

aktiv.





Eiendomsmegler
Theodor August Belle Skaar

Mobil 467 60 512
E-post theodor.belle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 53 473,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 154 863,-
Felleskostn.: Kr 3 012,-
Selger: Andrea Strand Lian

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 43/48 kvm
Tomtstr.: 2030 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 116
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1006260012

Lys & moderne leilighet med gjennomtenkt planløsning & attraktiv beliggenhet |

Velkommen til Konows gate 17B!

Leiligheten byr på en romslig stue med lys og moderne kjøkkenløsning, et delikat og romslig bad, samt en praktisk alkove med gode oppbevaringsmuligheter og egen walk-in garderobe. Her får du en perfekt kombinasjon av bynært og grønt, med koselige caféer, restauranter og kort vei til kollektivtransport som tar deg raskt til sentrum. Alle nødvendige fasiliteter finnes rett utenfor døren, samtidig som området byr på rolige og trivelige omgivelser. Boligen passer ideelt for førstegangskjøpere, enslige, par eller som en god investeringsmulighet.

Kvaliteter:
Gjennomtenkt planløsning
Bygget er fra 2006
Ingen fellesgjeld og lave felleskostnader
Nærhet til sentrum og flere rekreasjonsområder
Kort vei til kollektivtransport
Romslig bad

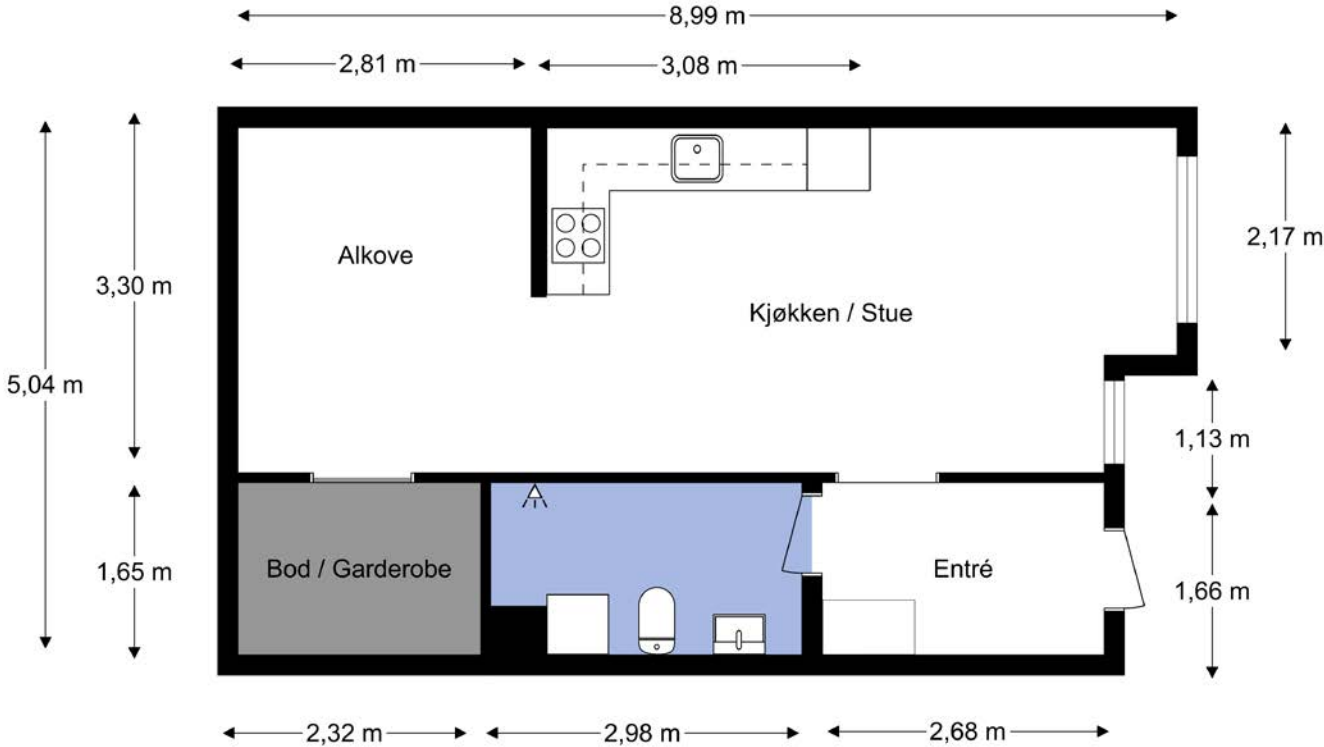


Innhold

Velkommen2
Om eiendommen28
Forbrukerinformasjon 152
Budskjema 153

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Intervju med selger

Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte boligen i 2022.

