Sjekk gyldighet
Scan QR koden

TAKSTBYGG AS



TILSTANDSRAPPORT

Waldemar Thranes gate 72

0175 OSLO

BOLIGTYPE	MATRIKKEL	RAPPORTDATO
Leilighet	301/219/259/0/53/0	22.09.2026

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
0	6	3	0	1

Befaring utført den 15.09.2026 av

TAKSTBYGG AS



Endre Knutsen

Takstbygg AS

Takstmann og tømrer med bakgrunn fra bygge- og eiendomsbransjen siden 1999. Medlem av BMTF – Byggmesternes Takseringsforbund – og sertifisert innen næringstakst. Utfører blant annet tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonstakster og næringstaksering. Mer informasjon på www.takstbygg.no

Tjernveien 14, 0957 Oslo

+4799107995

endre@takstbygg.no

NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

Vesentlige avvik

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

Store eller alvorlige avvik

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 skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Om boligen

Adresse: Waldemar Thranes gate 72 , 0175, OSLO

Matrikkel: 301/219/259/0/53/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

Tomt: 6 786.60 m^2

Hjemmelshaver(e): Lars-Christian Osa Jensen, Vania Dietrichson

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligblokk oppført i 2006. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner mot antatt faste masser. Bærende konstruksjoner og etasjeskillere er utført i betong. Yttervegger består av utfyllende bindingsverk med utvendige fasader forblendet med teglstein og fasadeplater. Bygningen har flat takkonstruksjon med felles takterrasse, antatt tekket med takmembran/asfaltbelegg. Innvendige vegger er hovedsakelig utført i betong/mur og platekledd stenderverk.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten ligger i en boligblokk oppført i 2006 og fremstår med normalt vedlikehold og bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte mindre funksjons- og slitasjeforhold ved vindu, solskjerming, gulvoverflater og kjøkkeninnredning, uten at disse vurderes som vesentlige. Våtrommet har enkelte forhold som er vurdert til TG2, hovedsakelig knyttet til manglende dokumentasjon, alder og manglende synlig drenshull fra innebygget sisterne. Borettslaget har gjennomført vedlikehold og oppgraderinger av tekniske anlegg, blant annet kontroll og rens av ventilasjon i 2026. Det elektriske anlegget har vært kontrollert av DLE i 2025, og saken er opplyst avsluttet etter utbedring av registrerte avvik.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Waldemar Thranes gate 72

BRA-i	**BRA-e**	**BRA-b**	**Åpent areal (TBA)**
35 m^2	5 m^2	0 m^2	0 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
Entré, bod, bad, stue/kjøkken, vinterhage og soverom .	Bod i samme etasje.		

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
40 m^2

Merknader om areal: Takhøyde 254 cm stue Takhøyde bad 217 cm bad

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

3 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Våtrom - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Dokumentasjon på badets vanntette sjikt er ikke fremlagt. Det er opplyst at manglende mansjetter ble utbedret av faglært firma i 2017, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på våtrommet.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Sluk fremstår funksjonelt, og mansjett/membran er synlig under klemringen. Det er opplyst at manglende mansjetter ble utbedret av faglært firma i 2017, men dokumentasjon på arbeidet er ikke fremlagt. Membran og tettesjikt for øvrig er skjult og kan ikke kontrolleres. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes forholdet til TG2.

Våtrom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitært utstyr fremstår i normalt god stand, med tilfredsstillende vanntrykk og avrenning. Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk. Borettslaget har gjennomført kontroll og rens av ventilasjonsanlegget, ferdigstilt i 2026. Det er ikke etablert synlig drenshull/lekkasjeåpning fra innebygget sisterne. Dette er grunnlaget for TG2.

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

1 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk/hulltaking er ikke utført. Våtrommets tilstøtende konstruksjoner vender mot yttervegg og kjøkken, og det foreligger derfor ikke egnet eller tilgjengelig sted for hulltaking uten å gjøre inngrep i overflater/konstruksjoner. Forholdet vurderes til TGIU.

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er kontrollert. Det er opplyst om enkelte tidligere arbeider og forhold ved boligen og borettslaget. Relevante opplysninger er hensyntatt i rapportens vurderinger.

Når ble egenerklæringen signert?
15.09.2026.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning er ikke kontrollert mot godkjente bygningstegninger eller kommunale byggesaksdokumenter. Det kan derfor ikke bekreftes om dagens bruk og planløsning er i samsvar med godkjent løsning.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt ferdigattest datert 19.11.2009.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer med trekarmer og 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeår 2006. Det er montert doble vinduer i stue.

Generell beskrivelse av dører
Dobbel innslående balkongdør med glassfelt til fransk balkong, utført tilsvarende vinduene. Innvendige dører består av lette innerdører samt skyvedører innfelt i vegg. Entrédør er klassifisert Swedoor-dør med brannklasse B30S og lydklasse 35 dB, fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er gjennomført enkelte arbeider og oppgraderinger etter byggeår. På badet ble det utført utbedringer av faglært firma i 2017. Elektrisk anlegg er oppgradert med blant annet nytt lys på bad og utskifting av seks sikringer i 2025. Ventilasjonsanlegget er kontrollert og renset, og kjøkkenhette ble skiftet i 2026. Det er også montert elektrisk solskjerming og individuell måling av radiatorvarme.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Ikke registrert på befaringen.

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Vinduer og dører fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Selger opplyser at håndtak på ett vindu kan låse seg ved full lukking, og at det er sprekk i vinduskarm på venstre side som gjør at det bør utvises forsiktighet ved full toppsving. Det er også opplyst om manuell solskjerming ved ett vindu som kun kan heves delvis grunnet forhold ved snortrekket. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert fransk balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon, svekkelser/skjevhet eller råte?
Nei

Kommentar:
Ingen tegn til vesentlig svikt ble avdekket.

Er det etablert rekkverk?
Ja

Kommentar:
Rekkverk i stål.

Er rekkverkshøyde og åpninger ut i fra dagens forskrifter?
Nei

Kommentar:
Rekkverk ved fransk balkong er målt til ca. 117 cm. Boligen ligger i 5. etasje, og rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke dagens krav til 1,20 m ved nivåforskjell over 10 meter.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Kommentar:
Fransk balkong uten gulv-/oppholdsareal. Tekking er derfor ikke relevant.

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Fransk balkong med rekkverk i metall. Konstruksjonen fremstår i normalt god stand uten synlige skader eller vesentlige funksjonsavvik. Rekkverkshøyde er målt til ca. 117 cm og tilfredsstiller ikke dagens krav, men dette inngår ikke i fastsettelsen av tilstandsgrad.

HMS vurdering
Rekkverk ved fransk balkong er målt til ca. 117 cm. Dette er lavere enn dagens krav ved nivåforskjell over 10 meter. Det ble for øvrig ikke registrert synlige skader eller andre sikkerhetsmessige avvik ved befaringen.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

5 Våtrom

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er opplyst at det ble utført utbedringsarbeider på badet i 2017. Ifølge tidligere eiers egenerklæring manglet det mansjetter på badet, og forholdet ble utbedret av Håndverkeriet AS. Arbeidet er opplyst utført av faglært, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon mangler.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 2

Kommentar:
Dokumentasjon på badets vanntette sjikt er ikke fremlagt. Det er opplyst at manglende mansjetter ble utbedret av faglært firma i 2017, men dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på våtrommet.

Årsak/konsekvens
Årsak: Manglende dokumentasjon på vanntett sjikt og våtrommets alder.

Risiko: Eventuelle skjulte feil eller svakheter i tettesjiktet kan ikke verifiseres.

