satt opp med ca 165 000 kr. Dette er den høyeste økningen i forsikringspremie vi noen gang har hatt. Gjensidige begrunner dette med byggets alder og skadehistorikk. Beboere er kanskje ikke klar over at hver eneste skade som meldes til forsikringsselskapet øker premien drastisk, noe som igjen direkte påvirker felleskostnadene. Det er derfor av stor verdi at alle gjør sitt ytterste for å forebygge vannlekkasjer og andre skader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Renholdsfirma

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

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

Vi har også tegnet en skjøtselsavtale med Karlsens Vaktmestertjeneste for bakgården, og denne ble fulgt opp svært godt i løpet av sommerhalvåret i fjor. Karlsen stod også for vaskingen av balkongdekket i bakgården i fjor vår, og resultatet ble veldig fint. Bakgården ble både lysere og penere å se på for alle som har utsikt til bakgården og de som oppholder seg der i sommerhalvåret.

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

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

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

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

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

- Maling av fellesarealer (fordeles mest sannsynlig over to år)

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til sameiet enn budsjettert.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 12 000. Dette fordi borettslagets kostander til vedlikehold føres i Kiellands Hus Sameie.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon, 21,2 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres. Kostnader til energi føres i Kiellands Hus sameie og i borettslaget kommer kostnaden dermed inn under posten «Kostnader Sameie».

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 17 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Kiellands Hus sameie.

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

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

Felleskostnader økte med 6% fra januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WORSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WORSE BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: LFJEQ-L8N4N-47A7M-4M4HA-ZEM4G-Y6KGB

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: LFJEQ-L8N4N-47A7M-4M4HA-ZEM4G-Y6KGB

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 114 866**	**913 906**	**1 114 866**	**1 339 624**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		722 212	480 380	1 134 500	372 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-214 257	-333 209	-261 000	-187 000
Endring egenkapital i fellesanlegg		-223 196	53 789	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-60 000	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**224 759**	**200 960**	**873 500**	**185 800**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 339 625**	**1 114 866**	**1 988 366**	**1 525 424**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 501 841	1 165 852
Kortsiktig gjeld	-162 217	-50 987
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 339 624**	**1 114 865**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 142 412	866 192	920 952	1 206 156
Innkrevde felleskostnader	2	2 645 792	2 629 184	2 629 048	2 797 844
Andre inntekter	3	4 900	1 000	0	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 793 104**	**3 496 376**	**3 550 000**	**4 010 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-12 690	-13 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-90 000	-90 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-11 576	-12 119	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-112 883	-108 525	-116 000	-120 000
Konsulenthonorar	7	-3 399	-3 225	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-10 875	-44 085	-3 000	-12 000
Forsikringer		-21 951	-20 144	-21 000	-22 000
Kommunale avgifter	9	-30 357	-13 738	-14 000	-32 000
Kostnader sameie	19	-1 896 532	-2 173 517	-2 120 000	-2 247 200
Andre driftskostnader	10	-6 813	-11 605	-20 500	-12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 219 895**	**-2 489 647**	**-2 415 500**	**-2 592 200**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 573 209**	**1 006 729**	**1 134 500**	**1 417 800**
Innbetalt andel fellesgjeld		60 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 633 209**	**1 006 729**	**1 134 500**	**1 417 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 158	6 634	0	6 000
Finanskostnader	12	-928 155	-532 983	0	-1 051 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-910 997**	**-526 349**	**0**	**-1 045 000**
ÅRSRESULTAT		**722 212**	**480 380**	**1 134 500**	**372 800**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		722 212	480 380		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	103 480 000	103 480 000
Tomt		13 200 000	13 200 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	828 749	605 553
SUM ANLEGGSMIDLER		**117 508 749**	**117 285 553**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 119	738
Kundefordringer		0	594
Andre kortsiktige fordringer	14	13 367	33 936
Driftskonto OBOS-banken		1 055 149	718 518
Sparekonto OBOS-banken		423 206	412 066
SUM OMLØPSMIDLER		**1 501 841**	**1 165 852**
SUM EIENDELER		**119 010 590**	**118 451 405**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 5 000		300 000	300 000
Annen egenkapital	15	51 462 803	50 740 591
SUM EGENKAPITAL		**51 762 803**	**51 040 591**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 485 570	18 759 827
Borettsinnskudd	17	48 600 000	48 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 085 570**	**67 359 827**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 344	46 288
Leverandørgjeld		105	433
Påløpte renter		92 454	4 266
Påløpte avdrag		16 314	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**162 217**	**50 987**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 010 590**	**118 451 405**