Hva var avgjørende for valget deres?

Nærhet til sentrum kombinert med et rolig og hyggelig bomiljø, samt god planløsning, fine overflater og en bolig som fremsto som velholdt og innflyttingsklar.

Hvorfor skal dere flytte?

Jeg kjøpte denne boligen alene, og nå ønsker vi å kjøpe noe sammen.

Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Den åpne løsningen gjør at leiligheten føles større enn størrelsen tilsier. Beliggenheten i Gamlebyen har også vært et stort pluss, et veldig rolig og sjarmerende område med hyggelige naboer og kort vei til sentrum.

Hva har dere likt best med området?

Området oppleves trygt, rolig og trivelig, samtidig som det er kort vei til butikker, kollektivtransport og sentrum. Det er fine turmuligheter i nærheten og et hyggelig nærmiljø.

Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Jeg har trivdes veldig godt, det er kun ønsket om å kjøpe noe større sammen som gjør at jeg flytter.

Vinter - vår - sommer og høst.

Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter: Lunt inne og stille ute.

Vår: Grønne omgivelser og fine turmuligheter rett i nærheten.

Sommer: Solrike dager og kort vei til parker og sentrum.

Høst: Rolig nabolag og fine høstfarger i Gamlebyen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Arealeffektiv, attraktiv beliggenhet og hjemmekoselig



Velkommen til Konows gate 17B!

Lys stue

Stuen er lys og romslig med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys, og gir en behagelig atmosfære. Her slipper rommene å føles små! Stuen inviterer til samvær med både en romslig sofakrok for avslapning og en egen plass til måltider rundt spisebordet.





Her flyter stue og kjøkken naturlig sammen, og den åpne planløsningen skaper en lys, luftig og sosial sone i

Lekkert kjøkken

Kjøkkenet er tidløst og funksjonelt, med rikelig skaplass og god benkeflate. Integrerte hvitevarer: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap. Her vil det være lett å skape deilige måltider og organisere alt du trenger.





Romslig sovealkove med god plass til
dobbeltseng, nattbord og
garderobeskap.

