EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260071
Addresse	Vøyensvingen 7		
Postnr.	0458	Sted	OSLO
Selgers navn	Martha Josefine Melkild		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

15.12.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca. 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Takstmann har registrert riss/sprekk i flis, samt enkelte avskallinger på flis foran servant.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Boligrørleggeren byttet i feb 2026 innløps- og utløpsventil på toalettet etter feil på skylleknapp. Tidligere eier: Abildsø skiftet termostat for gulvvarme mars 2020. GK-Rør satte inn enrørforlenger på toalett juli 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har dokumentasjon fra Boligrørleggeren. Har ikke dokumentasjon fra tidligere eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se pkt 2.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se pkt 2.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Enkelte tilfeller av skjeggkre. Tiltak utført av Pelias i oktober 2021. Omfang vurdert som lite.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 10.03.2026

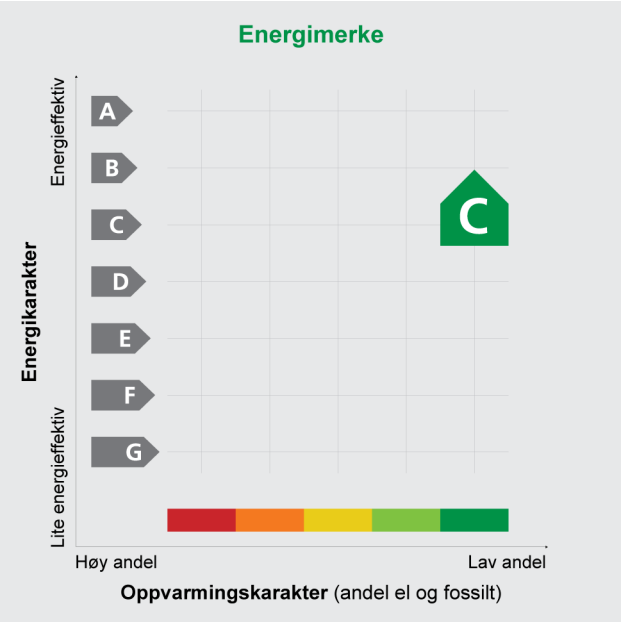
Signert av *Martha Josefine Melkild*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Vøyensvingen 7
Postnr	0458
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	219
Bnr.	145
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	81857539
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2021-1326481
Dato	20.10.2021



Innmeldt av	Ulf Wallis Audunhus

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	21
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vøyensvingen 7
Postnr/Sted: 0458 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0103
Dato: 20.10.2021 18:34:59
Energimerkenummer: A2021-1326481
Ansvarlig for energiattesten: Ulf Wallis Audunhus
Energimerking er utført av: Ulf Wallis Audunhus

Gnr: 219
Bnr: 145
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr: 81857539

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

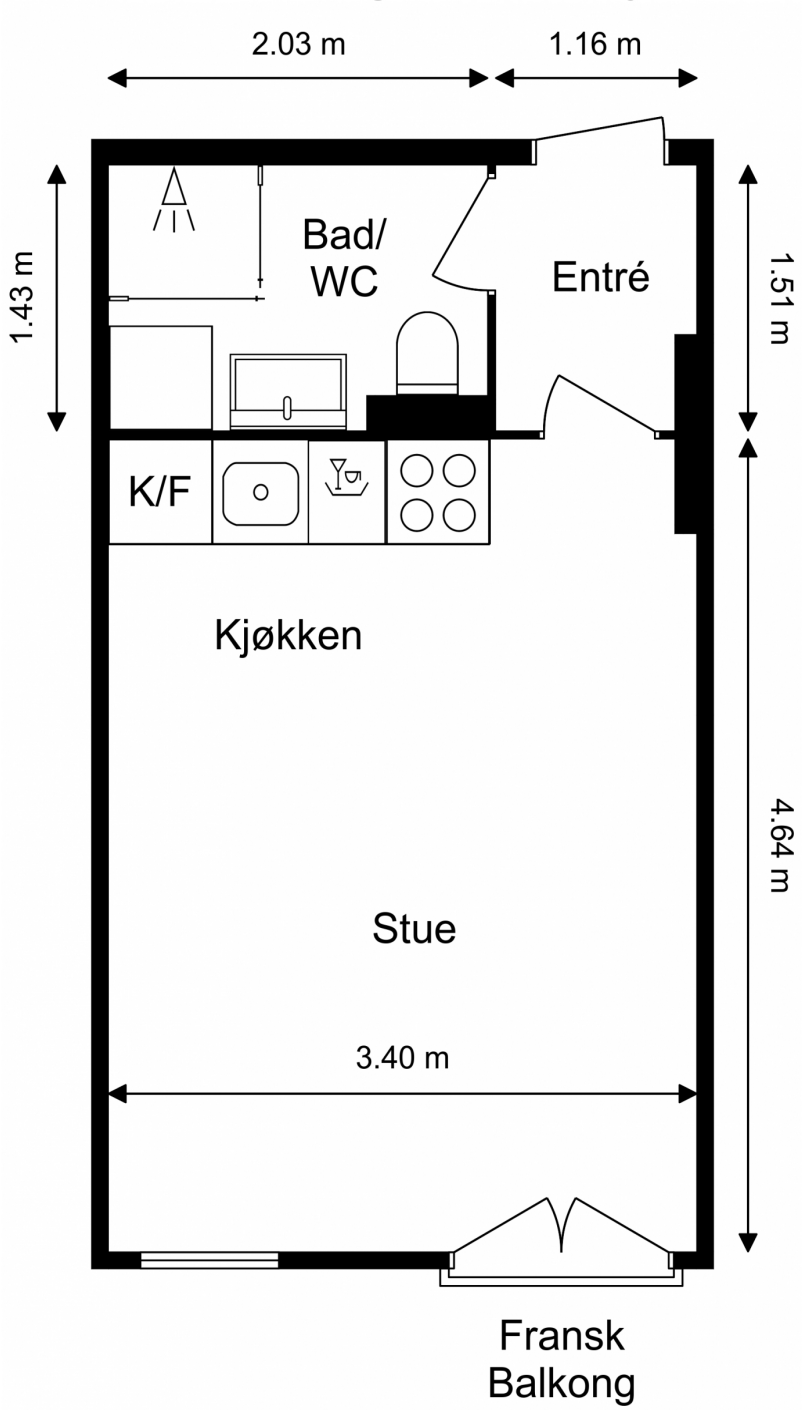
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Vøyensvingen 7, 0458 OSLO

Selveierleilighet - 1.etasje



Ordernr. 15079180

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Vøyensvingen 7
0458 OSLO
Gnr./Bnr.: 219/145
Oslo kommune

Rapportdato: 02.04.2026
Befaringsdato: 13.02.2026
Referansenummer: 15079180

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 24 m² (BRA-i: 21 m²)

Totalt bruksareal: 24 m² (BRA-i: 21 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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 (alder, slitasje, skader mv.)

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 (strakstiltak nødvendig)

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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.02.2026
Referansenummer	15079180
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0071
Hjemmelshaver/selger	Martha Josefine Melkild
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Martha Josefine Melkild
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	-6 °C
Rapportdato	02.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Vøyensvingen 7
Postnummer/sted	0458 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	219/145
Seksjonsnr.	3
Tomt	Eiet tomt: 1380 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2010		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, sittegrupper, plenarealerog andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2010. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med dørkikkert. Vinduer og fransk balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad og stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stakeluke	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	21	3		24	
	Entré, bad og stue/kjøkken.	Bod.			
SUM	21	3		24	
	Total bruksareal: 24 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasser, sykkelbod og utearealer.