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader ved eventuell svikt i tettesjiktet.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Badet har flislagte gulv og vegger. Himling fremstår med malt overflate. Dusjsone er etablert med nedsenket/flislagt dusjfelt og dusjvegger i glass. Overflatene er i hovedsak fra byggeår, med enkelte senere utbedringer.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Kommentar:
Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på våtrommets overflater ved befaringen. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen. Øvrig gulv har varierende fall, men målingene viser i hovedsak helning i retning mot dusj/sluk.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Totalvurdering av overflater

TG 1

Kommentar:
Våtrommets overflater fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Det er registrert fall mot sluk i dusjsonen, og øvrig gulv har i hovedsak helning mot dusjområdet. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på flislagte overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Mansjett/membran fremstår synlig under klemringen i sluket. Det bemerkes at utførelsen ikke kan kontrolleres i sin helhet uten inngrep i konstruksjonen.

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen overflater som grenser mot kald sone.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Sluk fremstår funksjonelt, og mansjett/membran er synlig under klemringen. Det er opplyst at manglende mansjetter ble utbedret av faglært firma i 2017, men dokumentasjon på arbeidet er ikke fremlagt. Membran og tettesjikt for øvrig er skjult og kan ikke kontrolleres. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon vurderes forholdet til TG2.

Årsak/konsekvens
Årsak: Membran og tettesjikt er i hovedsak fra byggeår, og dokumentasjon på utført utbedring i 2017 er ikke fremlagt.

Risiko: Alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og utførelse.

Konsekvens: Eventuell svikt i tettesjiktet kan føre til fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Sanitært utstyr fremstår i normalt god stand. Vanntrykk og avrenning ble funksjonstestet og funnet tilfredsstillende. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Sentralt avtrekk med tilluft fra tilstøtende rom.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Vegghengt toalett

---

Er det innebygget sisterne?
Ja

Kommentar:
Det er innebygget sisterne i utenpåliggende konstruksjon.

Er det etablert drenshull fra sisternekassen?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ikke synlig drenshull for lekkasjevann.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Sanitært utstyr fremstår i normalt god stand, med tilfredsstillende vanntrykk og avrenning. Ventilasjon er etablert med mekanisk avtrekk. Borettslaget har gjennomført kontroll og rens av ventilasjonsanlegget, ferdigstilt i 2026. Det er ikke etablert synlig drenshull/lekkasjeåpning fra innebygget sisterne. Dette er grunnlaget for TG2.

Årsak/konsekvens
Årsak: Det er ikke etablert synlig drenshull/lekkasjeåpning fra sisternekassen.

Risiko: En eventuell lekkasje kan bli liggende skjult og oppdages sent.

Konsekvens: Dette kan medføre fukt- og vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Fuktsøk/hulltaking er ikke utført. Våtrommets tilstøtende konstruksjoner vender mot yttervegg og kjøkken, og det foreligger derfor ikke egnet eller tilgjengelig sted for hulltaking uten å gjøre inngrep i overflater/konstruksjoner. Forholdet vurderes til TGIU.

6 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i tre og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt vegg over benkeplate. Integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over platetopp. Innredningen er hovedsakelig fra byggeår.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller fuktpåvirkning i området rundt oppvaskkum, oppvaskmaskin eller kjøleskap ved befaringen.

Integrerte hvitevarer:
Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

TG 1

Kommentar:
Kjøkkeninnredningen fremstår i normalt god stand ut fra alder. Det er opplyst om noe slitasje i benkeplaten, hvor et område er tettet med silikon. Selger opplyser også at overvarmen i integrert stekeovn ikke fungerer, mens varmluftsfunksjonen fungerer. Vann- og avløpsinstallasjoner under kum fremstår uten synlige tegn til lekkasje. Stoppekraner er tilgjengelige og lekkasjestopper/vannstopper er etablert. Komfyrvakt er ikke etablert. TG1.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
sentralt ventilasjonsaggregat.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Boligen har sentralt mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har nyere ventilator tilkoblet sentralt avtrekksanlegg. Tilluft tilføres via ventiler fra det fri, blant annet under radiator i stue og gjennom ventil i vinterhage. Ventilasjonsanlegget er kontrollert og renset i regi av borettslaget i 2026. Ventilasjonen fremstår funksjonell og uten registrerte vesentlige avvik. TG1.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

7 Innvendige vann og avløpsrør

TG 1

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Det foreligger ingen opplysninger om at det er utført arbeider på vann- eller avløpsledninger etter byggeår.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Det er utført tapping fra bad og kjøkken uten vesentlig avvik.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert på bad.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Skjulte vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.

Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

Kommentar:
Innvendige vann- og avløpsrør fremstår uten synlige tegn til lekkasje eller skade. Det er ikke opplyst om arbeider på rørinstallasjonene etter byggeår. Anlegget vurderes å ha normal tilstand ut fra alder og synlige forhold. TG1.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Kommentar:
VVB ble ikke påvist i leiligheten og derfor ikke videre vurdert.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

8 Oppvarming

Hva slags oppvarming har boligen:
fjernvarme, elektrisk

Kommentar:
Boligen har radiatoroppvarming tilknyttet fjernvarmeanlegg. Badet har elektrisk gulvvarme.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert eller opplyst om nedgravd oljetank på eiendommen. For leiligheter i borettslag og sameier vil eventuelle felles nedgravde oljetanker normalt være sameiets/borettslagets ansvar. Selger plikter å opplyse om kjente forhold i egenerklæringsskjemaet.

Årsak/konsekvens

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

9 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i bod/ teknisk rom.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt dokumentasjon fra Det lokale eltilsyn (DLE) på kontroll av det elektriske anlegget utført 26.06.2025. Det ble registrert avvik ved kontrollen. Det foreligger senere bekreftelse datert 02.09.2025 på at tilfredsstillende tilbakemelding om utbedring er mottatt, og at tilsynssaken er avsluttet.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført enkelte elektriske arbeider etter byggeår. I 2025 ble det montert ny belysning over speil på bad og skiftet seks sikringer. Arbeidet er opplyst utført av Boligelektrikeren, og dokumentasjon foreligger. Det er også opplyst om elektrisk solskjerming montert i 2015, uten fremlagt dokumentasjon.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det er i selgers egenerklæring opplyst at dokumentasjon foreligger for elektriske arbeider utført i 2025. Dokumentasjonen er ikke kontrollert av takstmann. For elektrisk solskjerming montert i 2015 er dokumentasjon ikke fremlagt.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Sikringsskapet er utstyrt med kursfortegnelse. Ved befaringen fremsto kursfortegnelsen som oversiktlig og i samsvar med de registrerte kursene i skapet.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert synlige avvik ved den visuelle kontrollen av det elektriske anlegget og sikringsskapet. Vurderingen er begrenset til en visuell inspeksjon, og omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmålinger av anlegget.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

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

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Boligen har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles bereder-/varmtvannsanlegg i sameiet, og tilkobling til strøm for berederen inngår derfor ikke i denne tilstandsrapporten.

Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Det elektriske anlegget fremstår uten synlige tegn til vesentlige feil eller skader ved befaringen. Det ble gjennomført offentlig el-tilsyn (DLE) i 2025, hvor det ble registrert enkelte avvik. Avvikene er fulgt opp, og det foreligger bekreftelse fra Elvia på at tilsynssaken er avsluttet. For elektrisk solskjerming montert i 2015 er dokumentasjon ikke fremlagt. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for særskilte HMS-merknader. Vurderingen er basert på visuell kontroll og er ikke en elektrofaglig kontroll.

10 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er pulverapparat i leiligheten.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarsling.

HMS vurdering
Boligen har røykvarsling og pulverapparat. Utstyret fremstår tilgjengelig og uten synlige avvik ved befaringen. Ingen særskilte HMS-avvik knyttet til brannsikkerhet ble registrert.