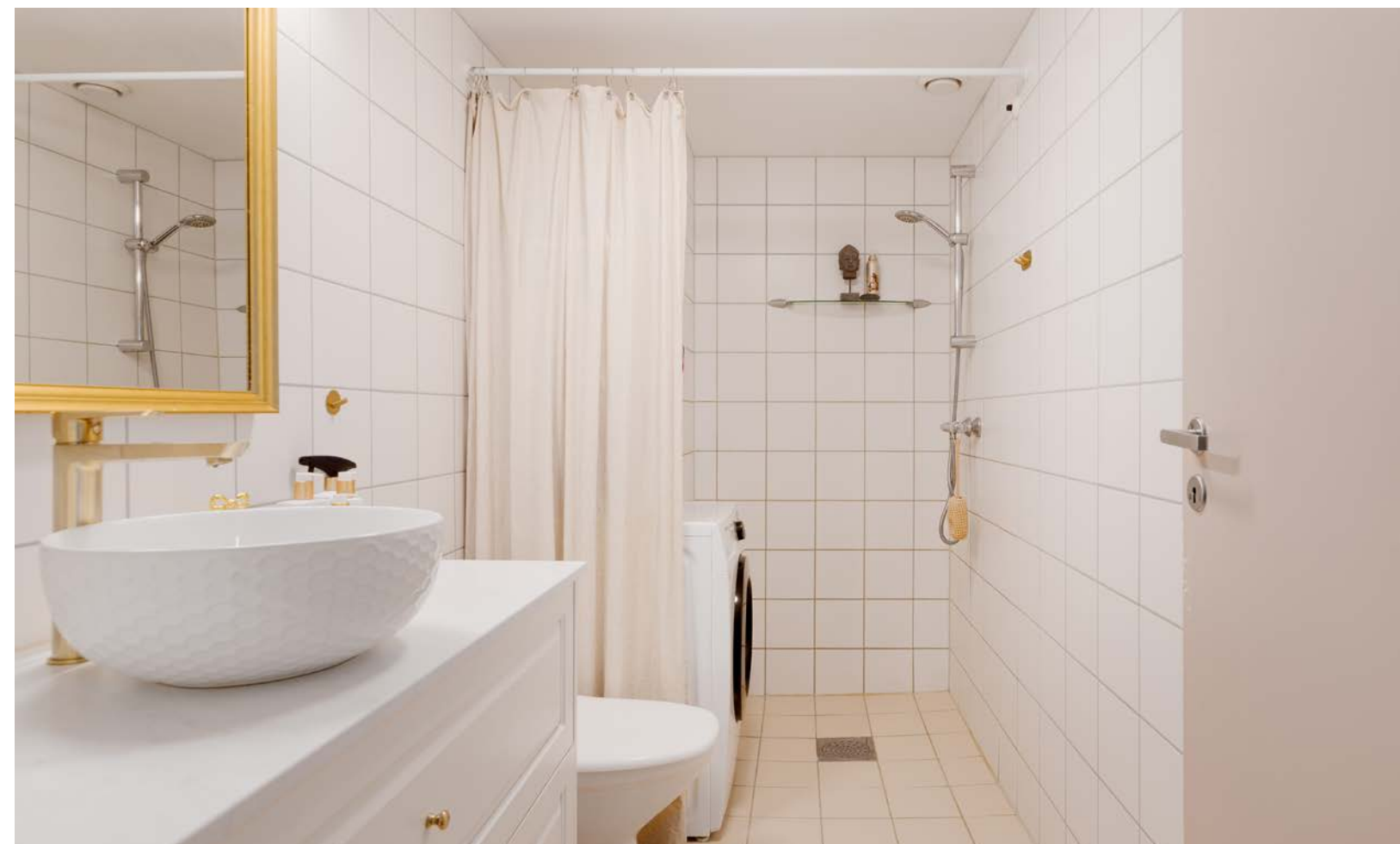
Praktisk Alkove med walk-in

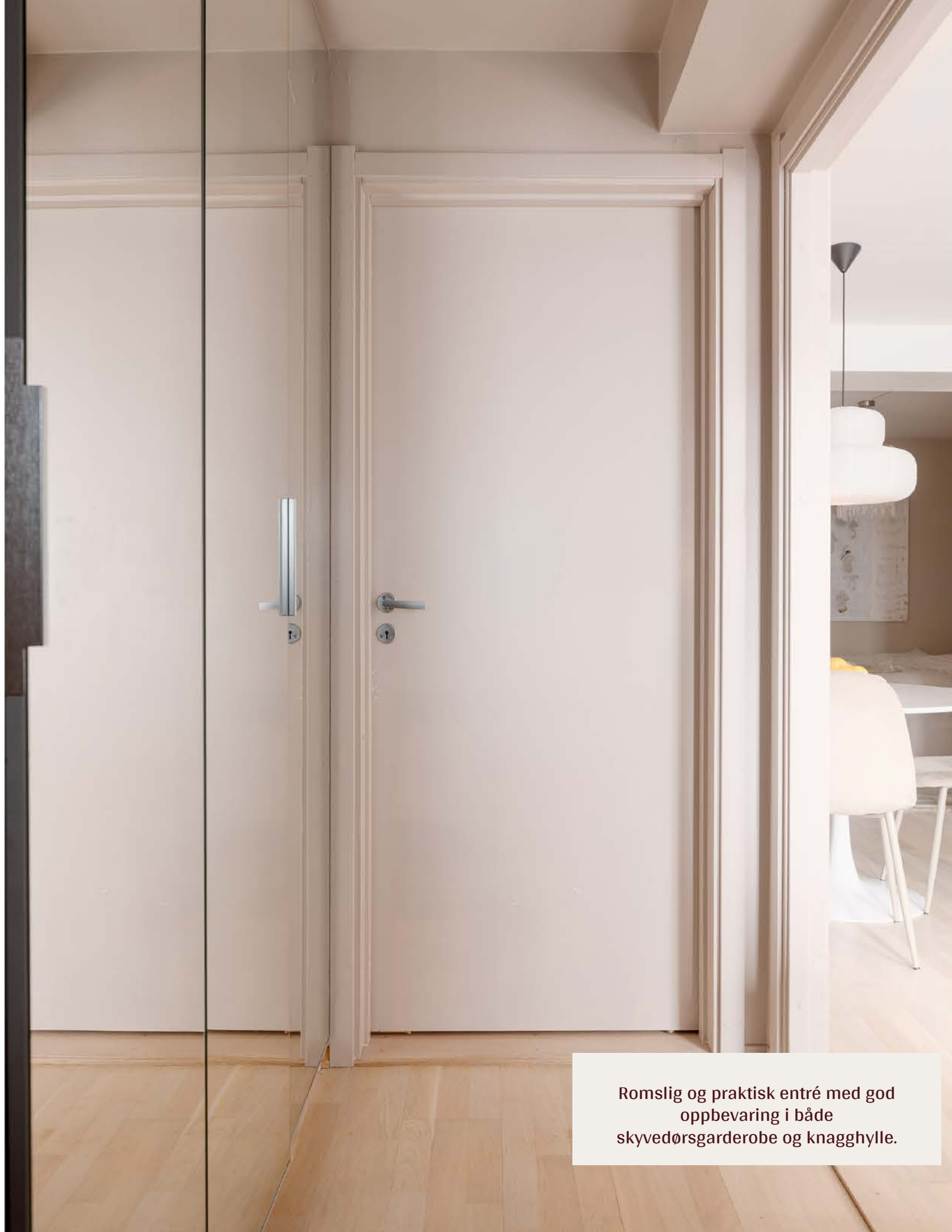
Her får du en romslig sovealkove med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Tilknyttet sovealkoven, finner man en romslig innvendig bod. Denne kan du fritt bruke som enten walk-in garderobe, bod eller kontor. Valget er ditt!



Stort bad

Baderommet fra byggeår har et tidløst uttrykk og rommer alt du trenger i hverdagen. Badet er romslig og delikat med hvite, pene fliser med varme i gulv. Det er også opplegg for vaskemaskin. Moderne og lekker baderomsinnredning fra 2024.





Romslig og praktisk entré med god oppbevaring i både skyvedørgarderobe og knagghylle.

Ditt nye hjem?

Fasaden på bygget er klassisk og velholdt, med en flott fargekombinasjon som gir et sjarmerende preg. Boligen fremstår moderne og attraktiv. Vakker og sjarmerende trehusbebyggelse som preger den historiske atmosfæren i Gamlebyen.



Området

Leiligheten ligger attraktivt og tilbaketrukket til i populære Baglerbyen i Gamlebyen - ved foten av Ekebergskrenten. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, samtidig som sentrum, fjorden og alt hovedstaden har å by på ligger innen gangavstand. Området har på kort tid blitt svært populært, med en vellykket kombinasjon av moderne nybygg og rehabilitert historisk bebyggelse. Fra boligen har du et unikt utgangspunkt til både sjø, natur og byliv.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 48 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 43 kvm Bad, garderobe, entré, alkove, stue/
kjøkken

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,9m².

Bod er merket med nr.4.

Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2030 kvm

Beliggenhet

VELKOMMEN TIL KONOWS GATE 17B!

Leiligheten ligger attraktivt og tilbaketrukket til i populære Baglerbyen i Gamlebyen - ved foten av Ekebergskrenten. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser, samtidig som sentrum, fjorden og alt hovedstaden har å by på ligger innen gangavstand. Området har på kort tid blitt svært populært, med en vellykket kombinasjon av moderne nybygg og rehabilitert historisk

bebyggelse.

Fra boligen har du et unikt utgangspunkt til både sjø, natur og byliv – en sjelden kombinasjon i Oslo.