Pantstillelse	18	117 600 000	117 600 000
Garantiansvar	19	1 311 115	1 024 753

Oslo, 15.03.2024
Styret i Worse Borettslag

Helene Spigseth /s/ Ane Kjosås /s/ Pål Smitt-Amundsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 507 460
Kabel-TV	108 000
Eiendomsskatt	30 332
Kapitalkostnader på IN-lån	1 096 167
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	46 245
Overført til kapitalkostnader	-1 142 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 645 792**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innflyttingsgebyr	4 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 900**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 576.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 399
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 399**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-875
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 875**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-30 357
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-30 357**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 525
Andre fremmede tjenester	-800
Kontor- og datarekvisita	-639
Trykksaker	-367
Andre kontorkostnader	-508
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 813**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 875
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 140
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 143
SUM FINANSINNTEKTER	**17 158**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-928 155
SUM FINANSKOSTNADER	**-928 155**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	13 367
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 367**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 690 265
Egenkapital fra IN tidligere	47 475 820
Egenkapital fra IN 2023	60 000
Reduksjon EK fra IN	-4 763 282
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**51 462 803**

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig, 2007	-68 080 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 844 353	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	214 257	
Nedbetalt tidligere, IN	47 475 820	
Nedbetalt i år, IN	60 000	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 485 570**

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

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

Borettsinnskudd	48 600 000
Pantelån	18 485 570
Påløpte avdrag	16 314
Beregnede IN-forpliktelser	42 772 538
TOTALT	**109 874 422**

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

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

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 16,07 % av Kiellands Hus Sameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 1 311 115,-..

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 15.03.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

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

Ane Kjosås /s/ Ulrik Mikkelsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 351 128
Felleskostnader næring (2)	971 520
Felleskostnader næring (3)	510 636
Bredbånd	406 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 240 084**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

INNKOMNE FORSLAG

A) STYRETS FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER

Forslag til endringer er i rødt

Endre 4-2 (4)
Gammel:
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Ny:
Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av andelseierne ikke bor i boligen.

Begrunnelse
Endre slik at det er andelseier og ikke sameier

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

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

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

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

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

dekkes godt til slik at støv ikke kommer inn i detektoren og utløser alarmen eller forårsaker feil. Branndetektor skal være frakoblet anlegget så kort tid som overhode mulig, maks tre dager. Styret skal alltid informeres skriftlig om hvilket tidspunkt detektor kobles fra og kobles til. Alle fra- og tilkoblinger skal også loggføres av elektriker/beboer i loggboken som henger ved siden av brannpanelet.

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

B) MALING AV FELLESAREALER

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

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

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å

sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
LANDSTADS GATE 2

Dato: 24.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506142
8328215

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 259

Vi viser til bestilling av 20250224 for LANDSTADS GATE 2.

GNR. 219 BNR. 259

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1929.