11 Innvendige overflater

Overflater gulv
Entré, bod, stue/kjøkken, vinterhage og soverom: Parkett
Bad: Fliser med varmekabler

Selger opplyser om lokal glippe i parketten ved radiator i stue samt noe slitasje/fuktpåvirkning i overflaten ved fransk balkong. Forholdene vurderes som lokal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Overflater vegg / himling
Entré, bod: Malte overflater vegg, og himlingsplater i tak
Stue/kjøkken, vinterhage og soverom: Malte overflater både vegger og himling
Bad: Fliser på vegg og malt himling

Årsak/konsekvens

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

12 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke opplyst at det har vært tilfelle av skadedyr i boligen

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Ingen.

WALDEMAR THRANES GATE 72 - 301/219/259/0/53/0

Egenerklæring

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Waldemar Thranes gate 72	Waldemar Thranes gate 72	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Dietrichson, Vania

Selger

Jensen, Lars-Kristian Osa

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere eier av boligen opplyste i sin egenerklæring at det ble gjort noen utbedringer på badet. Det var ikke montert mansjetter på badet, skaden ble utbedret av forrige eier i 2017.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Håndverkeriet AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært en liten lekkasje i taket i oppgangen utenfor leiligheten, men dette er noe som er fulgt opp av Styret.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

En stor hovedvannledning sprakk under gravearbeid oppe ved Sagene. Som følge av dette fosset det ut store mengder vann, noe av dette endte opp i kjelleren på Kiellands Hus. Dette skjedde i 2020.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt lys over speil på badet, samt bytte av 6 sikringer.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2015

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble montert elektrisk solskjerm av forrige eier, dette var et tilbud som kom gjennom styret som noen leiligheter takket ja til. Solskjerm styres opp og ned med bryter ved Fransk balkong.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norsol AS og Elektriker'n Majorstuen

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I regi av borettslaget er det utført omfattende sjekk og rens på alt av ventilasjon inne i hver leilighet. Arbeidet startet et par år tilbake i tid og ble endelig ferdigstilt i år. I den forbindelsene ble også kjøkkenhettene (Kjøkkenvifta) byttet ut, slik at vi har fått ny i vår leilighet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jenssen System AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2023

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble montert målesystem på radiatorene. Leverandør er ISTA. Det vil si at varmeforbruk måles for hver enkelt leilighet, slik at man betaler for sitt eget forbruk. Før dette ble varmeforbruket delt likt mellom alle leilighetene. Varmeforbruket for hver leilighet betales fortsatt gjennom felleskostnadene, men avregnes nå hvert år, slik at hver leilighet enten får igjen penger eller må betale for merforbruk. I vårt tilfelle opplevde vi å få tilbakebetalt ca 2500 kr. Forbruket kan følges via ISTA sine nettsider. Oppvarming (fjernvarme) av fellesarealer og varmtvann vil fortsatt bli betalt via felleskostnadene som tidligere.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ISTA

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Enkelte beboere med leiligheter beliggende på bakkeplan i bakgården har opplevd maur som er kommet inn i leilighetene. Styret har inngått en serviceavtale for maurproblemet med Pelias Norsk Skadedyrkontroll, som innebærer to årlige besøk og behandlinger, samt ekstrabesøk om nødvending.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det meste av solskjermen styres elektronisk og er ok.
Solskjerm ved det minste vinduet styres manuelt med en snor. Her må det føres mer snor inn på snella, for å kunne dra solskjermen helt opp. Slik det er nå, får man kun hevet solskjermen ca. halvveis opp på vinduet. Vi har derfor teipet den, slik at den er helt hevet.

Det er en sprekk i vinduskarmen på venstre side. Det må vises hensyn dersom man har tenkt å vende (toppsvinge) vinduet helt.

Gulvet er fra byggeår og viser tegn på det noen steder, det er en glippe i gulvet ved radiatoren i stuen, og slitasje som følge av regn ved fransk balkong.

Stekeovn på kjøkken har et defekt varmeelement, slik at overvarmen ikke fungerer. Vi bruker varmluft, og det fungerer fint.

Håndtak på vinduet låser seg når det lukkes helt ned. Men vinduet lukkes vanlig hvis håndtaket ikke lukkes helt ned.

Noe slitasje i kjøkkenbenk, som er fylt med silikon for å tette for vanninntrengning.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12879243

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lars-Kristian Osa Jensen	**2026-09-21**	**Vania Dietrichson**	**2026-09-21**

Identification

Lars-Kristian Osa Jensen

Identification

Vania Dietrichson

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5623
GARMAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GARMAN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

21. april 2026 kl. 18:00, Sagene Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dato for årsmøtet:
21. april 2026 kl. 18:00, Sagene Skolene.

Generelle opplysninger om Garman Borettslag

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Garman Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nummer 990262624,- 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.

Garman Borettslag har ingen ansatte.

Garman Borettslag er en del av Eierseksjonssameiet Kiellands hus, som består av fire boligdeler:

Oppgang A: Waldemar Thranes gate 72 (Garman borettslag)

Oppgang B: Uelands gate 53 (selveierseksjoner)

Oppgang C: Landstads gate 2 (Worse borettslag)

Oppgang D: Kingos gate 8 (selveierseksjoner)

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

Hjemmesiden

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Revisor er revisjonsselskapet BDO.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården
8. Innkommet forslag: Utredning av døråpnere i kjeller til sykkelgarasje (oppgang C)
9. Innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus
10. Styrets forslag til endringer av vedtekter
11. Styrets forslag til endring av husordensregler
12. Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GARMAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5623 GARMAN BORETTSLAG.pdf
2. Årsregnskap 2025 - Garman Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2025 - Kiellands Hus Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-

Sak 7

Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

Forslag fremmet av:
Kine Hansen, leilighet B205

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Emma Auran, C603

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styrets innstilling

Styret har innhentet et foreløpig kostnadsoverslag fra vaktmester, som anslår ca. 75 000 kroner per dør for installasjon av automatiske døråpnere. For de fire dørene i oppgang C vil dette utgjøre rundt 300 000 kroner.

I tillegg kommer elektriske arbeider på 10-12 000 kr.

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

Forslag fremmet av:
Hans Welle-Watne C606

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vårt sameie (Eierseksjonssameiet Kiellands hus) består av 224 leiligheter, 1 kjøpesenter over 2 plan med et garasjeanlegg under samt Circle K bensinstasjon. Eiendommen er klassifisert som et § 22 bygg etter

Brannvernloven eller et særskilt brannobjekt. Mao et omfattende og teknisk komplisert og brannutsatt sameie. Innen sameiet er det 2 borettslag, German & Worse med 126 av de totalt 226 leilighetene. Styret er lovpålagt å utarbeide en komplett og samlet skriftlig beredskapsplan som inkluderer risikoanalyse bestående av:

· Brannvern og evakueringsrutiner

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

· Internkontrollsystem

· Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

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

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

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

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

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

Sak 10

Styrets forslag til endringer av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endringer er i kursiv

Punkt 4-2 Overlating av bruk

Inn som nytt ledd i punkt (3): *Før innflytting skal alle beboere i andelen over 18 år signere på at beboerskrivet er lest og forstått. Styret kan holde tilbake bestilling av postkasseskilt inntil slik bekreftelse foreligger.*

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

Nytt ledd i punkt (7): *Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.*

Begrunnelse: Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd i punkt (8): *Før leiligheten leies ut via Airbnb eller annen kortidsutleie, skal andelseier sørge for at gjest/leietaker fyller ut registreringsskjemaet som ligger på hjemmesiden.*

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

4-3 Bygningsmessige arbeider Inn som nytt tredje ledd i punkt (2): *Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.*

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

5-1 Andelseiers vedlikeholdsansvar Nytt siste ledd, punkt (18): *Andelseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for andelens inngangsdør, vinduer og balkongdør. Ansvaret omfatter ordinært vedlikehold, løpende reparasjoner samt utbedring av skader, uavhengig av skadeårsak, herunder skader som følge av slitasje, elde, ytre påvirkning eller tilfeldige hendelser.*