SERVICETILBUD:

Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Bunnpris i

Konows gate (søndagsåpen) eller Kiwi noen

minutter unna. I tillegg har du kort vei til sentrum

med et komplett tilbud av butikker, serveringssteder

og servicetilbud.

Området byr på hyggelige møteplasser som

Skrenten Pizza med uteservering, samt flere

populære restauranter og kaféer i Bjørvika, på

Kampen, Vålerenga og Tøyen. I Bjørvika finner du

også et bredt utvalg av restauranter langs sjøkanten,

samt Oslobukta med spennende konsepter innen

mat, handel og kultur.

GRØNTOMRÅDER & FRILUFTSLIV:

Ekebergskogen - Oslos største friområde - ligger rett

ovenfor boligen og byr på flotte turmuligheter året

rundt. Her finner du kilometerlange stier, den

idylliske «Kjærlighetsstien», Ekebergparken med

kunst og skulpturer, samt Ekebergrestauranten med

byens kanskje beste utsikt.

Middelalderparken med sitt vakre vannspeil ligger

like i nærheten, og inviterer til rolige spaserturer og

rekreasjon. Det er også kort vei til Svartdalsparken,

Alnaelva og Ekebergsletta med gode

aktivitetsmuligheter både sommer og vinter.

BJØRVIKA & SJØLIV:

Utbyggingen av Bjørvika har åpnet bydelen mot

fjorden, og fra boligen er det gangavstand til

Sørenga bystrand, Operastranden og

bryggepromenadene langs sjøen. Her kan du bade,

padle kajakk, besøke sauna eller nyte folkelivet ved

vannkanten.

Operaen, Munchmuseet og Deichman

hovedbibliotek danner et moderne kulturkvartal i

verdensklasse, og gir området en urban puls

samtidig som Gamlebyen beholder sin sjarmerende

og historiske identitet.

SKOLER & BARNEHAGER:

Området oppleves barnevennlig med lite trafikkerte

gater og flere lekeplasser i nærområdet, blant annet

«Byen i skyen». Det er kort vei til Gamlebyen skole

og flere barnehager, herunder den prisbelønte

Baglerbyen FUS barnehage.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON:

Kollektivtilbudet er svært godt. Bussholdeplass i

Lodalen og trikkestopp ved Oslo Hospital ligger kun

4–5 minutters gange fra boligen. Herfra kommer du

deg raskt til Oslo sentrum, øvrige bydeler og videre

til Oslo Lufthavn. Området har også bysykkelstativ i

nærheten som gjør det enkelt å bevege seg rundt i

byen.

Se www.ruter.no for mer informasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp

visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud

se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset/plate

konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak

konstruksjon tekket med takstein.

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i

trerammer.

Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Etasjeskille

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og

ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Det er registrert 13mm høydeforskjell, på

gjennomgående mål i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller

sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/

borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter?

Svar: Ja. Det var skjeggkre da jeg overtok leiligheten,

men ikke sett det på over 2 år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid

Hvilket år ble jobben fullført? 2023. Ble benyttet

spray mot skjeggkre.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på

eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja.
Januar 2025-april 2025.
Resultat: Stue: 220 Bq/m3 Soverom: 260 Bq/m3.
Det er gjennomført tiltak januar 2026 i samråd med Radonmannen og Din Ventilasjon, herunder kartlegging og rens av ventilasjonsanlegget. Tiltaket skal ha bidratt positivt til å minske nivået av radon betraktelig.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja. Skade på boddøra, som skyldes en sprekk i asfalten rett utenfor døra som beveger seg etter temperatursvingninger og fukt, noe som gjør det vanskeligere å åpne døra enkelte ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter.
Trefinert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, mikro og kjøl/fryseskap.
Innredning fremstår med normal funksjonalitet.
Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Bad

Badet er bygget i 2006, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 19/3-2007.

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.
Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Sluk i plast plassert i dusjssonen. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.
Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant på benkeplate med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.
Ventilasjon på bad fremstår med:
Ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad for tilluft.