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

6790 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

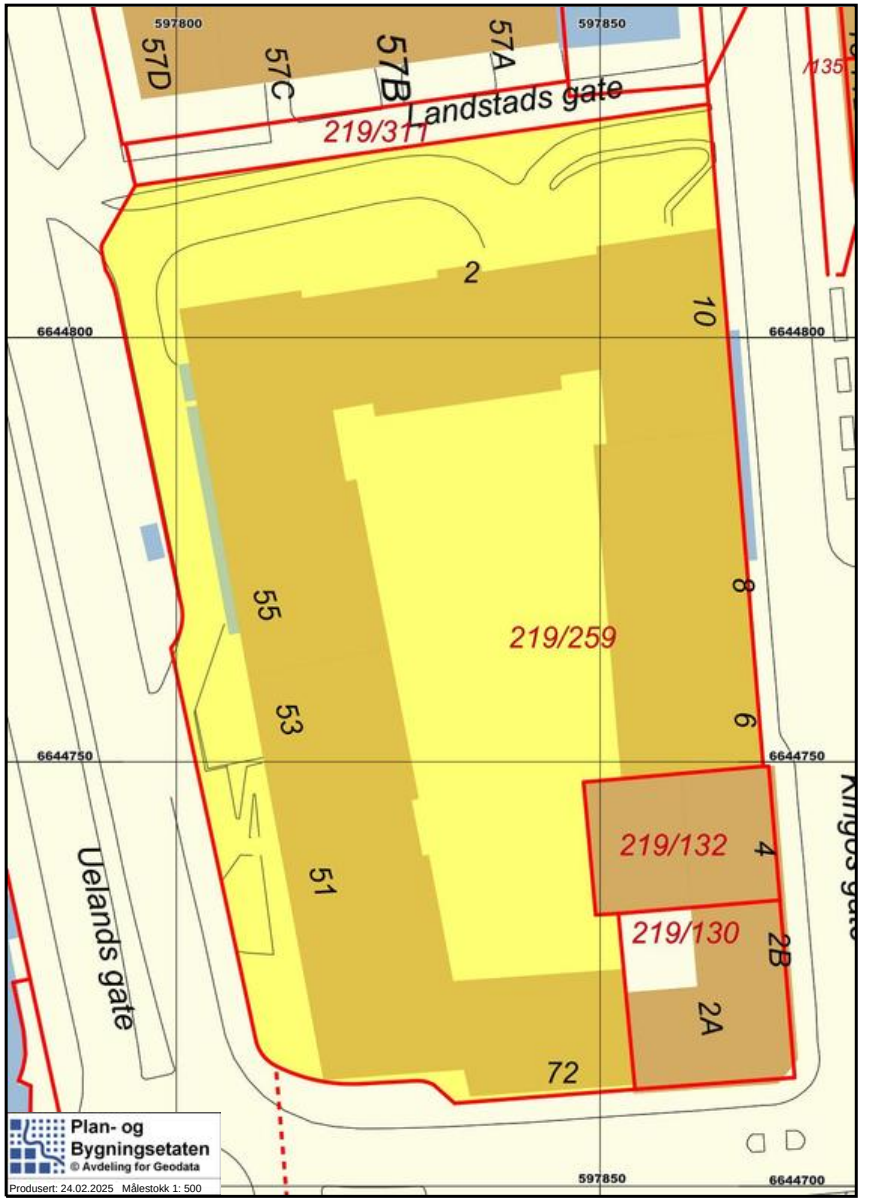
Kristin Tveit
Enhetsleder

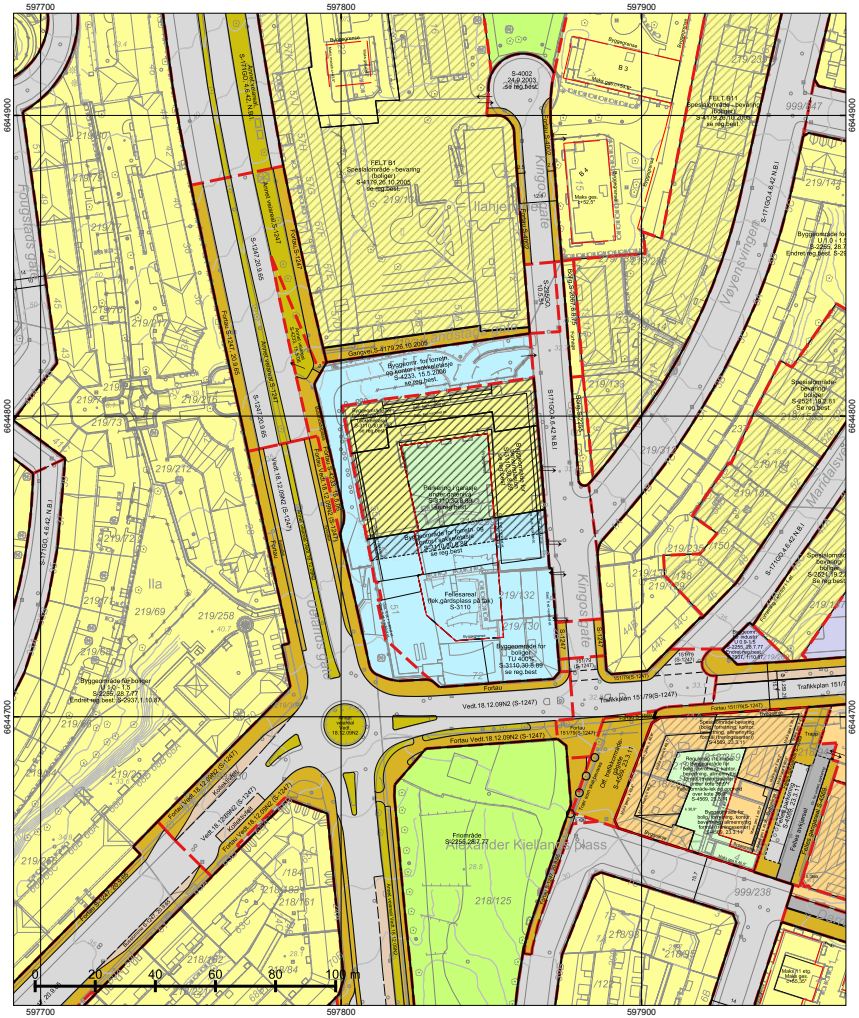
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