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

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

Endring av 5-1 (3) Andelseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av:

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte

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

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

4-2 Overlating av bruk Inn som nytt punkt (9): *Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.*

Begrunnelse: Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd til 5-1 (12) *Ved oppussing eller rehabilitering av baderom plikter andelseier å benytte rørleggerbedrifter som er godkjente våtromsbedrifter og som utfører arbeidet i samsvar med gjeldende våtromsnorm (Byggebransjens våtromsnorm - BVN). Arbeidet skal utføres av godkjent våtromsforetak og dokumenteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm (BVN). Tilbud og arbeidsbeskrivelse skal oversendes styret for godkjenning.*

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

Nytt ledd i 5-1 (14) *Dersom en beboer, etter påminnelse, ikke gjennomfører nødvendige tiltak for å få lekkasjevarsleren online, vil styret bestille service fra Sfty. Juridisk eier vil faktureres for kostnaden etter skriftlig påminnelse og rimelig frist.*

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

Nytt punkt 5-1 (18) *Andelseiere som flytter inn i sameiet, skal fylle ut skjemaet «Søknad om oppussing» og sende det til styret. Skjemaet er tilgjengelig på sameiets nettside.*

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas.

Sak 11

Styrets forslag til endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 2 Hensynet til andre Fjerne to setninger:

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

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

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

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

Endring § 7 Avfallshåndtering

Tillegg i kursiv:

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Avfall skal sorteres i lilla (plast), grønne (mat) og hvite (restavfall) plastposer i henhold til Oslo kommunes kildesorteringsguide. Aviser, papp og papir

skal *brettes godt sammen og* kastes i egne containere. Tomflasker kastes i særskilte containere i Kingos gate. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Elektriske artikler og farlig avfall skal ikke hensettes i avfallsrommene.

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

Endring § 8 Postkasser

Tillegg i kursiv:

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

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

Forslag til vedtak

Styret foreslår at endringene vedtas.

Sak 12

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra vedtektene punkt 4-3: Bygningsmessige arbeider *Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.*

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

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

1. Skjerming på bakkeplan

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

• Plantekasser kan ha en maksimal bredde på 1 meter.

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

2. Skjerming på balkonger

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

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

3. Forbudte løsninger

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID

Styreperiode

Sittende styret ble konstituert 7.mai 2025. Det har blitt avholdt 3 digitale styremøter i perioden. I tillegg har det vært gjennomført arbeidsmøter mellom styremedlemmene kontinuerlig. Enkelte styremedlemmer har også hatt svært tett kontakt på telefon og e-post.

Oppgangsmail

En av de mest tidkrevende oppgavene for styret er å besvare e-poster som sendes til oppgangsmailen, garmanbo@gmail.com. Svar på e-poster gis vanligvis etter arbeidstid, da de ansvarlige for e-postene har fulltidsjobber på dagtid. Brevpost benyttes kun unntaksvis. Styret svarer kun på henvendelser til oppgangsmailen og ikke via OBOS sin løsning Vibbo. Sameiets hjemmeside brukes aktivt til å legge ut viktig informasjon, og alle beboere oppfordres til å melde seg på nyhetsbrevet slik at de blir varslet per e-post når det legges ut nye saker.

I denne styreperioden (per 6/4) har styret besvart 851 e-poster til oppgangsmailen i Garman Borettslag, og oppgangen er fortsatt den med flest e-posthenvendelser i sameiet.

Økonomi/Borettslagets felleskostnader

Styret har fokusert på økonomien de siste årene, og borettslaget har nå en stabil økonomi med solid buffer.

Bruksoverlating

Styret har fått bedre oversikt over bruksoverlatinger i borettslaget.

Det har blitt søkt om 6 nye bruksoverlatinger som har blitt innvilget innenfor styreperioden. Det har også vist seg at det har vært flere som har leid ut leilighetene sine via AirBnB, og vi har blitt kjent med at disse leietakerne ikke har vært innforstått med hvordan alt fungerer i bygget. Styret har derfor utarbeidet en utleieinstruks for både korttidsleie og bruksoverlatinger, som hjelper utleier og leietaker med hva som er viktig informasjon å være kjent med.

Salg av andelsenheter

I løpet av styreperioden 2025-2026 har ni andeler blitt solgt, og nye andelseiere har blitt godkjent av styret. Ved innflytting får nye eiere og beboere en informasjonspakke. Den inkluderer detaljer om Garmans vedtekter, husordensregler, retningslinjer ved oppussing, brannvarslingsanlegget, vektertjenesten, korrekt bruk av heisen og regler for dyrehold i borettslaget. Arbeidet knyttet til nye beboere, som å sende ut informasjon, bestille postkasseskilt og svare på spørsmål er noe som opptar en del av styrets tid.

Kingos gate 4

Eierne av KG4 ønsker å bygge et høyere og bredere bygg enn den opprinnelige bygården fra 1890-tallet. Dette vil føre til større ulemper for Garman Borrettslag, og styret har jobbet tett sammen med sameiets styre og advokater for å dokumentere hva dette vil bety for borettslagets beboere. Alle tilbakemeldinger gitt av andelseierne er blitt sammenstilt til en tilbakemelding som er sendt til utbyggers arkitektfirma, samt Plan- og Bygningsetaten.

Samarbeide med sameiets styre

Borettslagets styreleder er også nestleder i sameiets styre. Ved å jobbe tett med styreleder i Worse borettslag/styreleder i sameiet har dette gitt fordeler ved å sikre at man samkjører måten å drive begge borettslagene på slik at man finner synergier som er både ressursbesparende og har fokus på felles økonomi.

I det følgende vil det redegjøres for forhold som er felles for hele sameiet:

SAMEIE STYRETS BERETNING FOR STYREPERIODEN 2025/26

Generelt

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

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

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

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

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

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

Styret har i perioden hatt særlig fokus på:

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

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

Økonomi

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på kr 439 048. Resultatet er i tråd med budsjett og forventninger, da det i perioden er gjennomført større vedlikeholdsprosjekter, blant annet maling av fellesarealene til en kostnad på om lag kr 1,1 millioner. Prosjektet ble finansiert ved bruk av midler fra sameiets egenkapital, slik det var planlagt.

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

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

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

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

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

Individuell måling av radiatorvarme

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

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

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

Vannlekkasjevarslere

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

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

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

Forsikring

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

Brann i Kingos gate 4 – oppføring av nytt nabobygg

Styret har brukt betydelig tid på oppfølging av brannen i nabobygget og den påfølgende prosessen knyttet til oppføring av nytt bygg. Saken innebærer kontakt med advokat, gjennomgang av planprosesser og løpende vurderinger av sameiets interesser. Arbeidet vil fortsette i kommende periode.

Ventilasjonsprosjektet – forbedring av ventilasjonen

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

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

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

Målet er å ferdigstille prosjektet våren 2026.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dugnad

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

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

Vaktmester og løpende drift

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

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

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

Skadedyrkontroll

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

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

Heiser

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

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

Informasjon og kommunikasjon

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

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

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

Maling av fellesarealer

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

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

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

Øvrige vedlikeholdsprosjekter

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

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

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

Nye serviceavtaler

Renhold

Styret inngikk i perioden ny avtale om renholdstjenester med Windowdressing.

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

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

Branntekniske tjenester

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

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

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

Planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter

I kommende periode vil styret blant annet arbeide med:

- Ferdigstillelse av ventilasjonsprosjektet

· Vedlikeholdsspyling av avløpsrør hvis det er behov for det i år (kameraundersøkelser avgjør)

- Epoxy
- Gjennomføring av samlet HMS-gjennomgang av bygg og fellesarealer
- Vurdering av fremtidige vedlikeholdsbehov knyttet til tekniske installasjoner

Styret vil også fortsette arbeidet med å sikre at tiltak gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og med minst mulig økonomisk belastning for fellesskapet.