Fransk balkong i stue/kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje på 3 m2 (BRA-e).

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue/kjøkken er takhøyden målt til 2,40 og på bad er takhøyden målt til 2,20 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.02.2026.
Godkjent plantegning	Innhentet plantegning fra saksinnsyn, datert 21.11.2008.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt faktura vedrørende utskiftning av ut- og innløpsventil til toalett, datert 18.02.2026.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Lysarmatur med stikkontakt over speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning	
TG 1	Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
TG 2	Overflater gulv	Det er registrert riss/sprekk i flis, samt enkelte avskallinger på flis foran servant. Forholdet vurderes å skyldes en årsak som ikke lar seg kartlegge med visuell inspeksjon alene. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vannrør - Fordelerskap



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra 2010 med slette fronter og benkeplate av laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme i gulv. Elektrisk gulvvarme på bad. Ventilasjon med tilluftsventiler i vegg kombinert med mekanisk avtrekk via bad og kjøkken.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
TG 2	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping. Stakeluke anses generelt sett som et forskriftskrav, med enkelte unntak. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering eller lignende.
TGIU	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Slette innerdører.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise sprekker i skjøter. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. Videre registreres noe svikt i gulv i entré. Eksakt årsak er ukjent og er forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, eventuelt utbedring av gulv/undergulv.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1.etasje	
TG 1	1.etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Dør til fransk balkong og vinduer to-lags glass og med karm/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

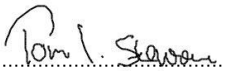
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Husordensregler for sameiet Kiellands Terrasse

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i eierseksjonssameiet.

Foruten å informere om plikter og ordensregler som er nødvendige, er formålet med husordensreglene å sikre beboernes trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at husorden blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende eierne som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Eventuelle brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelcontainerne i sameiets eget avfallsrom. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne på søppelrommet skal ikke forlates på søppelrommet eller andre deler av fellesområdet. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller i bakgården. Bakgården skal holdes ryddig. Avfall, inkludert sigarettsneiper, skal ikke etterlates i bakgården.

4. Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Beboerne har alle et felles ansvar for å påse at porten og inngangsdørene lukkes ordentlig, samt at uvedkommende ikke får adgang til sameiet.

Fellesarealer

6. Det er ikke tillatt å parkere sykkel, moped eller barnevogn i det som regnes som sameiets fellesområder. Det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel. Styret kan fjerne ting som ikke hører hjemme på den enkelte beboers regning og risiko. Vi gjør oppmerksom på

at styret ikke er pliktig til å bevare disse sakene og de kan bli kastet. På de fellesarealene hvor det er tiltenkt sykkelparkering er det kun tillatt å parkere sykler. Parkering av mopeder eller liknende på disse arealene er ikke tillatt.

Indre orden

7. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Arbeid som medfører støy skal utføres mellom kl 07.00 – 18.00. Musikkøvelser, lydanlegg og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

Røyking i innendørs fellesareal skal ikke forekomme. Røyking i eget hjem må ikke være av en slik art at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Takterrassene

8. Det skal være ro på takterrassene etter kl 23.00. Alle som bruker takterrassene må rydde opp etter seg før de forlater den. Alt bruk av åpen flamme på terrassene er forbudt. Det skal ikke kastes sigaretter, aske, snus, flasker eller andre gjenstander fra takterrassene. Grilling er kun tillatt med felles gassgrill (vil være tilgjengelig i hele sommerhalvåret).

Balkongene

9. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongen, det er heller ikke tillatt å kle inn balkongens yttervegger med tekstiler, maling eller liknende. Ved tørking/lufting av klær m.v. på balkong skal det benyttes tørkestativ, dette skal ikke tørkes eller luftes ved at det henges over balkongrekkverket. Det skal ikke kastes sigaretter, aske, snus, flasker eller andre gjenstander fra balkongen. Alt bruk av åpen flamme på balkongene er forbudt. Grilling er kun tillatt med gassgrill.

Heis

10. Heisen i bygget er en personheis, og tåler i liten grad påkjenninger som flytting av større kolli ofte fører med seg. Dørene på heisen skal aldri tvinges åpne eller holdes åpne ved hjelp av gjenstander da dette raskt ødelegger heisdørene og/eller sensorene.

Nøkler

11. Eiere er ansvarlige for nøklene til sine leiligheter, til port og til felles inngangsdører. Styret kan fastsette gebyr for å bistå med å skaffe ekstra nøkler.

Hver enkelt sameier, leietaker og fremleietaker er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den husstand han/hun eier/disponerer.

En seksjonseier må verken bruke seksjonen eller fellesarealene på en måte som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vesentlig mislighold av forpliktelsene i husordensreglene eller gjentatt mislighold av enkelte forpliktelser vil føre til pålegg om salg av seksjonen i sameiet.

Klager over brudd og ordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret, e-post kan benyttes. Eventuelle straffbare forhold bør meldes til politiet.

Sist endret på ordinært årsmøte 30.4.2019

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS TERRASSE
ORG.NR 996 575 853

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet består av 79 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner (garasje og butikk). Eiendommen er beliggende på gnr 219, bnr 145 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser.

Sameiets seksjoner fremkommer slik med skjematisk oversikt over eierbrøker pr seksjon:

S.nr	Formål	Eierbrøk
1	Bolig	21
2	Bolig	21
3	Bolig	21
4	Bolig	36
5	Bolig	51
6	Bolig	51
7	Bolig	51
8	Bolig	49
9	Bolig	56
10	Bolig	41
11	Bolig	35
12	Bolig	41
13	Bolig	34
14	Bolig	51
15	Bolig	51
16	Bolig	51
17	Bolig	49
18	Bolig	56
19	Bolig	41
20	Bolig	42

S.nr	Formål	Eierbrøk
21	Bolig	33
22	Bolig	33
23	Bolig	50
24	Bolig	76
25	Bolig	62
26	Bolig	67
27	Bolig	67
28	Bolig	62
29	Bolig	65
30	Bolig	35
31	Bolig	41
32	Bolig	38
33	Bolig	51
34	Bolig	51
35	Bolig	51
36	Bolig	49
37	Bolig	56
38	Bolig	41
39	Bolig	35
40	Bolig	41

S.nr	Formål	Eierbrøk
41	Bolig	38
40	Bolig	41
43	Bolig	51
44	Bolig	51
45	Bolig	49
46	Bolig	56
47	Bolig	41
48	Bolig	41
49	Bolig	47
50	Bolig	43
51	Bolig	43
52	Bolig	42
53	Bolig	55
54	Bolig	36
55	Bolig	42
56	Bolig	33
57	Bolig	33
58	Bolig	50
59	Bolig	76
60	Bolig	62

S.nr	Formål	Eierbrøk
61	Bolig	67
62	Bolig	67
63	Bolig	62
64	Bolig	65
65	Bolig	41
66	Bolig	88
67	Bolig	85
68	Bolig	43
69	Bolig	57
70	Bolig	62
71	Bolig	33
72	Bolig	33
73	Bolig	50
74	Bolig	31
75	Bolig	20
76	Bolig	20
77	Bolig	31
78	Bolig	50
79	Bolig	53
80	Næring	443
81	Næring	319

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver boligseksjon tildeles 1 stk bod i kjeller. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, reguleringsbestemmelsene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Gjennom disse vedtekter gis seksjon 78 og 79 enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Det gjelder det naturlige fellesareal/uteareal bak hver seksjon. Som vedlegg til disse vedtekter ligger kart over fellesareal som tillegges seksjon 78 og 79.