Innvendige overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m

Tekniske installasjoner
Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Annet
- Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.
- Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.
- Varmtvannsbereder på 120L fra 2006, er plassert i benkeskap på kjøkken.
- Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garderobe.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Bad
Overflater vegger og himling:
Avvik: Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tiltak: Konstruksjoner fungere med dagens løsning.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Overflater gulv (Bad):
Avvik: Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Tiltak: Konstruksjoner fungere med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt:
Avvik: TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.
Tiltak: Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.
Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.
Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Ventilasjon:
Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.
Tiltak: Naturlig ventilasjon fungerer tilfredstillende, ut i fra byggeår.
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Varmtvannstank:
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå. Tiltak: Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker. Det kan være fare for varmgang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Helse, miljø og sikkerhet
Avvik: Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier. Radonmåling av leiligheten er utført med følgende resultater: Gjennomført måling i juni 2025. Stue: 220 Bq/m3 Soverom: 260 Bq/m3. Grenseverdier som overstiger 200 Bq/m³ krever tiltak, da verdier kan være helsefarlig. Tiltak: Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene. Det bør opprettes en ny rapport som viser dagens verdier, og effekten av tiltak som er utført. Styret i borettslaget har uttalt følgende når det gjelder tiltak: Det er gjennomført en skikkelig rens og kartlegging av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. Og både Radonmannen (som vi benyttet til å måle og sende rapport på radonnivå) og Din Ventilasjon, var tydelige på at det å utbedre ventilasjonen i leilighetene ville hjelpe betydelig. I tillegg vil vi motta en rapport som indikerer om det i enkelte leiligheter er behov for å utbedre ventilasjonsanlegget ytterligere, dersom det for eksempel er noe som er defekt og må byttes ut. Men i utgangspunktet skal det tiltaket som ble gjort nå i januar bidra positivt til å minske nivået av radon betraktelig.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd
Fra årsmøte 2025: Avtale ble inngått med Global Connect på vårparten og var gjeldene fra midten av august. Avtalen innebærer at alle får tilgang til wifi (1000 Mbit) som betales via de månedlige felleskostnadene. TV-pakker bestilles og betales individuelt av den enkelte beboer. For de fleste ble den totale prisen rimeligere enn med tidligere leverandør, og ikke minst gir den nye avtalen fleksibilitet ut fra den enkelte beboers behov.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3850 kroner for ett år
El-bil : 1300 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1925 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Borettslaget har eget garasjeanlegg, hvor det er mulig å kjøpe eller leie plass dersom dette er ledig. Kontakt styret dersom plass ønskes. Dagens eier leier plass der nå for 1 000 kr i måneden.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Tryg Forsikring, polisenummer 6589836

Radonmåling
Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Stue: 220 Bq/m3 Soverom: 260 Bq/m3.

Mail fra styret 17.02.2026: "Det er gjennomført en skikkelig rens og kartlegging av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. Og både Radonmannen (som vi benyttet til å måle og sende rapport på radonnivå) og Din Ventilasjon, var tydelige på at det å utbedre ventilasjonen i leilighetene ville hjelpe betydelig.

I tillegg vil vi motta en rapport som indikerer om det i enkelte leiligheter er behov for å utbedre ventilasjonsanlegget ytterligere, dersom det for

eksempel er noe som er defekt og må byttes ut. Men i utgangspunktet skal det tiltaket som ble gjort nå i januar bidra positivt til å minske nivået av radon betraktelig."

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Fra selger: Ca. 6 000 khw i året.

Energimerke
D

Informasjon om energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved

henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 100 000

Omkostninger kjøper

4 100 000 (Prisantydning)

53 473 (Andel av fellesgjeld)

4 153 473 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 154 863 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 163 763 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 166 563 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 022 500 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 090 000 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og

eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån nr: 11496676.5; IN lån 1 - Akonto renter: 0,00

Lån nr: 11496676.5; IN lån 1 - Akonto avdrag: 0,00

Wifi: 259,00

Felleskostnader: 2 753,10

Blant det som er nevnt som "felleskostnader" i kostandsoppstillingen, inkluderer også felleskostnadene blant annet felles forsikring, TV/ bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3012