Avslutning

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GARMAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GARMAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DTX7I-804QD-BELBU-853NM-Z47AQ-XXQTQ

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-18 10:23:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DTX7I-804QD-BELBU-853NM-Z47AQ-XXQTQ

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

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

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

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

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990262624, KLIENTNR. 5623

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 393 026**	**1 134 941**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 543 252	2 802 940
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-323 643	-317 203
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 400 304	-2 112 589
Økning egenkapital i fellesanlegg	14	-217 852	-115 063
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**601 453**	**258 085**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 994 479**	**1 393 026**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 020 769	1 556 868
Kortsiktig gjeld		-26 289	-163 842
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 994 479**	**1 393 026**

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990262624, KLIENTNR. 5623

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 973 713	0	0	1 884 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 650 660	4 626 027	4 715 000	2 801 000
Andre inntekter	3	33 226	2 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 657 599**	**4 628 427**	**4 715 000**	**4 685 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 647	-10 669	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-108 135	-103 195	-109 000	-113 905
Konsulenthonorar		-45 931	-24 123	-65 000	-65 000
Drift og vedlikehold	7	-649	-8 904	-300 000	-30 000
Forsikringer		-25 637	-25 641	-30 000	-30 000
Kommunale avgifter	8	-2 716	-2 105	-13 000	-3 000
Kostnader sameie	14	-1 532 109	-1 783 749	-1 405 000	-1 405 000
Energi/fyring	9	-410	0	0	0
Andre driftskostnader	10	-7 395	-6 377	-24 000	-24 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 907 780**	**-2 135 913**	**-2 129 000**	**-1 854 265**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 749 819**	**2 492 514**	**2 586 000**	**2 830 735**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 400 304	2 112 589	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 150 123**	**4 605 103**	**2 586 000**	**2 830 735**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 235	39 156	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-1 650 106	-1 841 320	-1 811 000	-1 514 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 606 871**	**-1 802 164**	**-1 808 000**	**-1 511 000**
ÅRSRESULTAT		**2 543 252**	**2 802 940**	**778 000**	**1 319 735**

Overføringer:

Til annen egenkapital:	2 543 252	2 802 940

GARMAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990262624, KLIENTNR. 5623

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 379 996	95 379 996
Tomt		14 520 000	14 520 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 149 287	931 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**111 049 283**	**110 831 431**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		594	594
Andre kortsiktige fordringer	15	3 004	8 425
Energiavregning	16	1	0
Driftskonto OBOS-banken		1 864 692	1 400 509
Sparekonto OBOS-banken		152 479	147 340
SUM OMLØPSMIDLER		**2 020 770**	**1 556 868**
SUM EIENDELER		**113 070 053**	**112 388 299**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 5000		330 000	330 000
Annen egenkapital	17	36 070 245	33 526 993
SUM EGENKAPITAL		**36 400 245**	**33 856 993**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	28 743 517	30 467 464
Borettsinnskudd	19	47 900 000	47 900 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**76 643 517**	**78 367 464**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 688	0
Påløpte renter		8 174	9 573
Energiavregning		0	154 269
Annen kortsiktig gjeld	20	16 429	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**26 291**	**163 842**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**113 070 053**	**112 388 299**
Pantstillelse	21	109 900 000	109 900 000
Garantiansvar	14	968 577	1 194 861

Oslo, 06.03.2026
Styret i Garman Borettslag

Marianne Hagen /s/ Ulrik Westerskov Mikkelsen /s/ Marie Asprem Hvardal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 944
Felleskostnader	2 528 916
Kabel/Internett	118 800
Kapitalkostnader IN I	1 994 720
Reg.kapitalkostnader IN I	-21 007
Fratrekk kapitalkostnader	-1 973 713
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 650 660**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	2 400
Flyttegebyr	6 600
Refusjon/viderefakturering	24 226
SUM ANDRE INNTEKTER	**33 226**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 647
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 647**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-649
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-649**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 716
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 716**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-410
SUM ENERGI / FYRING	**-410**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-2 238
Andre driftskostnader	-1 081
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 650
Bank- og kortgebyr	-2 429
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-7 395**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 396
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 139
Andre renteinntekter	32 700
SUM FINANSINNTEKTER	**43 235**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 650 070
Andre rentekostnader	-36
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 650 106**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	95 379 996
SUM BYGNINGER	**95 379 996**

Tomt kjøpt i 2007
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 15,83 % av Kiellands Hus Sameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Kiellands Hus Sameie og utgjør kr 968 577.
Selskapets andel i Kiellands Hus Sameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Kiellands Hus Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andel finansinntekter og -kostnader er tatt inn i resultatregnskapet, se note

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	3 004
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 004**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	06.25.-12.25.	-257 824
SUM INNTEKTER		**-257 824**

KOSTNADER

Energi	06.25.-12.25.	257 825
SUM KOSTNADER		**257 825**

SUM ENERGIAVREGNING	**1**

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

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

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	10 731 312
Egenkapital fra IN tidligere	27 648 192
Egenkapital fra IN 2025	1 400 304
Reduksjon EK fra IN	-3 709 563
SUM ANNEN EGENKAPITAL	36 070 245

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-62 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 884 344	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	323 643	
Nedbetalt tidligere, IN	27 648 192	
Nedbetalt i år, IN	1 400 304	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-28 743 517

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-47 900 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-47 900 000**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld - negativ kundefordring	-16 429
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-16 429**

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

Borettsinnskudd	47 900 000
Pantelån	28 743 517
Beregnede IN forpliktelser	25 338 933
TOTALT	**78 617 230**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 379 996
Tomt	14 520 000
TOTALT	**109 899 996**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 04.03.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

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

Harald Thoresen /s/ Marie Asprem Hvardal /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

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

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

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

NOTE 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.04.26
Selskapsnummer: 5623 **Selskapsnavn:** GARMAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GARMAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990262624
Møtet ble avholdt 21. april kl. 18:00, Sagene Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Minda Grodås Christiansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

Minda Grodås Christiansen foreslås som protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisbeth Karlsen og Benedikte Lunde er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Innkommet forslag: Regulering av røyking i bakgården

Fremmet av: Kine Hansen, leilighet B205

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

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

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

> ✗ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

Fremmet av: Emma Auran, C603

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

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

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

Styrets innstilling
Styret har innhentet et foreløpig kostnadsoverslag fra vaktmester, som anslår ca. 75 000 kroner per dør for installasjon av automatiske døråpnere. For de fire dørene i oppgang C vil dette utgjøre rundt 300 000 kroner.

I tillegg kommer elektriske arbeider på 10-12 000 kr.

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas.

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

9. Innkommet forslag: Beredskapsplan for Kiellands Hus

Fremmet av: Hans Welle-Watne C606

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

· Brannvern og evakueringsrutiner

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

· Internkontrollsystem

· Rutiner for håndtering av ulykker og farlige situasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler på denne bakgrunn at forslaget ikke vedtas.

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Styrets forslag til endringer av vedtekter

Forslag til endringer er i kursiv

Punkt 4-2 Overlating av bruk

Inn som nytt ledd i punkt (3): *Før innflytting skal alle beboere i andelen over 18 år signere på at beboerskrivet er lest og forstått. Styret kan holde tilbake bestilling av postkasseskilt inntil slik bekreftelse foreligger.*

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

Nytt ledd i punkt (7): *Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.*

Begrunnelse: Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd i punkt (8): *Før leiligheten leies ut via Airbnb eller annen kortidsutleie, skal andelseier sørge for at gjest/leietaker fyller ut registreringsskjemaet som ligger på hjemmesiden.*

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

4-3 Bygningsmessige arbeider Inn som nytt tredje ledd i punkt (2): *Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.*

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

5-1 Andelseiers vedlikeholdsansvar Nytt siste ledd, punkt (18): *Andelseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for andelens inngangsdør, vinduer og balkongdør. Ansvaret omfatter ordinært vedlikehold, løpende*

reparasjoner samt utbedring av skader, uavhengig av skadeårsak, herunder skader som følge av slitasje, elde, ytre påvirkning eller tilfeldige hendelser.