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene er til bruk for boligseksjonene. Næringsseksjonene har rett til å benytte gang- og trappeareal som rømningsveier.

Fordeling av felleskostnader skjer etter fordeling i forhold til eierbrøk. Næringsseksjonene skal dekke relevante felleskostnader andelsmessig etter eget areal inkl. gang/trapperom og rømningsveier.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Parkeringsplasser for beboere med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Ladepunkt for elbil
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 3 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder parkeringsplasser og friarealer samt felles trafostasjon er sameiets ansvar.

Garasjeseksjon / garasjesameiet er ansvarlig for eget vedlikehold.

§ 4 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av ~~mai~~ juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Innkallingen skal opplyse om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets årsberetning, hvis den foreligger
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- honorar til styrets medlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7 OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon èn stemme.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av bryggearrangementer, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for sameiets bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 9 ERSTATNING FOR OVERSTREDELSE AV HUSORDENSREGLEMENT

Styret kan fastsette standardisert erstatning for overtredelse av husordensreglementet. Styret kan i alle tilfeller kreve faktiske kostnader dekket av seksjonseier som følge av manglende etterlevelse av husordensreglene.

§ 10 HÅNDVERKSARBEIDER I EGEN LEILIGHET

Den enkelte seksjonseier har ansvar ved håndverksarbeider i egen leilighet som kan skade synlige og skjulte rør for vann, elektro, m.v.

§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2024

Hei!! ☺

Har du lyst til å sitte her ute og kose deg litt??

Vær så god!! ☺

Men om du vil være snill å huske på et par små ting før du går igjen, blir alt så mye hyggeligere for oss andre som kommer etter deg:

- Dersom du ønsker å benytte grillen så følg anvisning som skal ligge ved denne. Vær generelt forsiktig ved bruk av gass.
- Grillen må ikke flyttes mot veggene grunnet brannfare.
- Ta med deg "Grillbestikket" og vask dette etter bruk. Legg det deretter på plass igjen under grillen.
- Husk å tre over trekket på grillen etter bruk.
- Legg puter tilbake i puteboks når du går (og lukk lokket.. ☺).
- Ta med søpla di.
- NB! Dersom noen går ut fra terrassen og inn i bygget, og det fortsatt befinner seg noen igjen ute, må døren **ikke** lukkes og låses!!! Det går nemlig ikke å åpne denne fra utsiden…
- Ta hensyn til at det bor noen i leiligheten som grenser mot terrassen.

Og sist, men ikke minst;

Kos deg!! ☺



INNKALLING 2026

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Onsdag 20.05.2026 kl. 10:00

Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Møtet finner sted onsdag 20.05.2026 kl. 10:00

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
20.05.26 kl. 10:00 - 22.05.26 kl. 10:00

Stemmeperiode
22.05.26 kl. 12:01 - 25.05.26 kl. 08:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før onsdag 20.05.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Adgang til låneopptak ved behov

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 133.380,- godkjennes

5. Andre saker

1. Adgang til ytterligere låneopptak ved behov.

5.1 Adgang til låneopptak ved behov

Styret har opplevd at vedlikeholdskostnadene har økt betraktelig i løpet av den siste tiden, både på grunn av alminnelig prisstigning men også i stor grad fordi det avdekkes behov i sameiet. Særlig reparasjon av vanninnsig til leilighet i 4. etg. fra platting i 5. etg. har medført store kostnader, og resultatet av dette er dessverre så lang utilfredsstillende, slik at det forventes utterligere kostnader.

For å være forberedt på dette mener styret det riktige er å gi en fullmakt nå slik at det raskt kan tas opp ytterligere lån dersom det vil bli behov for det. Styret mener dette kan begrenses til kr. 1.000.000,- på nåværende tidspunkt.

Forslag til vedtak:	Styret får fullmakt for opptak av lån på inntil kr 1.000.000,-, på bakgrunn av fremtidig vedlikehold og behov.
Styrets innstilling:	Styret gis fullmakt til å ta opp ytterligere lån oppad begrenset til kr. 1.000.000,- dersom det oppstår behov.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Eirik Nicolai Synnes, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tor Aarnes Pedersen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Valg:
Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Forslag til vedtak: Fredrik Skauge Knudtsen velges til en ny periode på 2 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**807 523**	**642 519**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-591 513	250 148
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-91 182	-85 145
B. Endring arbeidskapital	**-682 695**	**165 003**
C. Arbeidskapital	**124 828**	**807 523**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	913 136	984 004
Kortsiktiggjeld	-788 308	-176 482
C Arbeidskapital	**124 828**	**807 523**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 373 217	3 955 856	4 322 926	4 804 763
Sum leieinntekt		**4 373 217**	**3 955 856**	**4 322 926**	**4 804 763**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	56 778	4 206	50 000	60 000
Sum annen inntekt		**56 778**	**4 206**	**50 000**	**60 000**
Sum inntekt		**4 429 995**	**3 960 061**	**4 372 926**	**4 864 763**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	18 807	18 330	18 806	18 806
Styrehonorar	3	133 380	130 000	133 380	133 380
Driftskostnad					
Energikostnad		909 378	855 576	900 000	835 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	404 777	416 927	397 360	406 000
Kommunale avgifter/renovasjon		650 321	594 768	677 000	742 560
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	21 050	49 813	20 450	23 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	20 558	1 319	1 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 576 194	523 486	482 000	400 000
Revisjonshonorar		8 470	7 769	7 700	8 000
Forretningsførerhonorar		113 619	109 354	113 600	119 000
Andre honorar	8	164 168	104 806	209 000	224 500
Kontorkostnad		1 304	1 237	0	2 500
TV/bredbånd		539 277	474 693	493 260	550 976
Forsikringer		330 540	279 462	330 540	364 000
Andre kostnader	9	7 276	6 415	5 500	5 800
Sum kostnad		**4 899 118**	**3 573 956**	**3 789 596**	**3 844 522**
Driftsresultat		**-469 123**	**386 106**	**583 330**	**1 020 241**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		58 474	56 202	0	0
Rentekostnad		180 864	192 159	192 458	171 280
Netto finansposter		**122 390**	**135 957**	**192 458**	**171 280**
Årsresultat		**-591 513**	**250 148**	**390 872**	**848 961**
Overført sameiekapital		-591 513	250 148	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-591 513**	**250 148**	**0**	**0**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		9 986	3 344
Andre kortsiktige fordringer		4 229	32 091
Forskuddsbetalte kostnader		234 977	120 329
Innestående konsernkonto og bank		663 944	828 240
Sum omløpsmidler		**913 136**	**984 004**
SUM EIENDELER		**913 136**	**984 004**

Balanse 2025 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 291 873	-1 700 360
Sum opptjent egenkapital		**-2 291 873**	**-1 700 360**
Sum egenkapital	**10**	**-2 291 873**	**-1 700 360**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 416 701	2 507 883
Sum langsiktig gjeld		**2 416 701**	**2 507 883**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 177	23 955
Leverandørgjeld		656 603	31 626
Påløpne renter		29 199	32 592
Annen kortsiktig gjeld		91 330	88 308
Sum kortsiktig gjeld		**788 308**	**176 482**
Sum gjeld		**3 205 009**	**2 684 365**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**913 136**	**984 004**