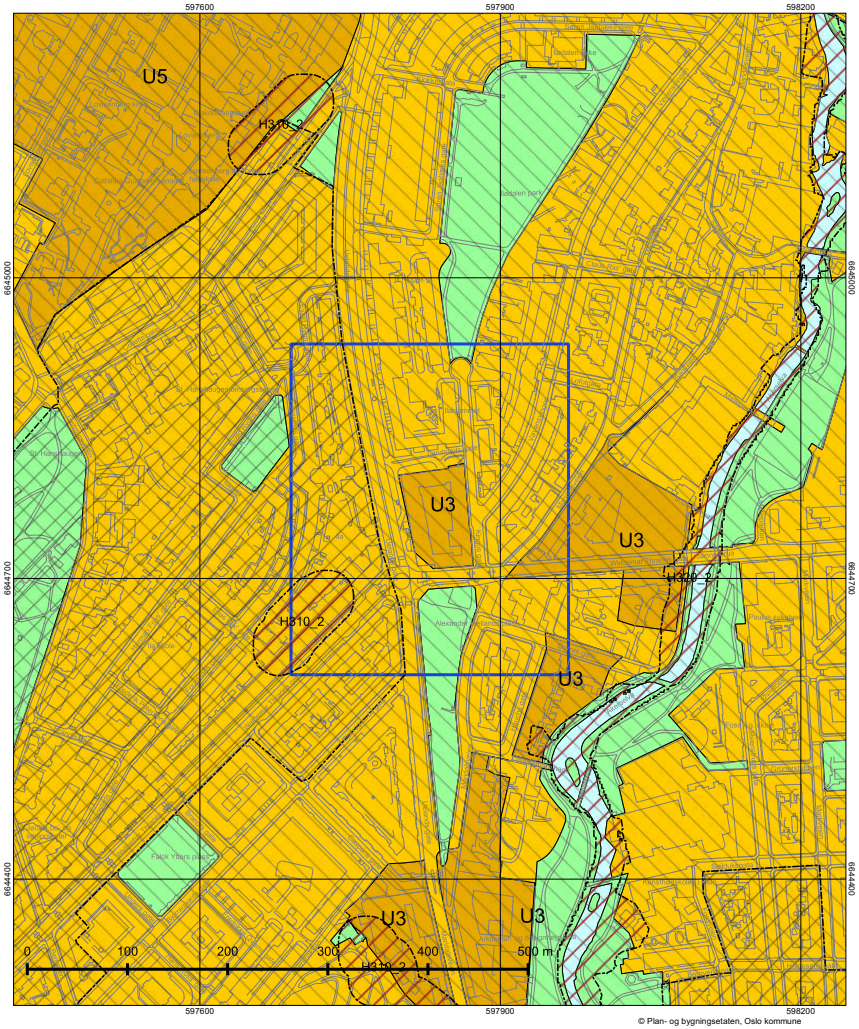
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




597700
597800
597900
6644900
6644800
6644700
Landstadsgate
Kirkeveien
Vøyensvingen
Kirkeveien
Kirkeveien
Kirkeveien



Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138797/86506142
Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-3110

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-4233

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

S-4233 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.05.2006
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200412077
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V181209N2, 200412077

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



REV	REV. ÅRSAKTER	DATO	TEGN.	KTR.

TEGNINGSSTATUS	FASE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ENDR.SØKNAD	A	AH20 B4 303	

TEGNINGSINNHOLD/TITTEL

PLAN 4

ENTREPRENØR

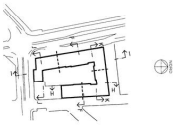
BUNDEBYGG AS

GRENSEVEIEN 82, 0663 OSLO, PB 6415 ETTERSTAD, 0605 OSLO

TELEFON 22 98 57 99 FAX 22 98 57 99

BundeBygg

OMRÅDEREGULERING



PROSJEKTNAVN

KIELLANDS HUS

TILTAKSHAVER

ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS

PROSJEKTERENDE



TEGNINGSINNHOLD/TITTEL

PLAN 4

TEGNET AV	KTR. AV	MÅL	DATO
BOA	ØM	1:200	22.09.06
PROSJEKT	TEGNING		
0319			
TEGNESTATUS	FASE	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ENDR.SØKNAD	A	AH20 B4 303	



SOM BYGGET 24.06.08 TO RB

REV REV. ENDRET DATO TEGN. KTR.

TEGNINGSSTATUS: SOM BYGGET | FAG: A | TEGNINGSNUMMER: AH20 B4 303 | INDEX:

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

PLAN 4

OPPDRAGSGIVER:

BUNDEBYGG AS

GRENSEVEIEN 92, 9663 OSLO, PB 6445 ETTERSTAD, 0605 OSLO

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

LOKALISERINGSKART

PROSJEKTNAVN:

KIELLANDS HUS

TILTAKSHAVER:

ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS

PROSJEKTERENDE:

Fetlo Architekter AS

TEGNINGSNAVN/TITTEL:

PLAN 4

TEGNET AV: RB | KTR. AV: ØM | MÅL: 1:200 | DATO: 24.06.08

PROSJEKT: 0319 | FILNAVN:

TEGNINGSSTATUS: SOM BYGGET | FAG: A | TEGNINGSNUMMER: AH20 B4 303 | INDEX:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7
0159 OSLO

Dato: 19 NOV. 2009

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

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

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0209/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Landstads gate 2 0457 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 259, snr 122 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no