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

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

Endring av 5-1 (3) Andelseieren skal også i boligen vedlikeholde, herunder sørge for nødvendig reparasjon av:

a) vinduer, karmer og glassruter, knuste eller punkterte

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

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

4-2 Overlating av bruk Inn som nytt punkt (9): *Leietakere skal signere for å ha lest og forstått sikkerhetsskriv for sameiet en gang pr. år. Andelseier er ansvarlig for at styret mottar signert skriv.*

Begrunnelse: Dette er tatt inn i forsikringsvilkårene for 2026

Nytt ledd til 5-1 (12) *Ved oppussing eller rehabilitering av baderom plikter andelseier å benytte rørleggerbedrifter som er godkjente våtromsbedrifter og som utfører arbeidet i samsvar med gjeldende våtromsnorm (Byggebransjens våtromsnorm - BVN). Arbeidet skal utføres av godkjent våtromsforetak og dokumenteres i samsvar med gjeldende våtromsnorm (BVN). Tilbud og arbeidsbeskrivelse skal oversendes styret for godkjenning.*

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

Nytt ledd i 5-1 (14) *Dersom en beboer, etter påminnelse, ikke gjennomfører nødvendige tiltak for å få lekkasjevarsleren online, vil styret bestille service fra Sfty. Juridisk eier vil faktureres for kostnaden etter skriftlig påminnelse og rimelig frist.*

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

Nytt punkt 5-1 (18) *Andelseiere som flytter inn i sameiet, skal fylle ut skjemaet «Søknad om oppussing» og sende det til styret. Skjemaet er tilgjengelig på sameiets nettside.*

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

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

11. Styrets forslag til endring av husordensregler

§ 2 Hensynet til andre Fjerne to setninger:

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

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

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

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

Endring § 7 Avfallshåndtering

Tillegg i kursiv:

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

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

Endring § 8 Postkasser

Tillegg i kursiv:

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

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

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

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

Fra vedtektene punkt 4-3: Bygningsmessige arbeider *Skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgården kan etableres, forutsatt at skjermingen utføres i samsvar med nærmere bestemmelser fastsatt i mal utarbeidet av styret og godkjent av årsmøtet. Styret kan kreve retting eller fjerning dersom skjermingen ikke er i samsvar med malen. Den enkelte andelseier bærer fullt ansvar for etablering, vedlikehold og eventuell fjerning av skjermingen.*

Mal for skjerming på balkonger og på bakkeplan i bakgård

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

1. Skjerming på bakkeplan

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

• Plantekasser kan ha en maksimal bredde på 1 meter.

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

2. Skjerming på balkonger

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

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

3. Forbudte løsninger

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

> **Forslag til vedtak:**
> Malen vedtas av årsmøtet og gjelder for all skjerming som omfattes av vedtektene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Hagen

Følgende stilte til valg:
Marianne Hagen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marie Asprem Hvardal

Følgende stilte til valg:
Marie Asprem Hvardal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Spigseth
Fredrick Nilsen Wikestad

Følgende stilte til valg:
Helene Spigseth
Fredrick Nilsen Wikestad

Vedtekter
for
Garman Borettslag Org. nr. 990 262 624

Endret på ordinær generalforsamling 11.03.2008
Endret på ordinær generalforsamling 19.03.2015
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2016
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
Endret på ordinær generalforsamling 06.04.2022
Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2023
Endret på ordinær generalforsamling 09.04.2024
Endret på ordinær generalforsamling 25.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Garman 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 Oslokommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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

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 kjøp eller bruksoverlating skal andelseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. I tillegg kommer forretningsførers omkostninger.

(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 sameierne 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 styret 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 kortidsutleie. 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 kortidsutleien 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 borettslagets 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 hører boligen til, i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren 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 andelseier 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 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 friluftsventilene
- Filter skal byttes foran hvert inntak minst to ganger i året. Bestilling skjer i regi av styret og faktureres andelseier.

(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 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.

(6) Andelseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier 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 andelseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren 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. 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 andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i andelen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseier.

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

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

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

(14) Det er installert en vannlekkasjesensor under kjøkkenvasken i hver leilighet. Denne skal være festet til gulvet under kjøkkenvasken med borrelås. Alle eiere og leietakere er pliktet til å laste ned Sfty-appen og følge med på denne. Ved varsel om vannlekkasje plikter

beboer å umiddelbart iverksette tiltak for å stoppe lekkasjen. Hvis dette ikke lykkes, må man kontakte borettslagets rørlegger. Feil som blir gjort oppmerksom på, enten fra styret eller appen, må rettes umiddelbart. Dette gjelder for eksempel hvis varsleren går offline på grunn av dårlig nett eller lavt batteri. Hvis beboer reiser bort og ønsker å slå av strømmen i stuen, skal vannet stenges i leiligheten.

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

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

Hvis en ikke-kompatibel kjøkkenhette/ventilator er installert i leiligheten, og andelseier ikke bytter til en godkjent kjøkkenhette etter pålegg, vil borettslaget gjøre det for andelseiers regning, jf. pkt 5-3 (1).

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

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

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).

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

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 enhver 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 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 Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

(5) For arbeid utover det som anses som normalt styrearbeid skal den andelseier 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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomitè på 3 personer. Valgkomitèens oppgave er å vurdere styrets sammensetning og fremlegge overfor generalforsamlingen en innstilling av kandidater til styreverv.

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.

Vedtekter
for
Garman Borettslag Org. nr. 990 262 624

Endret på ordinær generalforsamling 11.03.2008
Endret på ordinær generalforsamling 19.03.2015
Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2016
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
Endret på ordinær generalforsamling 06.04.2022
Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2023
Endret på ordinær generalforsamling 09.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Garman 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 Oslokommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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

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 kjøp eller bruksoverlating skal andelseieren betale et gebyr på kr 600,- for postkasseskilt, navnetavle og andre administrative kostnader. I tillegg kommer forretningsførers omkostninger.

(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 sameierne 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).

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 kortidsutleie. 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 kortidsutleien 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 borettslagets 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 hører boligen til, i forsvarlig stand.

(2) Andelseieren 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 andelseier 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 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 friluftsventilene
- 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 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.

(6) Andelseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier 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 andelseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren 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. 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 andelen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i andelen, 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 enhver 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 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 Eierseksjonssameiet Kiellands Hus

(5) For arbeid utover det som anses som normalt styrearbeid skal den andelseier 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

Generalforsamlingen skal velge en valgkomitè på 3 personer. Valgkomitèens oppgave er å vurdere styrets sammensetning og fremlegge overfor generalforsamlingen en innstilling av kandidater til styreverv.

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.

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.

HUSORDENSREGLER FOR GARMAN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 25.05.2016
Endret på ordinær generalforsamling 27.03.2019
Endret på ekstraordinær generalforsamling 23.09.2020
Sist endret på ordinær generalforsamling 06.04.2022
Endret på ordinær generalforsamling 08.05.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Garman 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, kan 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. Orden i 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.

Ved røyking skal man ta hensyn til naboer, og trekke bort fra veggene slik at man ikke sjenerer unødvendig. Bruk egnede askebegre som er utplassert på plattingene.

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 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.

Grilling på takterrassen og balkonger er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer. Bruk av engangsgrill er forbudt. Engangsgrill kan kun benyttes i bakgården så fremt det skjer på dedikerte områder for grilling (betongforhøyningene).