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Skauge Knudtsen Styreleder	Tor Aarnes Pedersen Styremedlem	Eirik Nicolai Synnes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 79 boligseksjoner og 2 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 219, b.nr 145 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 380 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 80717142.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 538 364	1 337 700
3601 Innbetalte fellesutgifter	109 056	94 836
3609 Leie parkering	263 952	228 830
3618 Fjernvarme	743 760	826 116
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	481 110	466 485
3625 Vedlikeholdsinntekter	960 000	720 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	182 015	195 937
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	94 960	85 952
Sum	**4 373 217**	**3 955 856**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3999 CHarge 365 AS elbil lading	56 778	4 206
Sum	**56 778**	**4 206**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	18 807	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	133 380	130 000
Sum	**152 187**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	231 592	258 585
6340 Heisalarm	0	155
6360 Annet renhold	963	0
6361 Fast renhold	154 744	152 127
6362 Skadedyrutryddelse	12 225	0
6364 Matteleie	5 254	5 028
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	1 031
Sum	**404 777**	**416 927**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	21 050	49 813
Sum	**21 050**	**49 813**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	1 129
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	20 328	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	230	0
6552 Driftsmateriell	0	190
Sum	**20 558**	**1 319**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	274 776	24 147
6603 Vedlikehold elektro	158 389	0
6611 Vedlikehold heiser	385 450	185 332
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 492	16 662
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	39 089	206 250
6630 Egenandel forsikring	46 000	10 000
6642 Snekkerarbeid	588 349	0
6644 Fasade/balkonger	6 647	0
6648 Vedlikehold dører og porter	60 003	22 688
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	51 883
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	6 525
Sum	**1 576 194**	**523 486**

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 625	1 041
6750 Vakthold	161 543	103 765
Sum	**164 168**	**104 806**

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7719 Møter, div. styret	1 336	2 076
7770 Betalingskostnader	1 230	1 005
7772 Omkostninger inkasso	1 797	0
7773 Omkostninger innkreving	2 912	3 333
7795 Husleietap	1	1
Sum	**7 275**	**6 415**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 700 360	-591 513	-2 291 873
Sum opptjent egenkapital	**-1 700 360**	**-591 513**	**-2 291 873**
Sum egenkapital	**-1 700 360**	**-591 513**	**-2 291 873**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207702153**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.00 %
Beregnet innfridd:	30.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 139 418
Lånesaldo 01.01:	2 507 883
Avdrag i perioden:	91 182
Lånesaldo 31.12:	**2 416 701**
Saldo 5 år frem i tid:	1 823 201

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207702153	1	206 517	206 517
	1	56 970	56 970
	2	49 202	98 404
	4	43 375	173 500
	2	42 080	84 160
	4	40 138	160 552
	4	36 254	145 016
	1	35 606	35 606
	1	34 312	34 312
	11	33 017	363 187
	4	32 369	129 476
	3	31 722	95 166
	1	30 427	30 427
	3	27 838	83 514
	3	27 190	81 570
	9	26 543	238 887
	2	24 601	49 202
	2	23 306	46 612
	3	22 659	67 977
	1	22 011	22 011
	5	21 364	106 820
	2	20 069	40 138
	3	13 595	40 785
	2	12 948	25 896

Lån 9820.77.92153 i OBOS-banken. Nedbetalingstid 25 år, fordeles etter sameiebrøk. Flytende rente på 3,2 %. Lånet er tatt opp for å dekke diverse utbedringsprosjekter i sameiet.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Styreleder	Fredrik Skauge Knudtsen (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Tor Aarnes Pedersen (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Eirik Nicolai Synnes (sign.)	21.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

k m kk Z U T2 U T MM

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."

K

P ve e av KPMG S
Ser e er ba d. _ba d
P . . .
UTC

QES

bankID

k m kk Z U T2 U T MM

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.

Årsmelding 2025 - Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen
Styremedlem, Eirik Nicolai Synnes
Styremedlem, Tor Aarnes Pedersen

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 996575853

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av 79 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80717142. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I løpet av året som har gått har styret blant annet arbeidet med følgende:

Styret har etterlevd etablert vedlikeholdsplan basert på USBL sin tjeneste Bevar Vedlikehold. Vi har opplevd at vedlikeholdskostnadene har økt i løpet av året. De økte kostnadene har medført at det ikke ble overført penger til avsetningskontoen i fjor som planlagt. Dette skyldes særlig at reparasjon av vanninnsig til leilighet i 4. etg. fra platting i 5. etg. har medført store kostnader, og måtte prioriteres. Resultatet av dette arbeidet er dessverre så lang utilfredsstillende, og arbeidet fortsetter. På bakgrunn av utgiftsbildet har styret meldt inn sak om fullmakt til opptak av ytterligere lån.

Skade på fasade mot bakgården i delen av bygningen som går langs Lofotgaten er utbedret i forbindelse med det overnevte inngrepet.

Årlig vask av garasje er gjennomført. Styret har gitt tilbakemelding til de som vasker de øvrige fellesområdene at det til tider ikke har vært tilfredsstillende utført, og at utstyr ikke har vært lagret på en god måte. Styret mener å ha sett en bedring etter at tilbakemelding har blitt gitt.

Service på personheis er gjennomført, etter at blant annet dørene på personheis ikke lot seg åpne i utgangspartiet. Ny knapp for 3. etasje ble bestilt og montert.

Ventillasjonsvifte på taket måtte skiftes. Styret fikk bestilt kran og avtalt tiltak med kommunen slik at dette kunne gjennomføres.

Etter innbrudd i bodene har styret fulgt opp med gjennomgang av videoopptak og bevissikring. Da hendelsen ikke har medført ødeleggelse eller borttaking av sameiets eiendeler har ikke styret innlevert politianmeldelse, men styret har bistått politiet med oversendelse av bevis i forbindelse med anmeldelse fra en av sameierne.

Det er ordnet med ny strømforsyning til sikkerhetskameraene, da den eksisterende begynte å skape problemer for noen av de eldre typene.

Vi byttet leverandør for drift av betalingsløsning for ladeanlegget fra Charge365 til PlugPay. ChargeUp er fortsatt leverandør for teknisk drift av anlegget, inkludert bestilling og installering av nye ladestasjoner.

Vi hadde et strømbrudd for laderne i garasjen som viste seg å være forårsaket av at anlegget var konfigurert til å kunne trekke noe mer strøm enn det anlegget var dimensjonert for. Dette er nå justert slik at det ikke skal skje igjen.

Det har vært gjennomført ytterligere oppgradering av strømkabler i garasjeområdet etter det oppstod kortslutning.

Vi har skiftet batteri i de fleste av nødlysene. Disse har det vært leveringsproblemer på, så dette er et pågående arbeid vi håper vil ferdigstilles innen sommeren.

Det er avtalt Norgespris på strøm for fellesområdene.

Fjernvarmesentralen er rutinemessig kontrollert, og vannfilter er blitt skiftet ut. En lekkasje oppstod der, og ny stoppekran ble montert. Fjernvarmen sentralt er rapportert at skal være fullt operativt og i god stand.

Det er fortsatt problem med vanninnsig og vannlekkasje flere steder. Lekkasje fra rør i fellesområdene har blitt avdekket, og vedlikeholdsarbeid er utført. Vi har oppdaget lekkasje / vanninnsig flere steder i bodområdene, uten at det har lykkes å avdekke årsak til noen av disse.

Det er oppdaget problemer med et vindu som ikke er tett i en av leilighetene. Styret har

inngått avtale om reparasjon.

Næringsseksjonen har blitt ombygget, og styret har kun i liten grad vært involvert i dette, ut over å fungere som bindeledd mellom seksjonseiere som ble berørt av støy og utbyggerne.

Styret har opprettholdt dialog ved elektronisk kommunikasjon og gjennomført styremøter ved fysiske møter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 20.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Skauge Knudtsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 19
Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 133380,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avsetning til vedlikehold

Styret har etablert en vedlikeholdsplan basert på USBL sin tjeneste Bevar Vedlikehold. Denne planen inkluderer foreslåtte avsetninger for fremtidig vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen. Formålet med avsetningene er å kunne være bedre økonomisk forberedt på disse arbeidene, samt redusere behovet for lånefinansiering.

Avsetning vil bli foretatt en gang i året av styret. Størrelsen på avsetningen baseres på budsjetterte avsetninger og den generelle økonomiske situasjonen i sameiet. En egen bankkonto vil bli benyttet til disse avsetningene.

I tråd med Eierseksjonsloven § 29 tredje ledd, ber styret om et vedtak på at innbetalte felleskostnader kan benyttes til avsetning til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å avsette midler til vedlikehold på egen bankkonto

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Eirik Nicolai Synnes ble valgt som styremedlem i 2023 for 2 år. Han er på valg og stiller til gjenvalg.

Tor Aarnes Pedersen ble valgt som styremedlem i 2023 for 2 år. Han er på valg og stiller til gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Tor Aarnes Pedersen for 2 år.
Valgt ble: Eirik Nicolai Synnes for 2 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Fredrik Skauge Knudtsen (sign.)	22.05.2025



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00
Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Tid og sted: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Høringsperiode: 16.05.2025 13:00 - 20.05.2025 10:00

Stemmeperiode: 20.05.2025 13:00 - 22.05.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Avsetning til vedlikehold

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 133380,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Avsetning til vedlikehold

Styret har etablert en vedlikeholdsplan basert på USBL sin tjeneste Bevar Vedlikehold. Denne planen inkluderer foreslåtte avsetninger for fremtidig vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen. Formålet med avsetningene er å kunne være bedre økonomisk forberedt på disse arbeidene, samt redusere behovet for lånefinansiering.

Avsetning vil bli foretatt en gang i året av styret. Størrelsen på avsetningen baseres på budsjetterte avsetninger og den generelle økonomiske situasjonen i sameiet. En egen bankkonto vil bli benyttet til disse avsetningene.

I tråd med Eierseksjonsloven § 29 tredje ledd, ber styret om et vedtak på at innbetalte felleskostnader kan benyttes til avsetning til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å avsette midler til vedlikehold på egen bankkonto.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen
Styremedlem, Eirik Nicolai Synnes
Styremedlem, Karine Sandblåst
Styremedlem, Tor Aarnes Pedersen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Eirik Nicolai Synnes ble valgt som styremedlem i 2023 for 2 år. Han er på valg og stiller til gjenvalg.

Tor Aarnes Pedersen ble valgt som styremedlem i 2023 for 2 år. Han er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Eirik Nicolai Synnes og Tor Aarnes Pedersen velges til styremedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**642 519**	**1 463 360**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	250 148	-726 899
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 145	-93 941
B. Endring arbeidskapital	**165 003**	**-820 840**
C. Arbeidskapital	**807 523**	**642 519**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	984 004	933 708
Kortsiktiggjeld	-176 482	-291 188
C Arbeidskapital	**807 523**	**642 519**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	2 388	0	0
Sum salgsinntekt		**0**	**2 388**	**0**	**0**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	2	3 955 856	3 280 962	3 924 917	4 322 926
Sum leieinntekt		**3 955 856**	**3 280 962**	**3 924 917**	**4 322 926**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	4 206	0	50 000	50 000
Sum annen inntekt		**4 206**	**0**	**50 000**	**50 000**
Sum inntekt		**3 960 061**	**3 283 350**	**3 974 917**	**4 372 926**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	18 330	18 330	18 000	18 806
Styrehonorar	4	130 000	130 000	130 000	133 380
Driftskostnad					
Energikostnad		855 576	861 381	1 000 000	900 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	416 927	391 013	365 001	397 360
Kommunale avgifter/renovasjon		594 768	506 985	593 000	677 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	49 813	5 938	6 200	20 450
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 319	114 211	18 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	523 486	845 235	494 001	482 000
Revisjonshonorar		7 769	7 420	7 500	7 700
Forretningsførerhonorar		109 354	103 752	109 000	113 600
Andre honorar	9	104 806	193 728	201 000	209 000
Kontorkostnad		1 237	299	0	0
TV/bredbånd		474 693	439 124	468 960	493 260
Forsikringer		279 462	262 019	273 000	330 540
Andre kostnader	10	6 415	15 039	1 000	5 500
Sum kostnad		**3 573 956**	**3 894 473**	**3 684 662**	**3 789 596**
Driftsresultat		**386 106**	**-611 123**	**290 255**	**583 330**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 202	58 601	0	0
Rentekostnad		192 159	174 377	188 534	192 458
Netto finansposter		**135 957**	**115 776**	**188 534**	**192 458**
Årsresultat		**250 148**	**-726 899**	**101 721**	**390 872**
Overført sameiekapital		250 148	-726 899	0	0
SUM OVERFØRINGER		**250 148**	**-726 899**	**0**	**0**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 344	3 267
Andre kortsiktige fordringer		32 091	9 219
Forskuddsbetalte kostnader		120 329	194 811
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		828 240	726 411
Sum omløpsmidler		**984 004**	**933 708**
SUM EIENDELER		**984 004**	**933 708**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 700 360	-1 950 509
Sum opptjent egenkapital		**-1 700 360**	**-1 950 509**
Sum egenkapital	**11**	**-1 700 360**	**-1 950 509**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 507 883	2 593 028
Sum langsiktig gjeld		**2 507 883**	**2 593 028**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 955	8 995
Leverandørgjeld		31 626	141 917
Påløpne renter		32 592	33 120
Annen kortsiktig gjeld		88 308	107 156
Sum kortsiktig gjeld		**176 482**	**291 188**
Sum gjeld		**2 684 365**	**2 884 216**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**984 004**	**933 708**

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Skauge Knudtsen
Styreleder

Karine Sandblåst
Styremedlem

Tor Aarnes Pedersen
Styremedlem

Eirik Nicolai Synnes
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 79 boligseksjoner og 2 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 219, b.nr 145 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 380 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 80717142.

Note 1 - Avdeling garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	228 830	175 500	0	0
Sum leieinntekt	**228 830**	**175 500**	**0**	**0**
Sum inntekt	**228 830**	**175 500**	**0**	**0**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Andre kostnader	-9	0	0	0
Sum kostnad	**-9**	**0**	**0**	**0**
Driftsresultat	**228 839**	**175 500**	**0**	**0**
Årsresultat	**228 839**	**175 500**	**0**	**0**

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 337 700	1 028 916
3601 Innbetalte fellesutgifter	94 836	72 948
3609 Leie parkering	228 830	175 500
3618 Fjernvarme	826 116	829 971
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	466 485	437 760
3625 Vedlikeholdsinntekter	720 000	475 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	195 937	171 281
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	85 952	89 386
Sum	**3 955 856**	**3 280 962**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	4 206	0
Sum	**4 206**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	**148 330**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	258 585	215 962
6340 Heisalarm	155	974
6360 Annet renhold	0	31 000
6361 Fast renhold	152 127	136 049
6364 Matteleie	5 028	4 677
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 031	0
6392 Containerleie/tømming	0	883
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 469
Sum	**416 927**	**391 013**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	49 813	5 938
Sum	**49 813**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 399
6540 Inventar	1 129	97 938
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	9 247
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 192
6552 Driftsmateriell	190	3 436
Sum	**1 319**	**114 211**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	24 147	41 998
6603 Vedlikehold elektro	0	23 793
6611 Vedlikehold heiser	185 332	148 711
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 662	17 159
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	206 250	219 389
6630 Egenandel forsikring	10 000	14 000
6641 Malerarbeider	0	279 500
6644 Fasade/balkonger	0	76 000
6648 Vedlikehold dører og porter	22 688	14 159
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	51 883	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	6 525	10 525
Sum	**523 486**	**845 235**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 041	688
6750 Vakthold	103 765	193 040
Sum	**104 806**	**193 728**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	2 076	1 035
7770 Betalingskostnader	1 005	1 052
7772 Omkostninger inkasso	0	822
7773 Omkostninger innkreving	3 333	1 249
7790 Andre kostnader	0	10 875
7795 Husleietap	1	7
Sum	**6 415**	**15 039**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 950 509	250 149	-1 700 360
Sum opptjent egenkapital	**-1 950 509**	**250 149**	**-1 700 360**
Sum egenkapital	**-1 950 509**	**250 149**	**-1 700 360**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207702153**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.78 %
Beregnet innfridd:	30.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 139 418
Lånesaldo 01.01:	2 593 028
Avdrag i perioden:	85 145
Lånesaldo 31.12:	**2 507 883**
Saldo 5 år frem i tid:	1 981 157