Beboere er selv ansvarlige 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 borettslagets 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.

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: garmanbo@gmail.com. Bestillingen må inneholde leilighetsnummer (AXXX) 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 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 tilfellet brann. Alle beboere i boligen skal informeres om rømningsveier ved brann. Dersom andelseier oppdager feil ved brannvarslingsutstyr i egen leilighet eller i fellesareal skal dette meddeles styret i borettslaget og styret 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

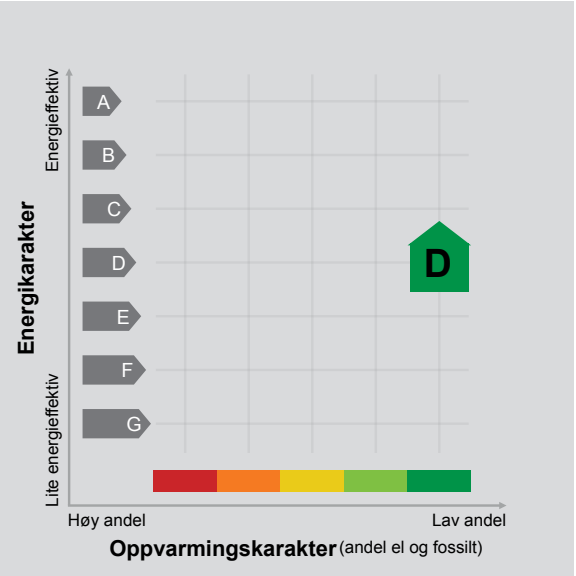
Klager på overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styrets e-postadresse. Klageskjema og saksgang for klager finner man på sameiets hjemmeside. Styret oppfordrer til å få med alle nødvendige detaljer rundt klagen. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens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

§ 13 Brannvarslingsanlegget
Ved unødvendig utrykning fra brannvesenet, vil beboer faktureres for utrykningen. Beboer må ikke under noen omstendighet koble fra brannvarslingsdetektoren i leiligheten uten at styret på forhånd har gitt skriftlig tillatelse til dette. Den enkelte beboer står økonomisk ansvarlig dersom vedkommende påfører skade på branndetektor eller kobler denne 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Waldemar Thranes gate 72
Postnummer	0175
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	259
Seksjonsnummer	53
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81773300
Bruksenhetsnummer	H0511
Merkenummer	Energiattest-2025-207036
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

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

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.

Pliktet 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Waldemar Thranes gate 72	81773300	H0511	53	0	51

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.01.2017

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	38 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	38 m²
Totalt BRA	38 m²
Oppvarmet luftvolum	92 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	234,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.1.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	73,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	144,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 839 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	179,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 278 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	179,97 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 839 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 560 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 278 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 839 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Tone Bjørgvik
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: tone@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260343 . Vår ref.: 5623-1-51 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	GARMAN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	990262624
Andelseier:	Dietrichson, Vania
Leilighetsnummer:	51
Adresse:	Waldemar Thranes Gate 72 A, 0175 OSLO
Andelsnummer:	51
Gnr.	219
Bnr.	259
Borettsinnskudd:	Kr. 740 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86832694.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (ev. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Innbetaling kan skje to ganger i året; 20. mai og 20. november.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.:	98207357502
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	28 478 798,17
Innfrielsesdato:	30.11.2057
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: 3 347,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	448,00	
Lån nr: 9820735750; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820735750; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Internett	150,00	
Felleskostnader	2 749,64	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	532,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	38 797,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207357502
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Marianne Hagen, e-post:garmanbo@gmail.com

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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

Nabolagsprofil

Waldemar Thranes gate 72 - Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	22 min 1.7 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	23 min 1.8 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	7 min 2.2 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	14 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

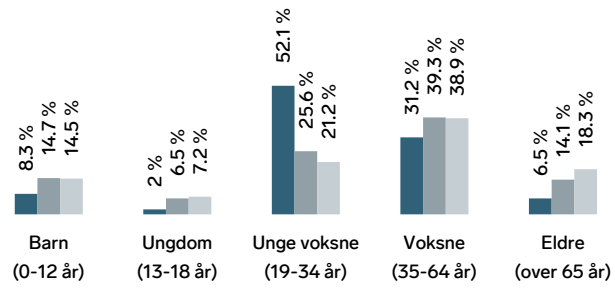
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Waldemars barnehage (0-6 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Alexander Kiellandsplass Post i butikk	0 min 0 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	1 min 0.1 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

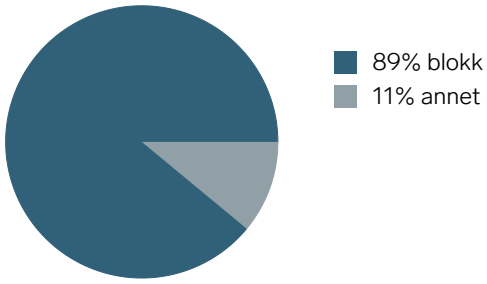
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	1 min 0.1 km
Evald Ryghs plass Ballspill	5 min 0.3 km
SATS Ila	2 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min

Boligmasse



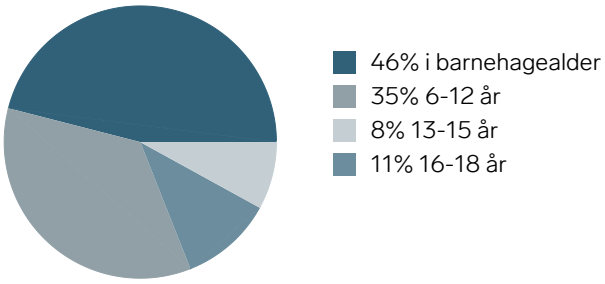
«Kort vei til sentrum. Godt kollektivtilbud! Nær Akerselva og Ilaparken! :)»

Sitat fra en lokalkjent

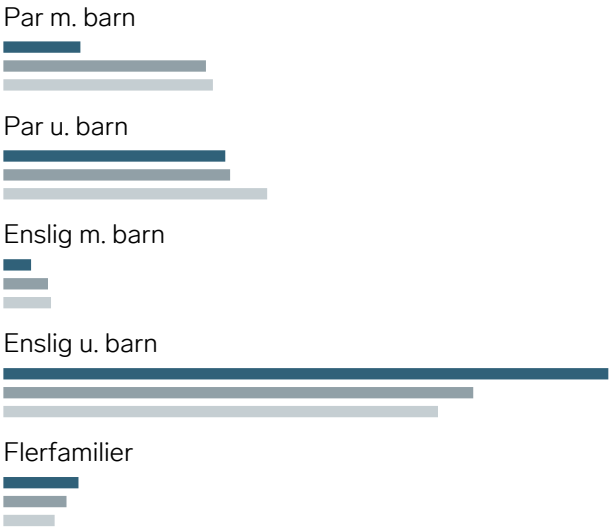
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	0 min
Apotek Kiellands Hus	0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