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207702153	1	214 309	214 309
	1	59 120	59 120
	2	51 058	102 116
	4	45 012	180 048
	2	43 668	87 336
	4	41 652	166 608
	4	37 622	150 488
	1	36 950	36 950
	1	35 606	35 606
	11	34 263	376 893
	4	33 591	134 364
	3	32 919	98 757
	1	31 575	31 575
	3	28 888	86 664
	3	28 216	84 648
	9	27 544	247 896
	2	25 529	51 058
	2	24 185	48 370
	3	23 514	70 542
	1	22 842	22 842
	5	22 170	110 850
	2	20 826	41 652
	3	14 108	42 324
	2	13 436	26 872

Lån 9820.77.92153 i OBOS-banken. Nedbetalingstid 25 år, fordeles etter sameiebrøk. Flytende rente på 3,2 %. Lånet er tatt opp for å dekke diverse utbedringsprosjekter i sameiet.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Styreleder	Fredrik Skauge Knudtsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Karine Sandblåst (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Eirik Nicolai Synnes (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Tor Aarnes Pedersen (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: ETRBR-BVBKI-377DV-18CTC-2MXB9-M01AF

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETRBR-BVBKI-377DV-18CTC-2MXB9-M01AF

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-05-02 12:26:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ETRBR-BVBKI-377DV-18CTC-2MXB9-M01AF

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen
Styremedlem, Eirik Nicolai Synnes
Styremedlem, Karine Sandblåst
Styremedlem, Tor Aarnes Pedersen

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 996575853

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av 79 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80717142. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I løpet av året som har gått har styret blant annet arbeidet med følgende:

Styret har etablert en vedlikeholdsplan basert på USBL sin tjeneste Bevar Vedlikehold. Vedlikeholdsplanen gir en oversikt over tilstanden til bygningsmassen og vedlikeholdsoppgaver som bør utføres 10 år frem i tid.

Styret har håndtert brudd på kloakkrør i 4. etg. med påfølgende vannskader nedover i 3. og 2. etg. Bruddet skyltes mangelfull montering ved bygging, og det er gjort utbedringer både i fellesareal, herunder lagt nytt gulv i gangen i 4. etg, og i berørte leiligheter.

Styret har fulgt opp problemer med vanninnsig i kjellerområdene. Det er utbedret vannlekkasje og gjennomført søk for å avdekke inntrengningspunkter i kjellerområdene.

Styret har fulgt opp meldinger om problemer med fjernvarmen. Fjernvarmesentralen er rutinemessig kontrollert, men det er også gjennomført ekstra kontroll etter meldinger om lekkasje. Det er avklart at det som fremstod som lekkasje var unormale mengder kondens, problemet skal være utbedret. Fjernvarmen sentralt er rapportert at skal være fullt operativt og i god stand, og ikke berørt av dette.

Styret har gjennomført befaring i fellesområdene med byggkyndig etter varsel om sprekkdannelser og vanninnsig i leiligheter, uten at det er avdekket noen større problemer. Tidligere meldt problem med vanninnsig fra takterrasse har blitt fulgt opp uten at årsak med sikkerhet er avdekket. Ny melding om mulig vanninnsig i en annen leilighet har også blitt undersøkt uten at årsak er avklart.

Det er oppstått skade på fasade mot bakgården, og deler av denne har falt ned. Byggkyndig melder at det ikke er et større problem at dette har falt ned, men styret planlegger å følge opp for å utbedre dette.

Nytt gulv er lagt i bilheisen i garasjen.

Det har vært en del utfordringer knyttet til garasjeporten. Motoren til garasjeporten er skiftet. I forbindelse med utskiftingen ble ny motor installert med manglende støydemping. Dette er også utbedret.

Lys i garasjen og noen tilstøtende rom er skiftet ut. Det er strukket nye kabler da de gamle ikke lenger kunne benyttes på grunn av at de var feilmontert ved konstruksjon og hadde pådratt seg varmeskader. Det er installert nye lys, lysamatur, og sensorer.

Kameraenes opptaksboks er oppdatert, da Securitas har overtatt driften fra Stanley Security.

Reklamasjon på defekt del av postkassene ble bestilt, men dagen før montør rakk å komme har ukjent person skadet postkassedøren slik at det måtte gjøres et større inngrep. Postkasseleverandøren tok på seg å dekke kostnaden for dette som reklamasjon.

Grafittifjerning har vært gjennomført flere ganger i løpet av året. Styret har ikke vært fornøyd med en av tjenestene da det også medførte merker i maling. Styret bemerker at grafitti er et vedvarende problem i nabolaget.

Styret har gjennomført styremøter både elektronisk ved fjernmøter og ved fysiske møter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 20.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse onsdag 20.05.2026 kl. 10:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

Vedtatt med 15 stemmer for, 0 mot og 1 blanke

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Sarosh Khalid Mahmood

Vedtatt med 15 stemmer for, 0 mot og 1 blanke

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Skauge Knudtsen

Vedtatt med 12 stemmer for, 0 mot og 4 blanke

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter:

Totalt: 15

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 14 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

Vedtatt med 14 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

Vedtatt med 13 stemmer for, 0 mot og 1 blanke

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

Tatt til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 133.380,- ble godkjent

Vedtatt med 14 stemmer for, 0 mot og 0 blanke

5. Andre saker

5.1 Adgang til låneopptak ved behov

Styret har opplevd at vedlikeholdskostnadene har økt betraktelig i løpet av den siste tiden, både på grunn av alminnelig prisstigning men også i stor grad fordi det avdekkes behov i sameiet. Særlig reparasjon av vanninnsig til leilighet i 4. etg. fra platting i 5. etg. har medført store kostnader, og resultatet av dette er dessverre så lang utilfredsstillende, slik at det forventes utterligere kostnader.

For å være forberedt på dette mener styret det riktige er å gi en fullmakt nå slik at det raskt kan tas opp ytterligere lån dersom det vil bli behov for det. Styret mener dette kan begrenses til kr. 1.000.000,- på nåværende tidspunkt.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt med 10 stemmer for, 3 mot og 1 blanke

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Valg:
Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen, Valgt fra 28.05.2024, Valgt for 2 år

Vedtak:
Valgt ble:Fredrik Skauge Knudtsen for to år.

Fredrik Skauge Knudtsen ble valgt som styreleder med 13 stemmer

Protokoll for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	27.05.2026
Sekretær	Sarosh Khalid Mahmood (sign.)	27.05.2026
Protokollvitne	Fredrik Skauge Knudtsen (sign.)	27.05.2026

Nabolagsprofil

Vøyensvingen 7 - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

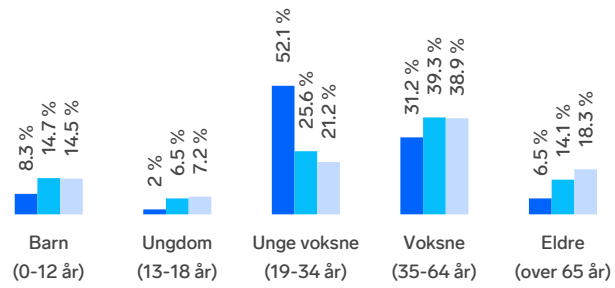
Kvalitet på skolene

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

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	3 min 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	3 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

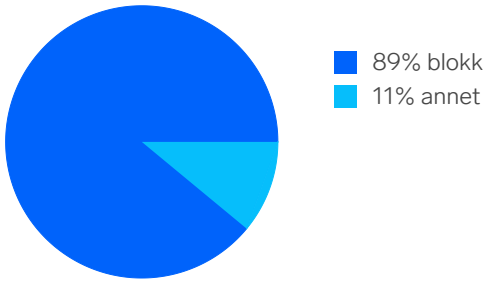
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Iladalen park kunstgress Ballspill	4 min 0.3 km
Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	5 min

Boligmasse



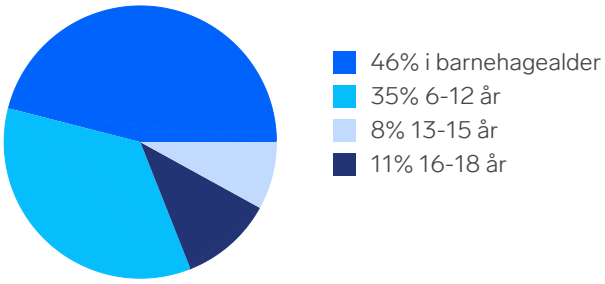
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

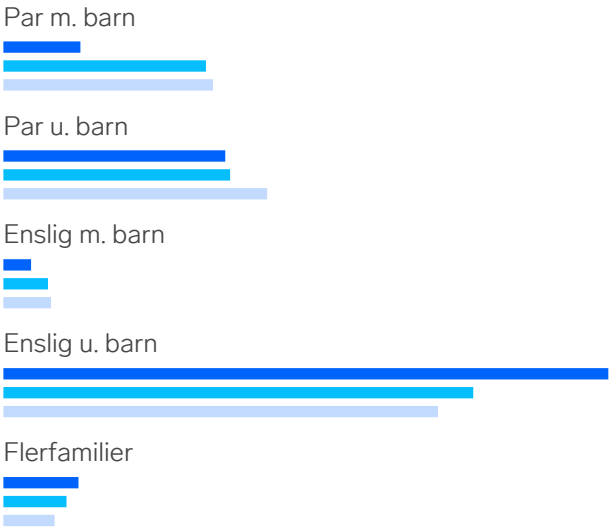
Varer/Tjenester

Kiellands Hus	3 min
Apotek Kiellands Hus	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