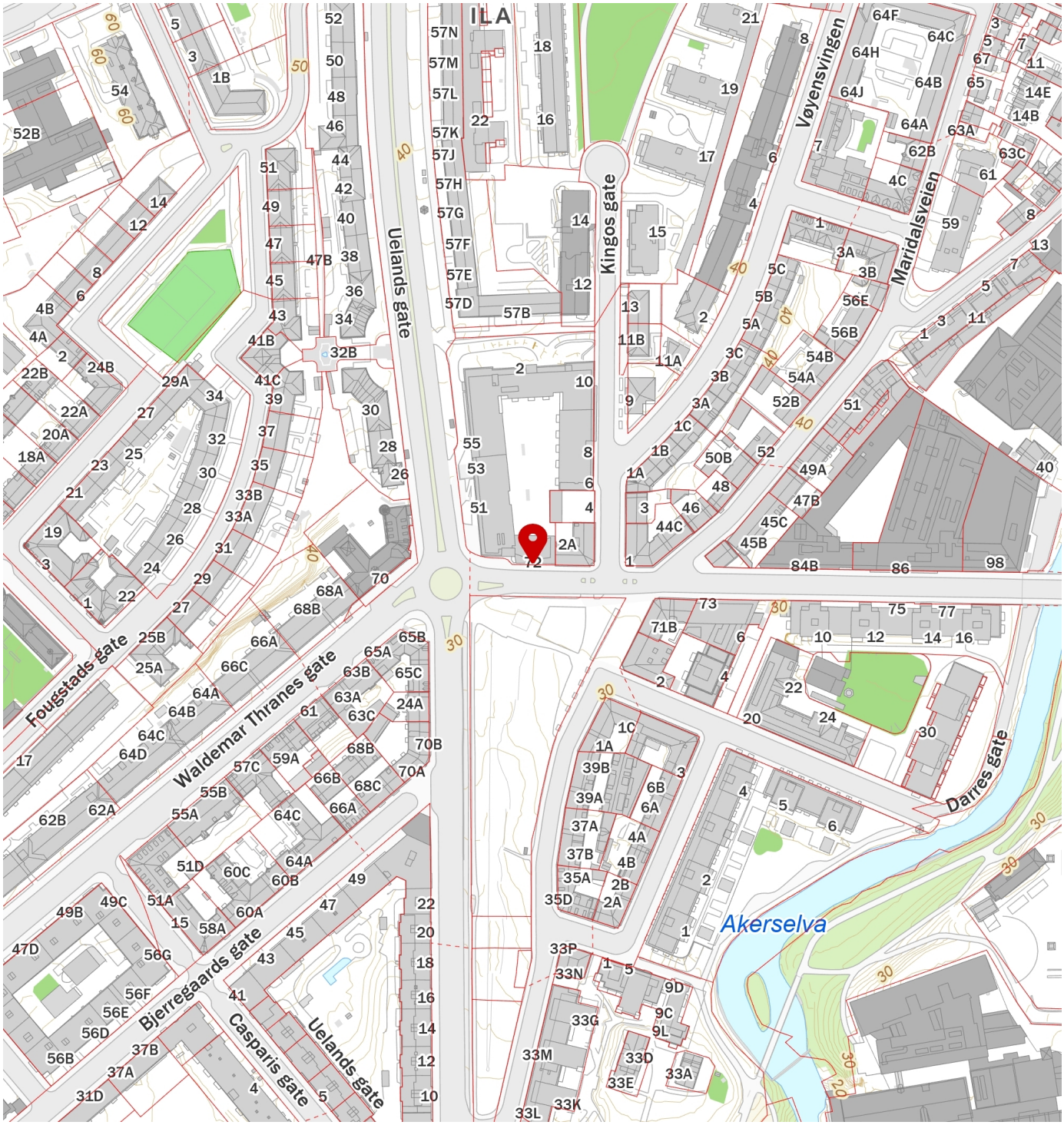


Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

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 | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

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



REV	REV. OMFATTER	DATO	TEGN	KTR

TEGNINGSSTATUS	FAG	TEGNINGSNUMMER	INDEX
ENDR.SØKNAD	A	AH20 B5 303	

TEGNINGSNAVN/TITTEL

PLAN 5

ENTREPENØR

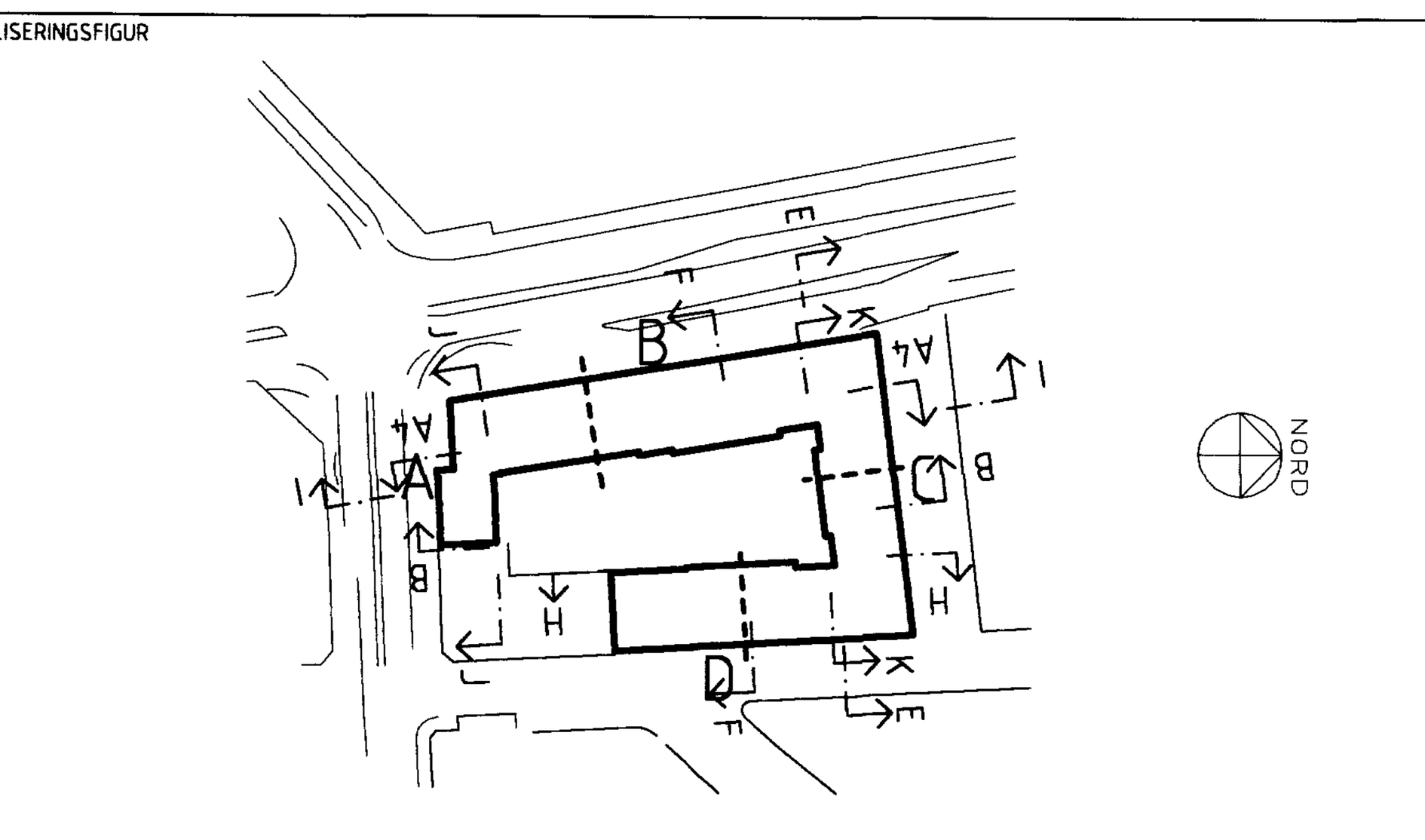
BUNDEBYGG AS

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

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

BundeBygg

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKTNAVN

KIELLANDS HUS

TILTAKSHAVER

ALEXANDER KIELLANDS PLASS AS

PROSJEKTERENDE

Felix Arkitekter AS
Rosenkrantz gate 7, 0159 Oslo tlf 23 357970 fax 23 357971 www.felixark.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL

PLAN 5

TEGNET AV	KTR. AV	MÅL	DATO
RB	ØM	1:200	22.09.06
PROSJ.NR. 0319	FILNAVN		
TEGN.STATUS ENDR.SØKNAD	FAG A	TEGNINGSNUMMER AH20 B5 303	INDEX