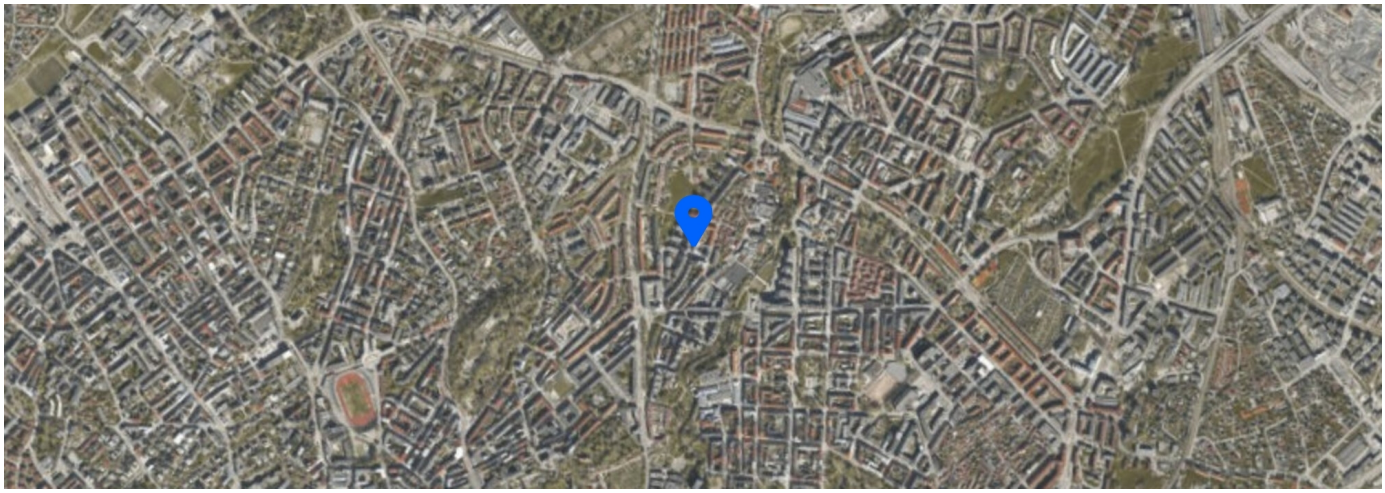
Familiesammensetning

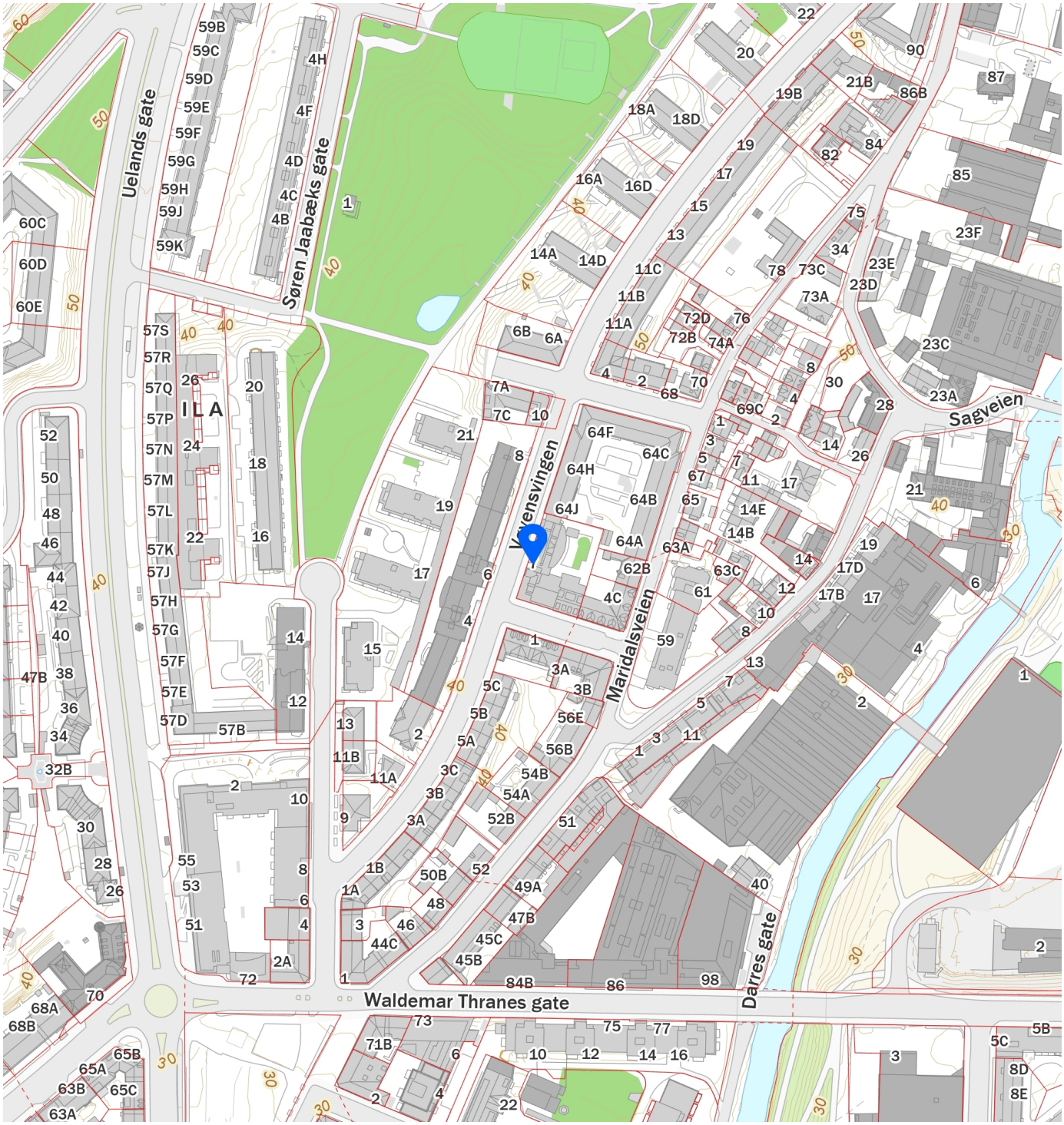


Sivilstand

		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

S-171GO

Reguleringsplan for Nordre bydel I .

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200532

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 847, 19765, V290993, V300468, 21573, V080570, V201070, 966, 34765, V200453, 21855, 15179, V311090, V070344, V140546, V110861, V160398, 49464, V130508

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4: På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet

ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken)og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:

1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

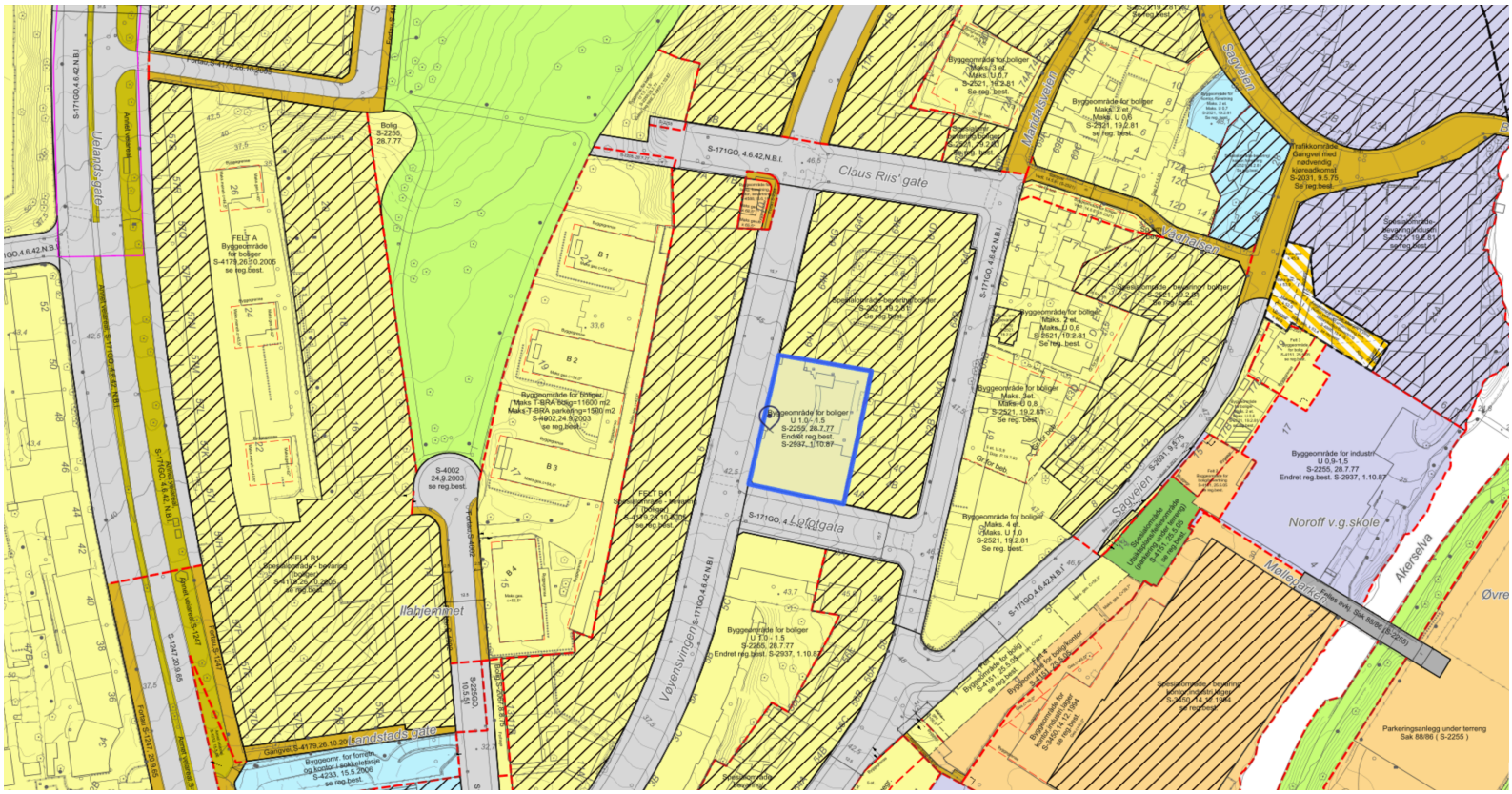
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.


Claus Riis' gate
Lofotgata
Vøyensvingen
Sandstads gate
Ilabjerminet
Sauveien
Marialyveien
Sandakerveien
Akerselva
Noroff v.g.skole
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2259, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. 4 et.
Maks. U 1.0
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 7 et.
Maks. U 0.6
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 3 et.
Maks. U 0.7
S-2521, 19.2.81
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
Maks. 2 et.
Maks. U 0.6
S-2521, 19.2.81
se reg. best.
Byggeområde for industri
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Parkeringsanlegg under terreng
Sak 88/86 (S-2255)
Bolig
S-2255,
28.7.77
FELT A
Byggeområde
for boliger
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
FELT B1
Byggeområde - bevaring
Boliger
S-4179,26.10.2005
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks T-BRA bolig=11600 m2
Maks T-BRA parkering=1500 m2
S-4902,24.9.2003
se reg.best.
S-4002
24.9.2003
se reg.best.
Gangvei S-4179,26.10.2005
Byggområde for forretn.
og kontor i sokkelbygg
S-4233, 15.5.2006
se reg.best.
Trafikkområde
Gangvei med
nødvendig
kjøreadkomst
S-2031, 9.5.75
Se reg best
Sosialkomptable - bevaringsverdige boliger
S-2521, 19.2.81
se reg best
Sosialkomptable - bevaringsverdige boliger
S-2521, 19.2.81
se reg best
Sosialkomptable - bevaringsverdige boliger
S-2521, 19.2.81
se reg best
Sosialkomptable
Bevaringsverdige
S-2521, 19.2.81
se reg best
Sosialkomptable
(skolegård/parkeringsområde
under terreng)
S-2031, 9.5.75
se reg best
Sosialkomptable - bevaringsverdige boliger
S-2521, 19.2.81