Andel Fellesgjeld

Kr 53 473

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.02.2026

Andel fellesformue

Kr 15 638

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Ekebergkleiva Borettslag

Organisasjonsnummer

987994339

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Ekebergkleiva Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987994339, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

- Styrets årsrapport:
Oppsummering av styrets arbeid, årsmøtet 2025.
- Styret har fortløpende fulgt opp henvendelser til styret fra beboere. Det har vært alt fra å bistå i forsikringssaker, svare ut spørsmål ved salg/kjøp av bolig og svare på generelle henvendelser av ulik art.
- Dialog med Norsk Brannvern ift. brannvernsrunde i borettslaget
- Jevnlig dialog med vaktmesterselskap i forhold til ulike småoppgaver utover det faste vi har avtalt de skal gjennomføre.
- Det har blitt organisert dugnader, en på høsten og en på våren.
- I sommer ble det gjennomført en sommerfest i bakgården, hvor flere beboere deltok og bidro til en hyggelig samling.
- I desember ble det arrangert julegrantenning i bakgården, med nisse og godtepose til barna.
- Styret har sendt ut 2 nyhetsbrev til beboerne, ett i juni og ett i desember.

- Oppfølging av beslutninger gjort på forrige generalforsamling
- Fjerne lås på øverste port mot Ekebergveien (ved nr. 19): Dette er ordnet.
- Drenering foran bodene fra Konows gate: Styret har innhentet tilbud på en overvannsplan for å få på plass en plan for utbedring av overvannshåndtering i borettslaget. Forespørsel ble sendt ut til 6 relevante leverandører og vi fikk tilbud fra 2. Styret har valgt å inngå avtale med Agraff og målet er at arbeidet igangsettes innen kort tid.
- Bytte av ytterdører: Her ble det besluttet at styret

skulle få ansvaret for å innhente tilbud på bytte av samtlige dører, men først når en total oversikt over kostnadene knyttet til fukt- og råteskade foreligger. Disse kostnadene har vi foreløpig ikke oversikten over. Se eget punkt om vedlikeholdsplan.
- Endring i husordensregler og vedtekter: Beslutninger fra forrige GF er fulgt opp og oppdaterte dokumenter publisert på Vibbo.

I tillegg har styret jobbet med følgende saker: Strukturering og oppdatert av informasjon på borettslagets side på Vibbo. Målet er at beboere til enhver tid skal kunne finne all relevant informasjon på en enkel måte. Vibbo vil være hovedkanalen når det kommer til informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboere.

Ny leverandør Wifi/TV: Avtale ble inngått med Global Connect på vårparten og var gjeldene fra midten av august. Avtalen innebærer at alle får tilgang til wifi (1000 Mbit) som betales via de månedlige felleskostnadene. TV-pakker bestilles og betales individuelt av den enkelte beboer. For de fleste ble den totale prisen rimeligere enn med tidligere leverandør, og ikke minst gir den nye avtalen fleksibilitet ut fra den enkelte beboers behov.

Avtale inngått med Movel - elbilladere: Styret har inngått en avtale med Movel gjeldene betalingshåndtering og support av ladestasjoner i garasjeanlegget. Her har det tidligere ikke vært gode nok rutiner for dette, og løsningen med Movel er enkel både for den enkelte beboer og ifht håndtering for styrets del.

Gjennomgang av HMS-rutiner og borettslagets avtaler: Styret hadde i høst en systematisk gjennomgang av borettslagets rutiner knyttet til

HMS.

Radonmåling: Styret har organisert måling av radonnivået i borettslaget. Resultatene fra målingene foreligger ikke ennå. Styret vil informere beboerne så fort en rapport med resultater er mottatt fra Radonmannen.

Status fuktproblemer på boligmassen og vedlikeholdsplan: Oslo Entreprenørbedrift utarbeidet en rapport etter den systematiske kartleggingen de hadde i september i fjor, hvor de sjekket fasader/ grunnmur og gjorde inngrep i konstruksjonen på lokasjoner hvor de mistenkte fukt. Det er bekreftet at det er behov for å gjøre ulike tiltak, for å fjerne fukt, samt forebygge fremtidige skader. Dette vil bli et ganske omfattende arbeid. Styret har igangsatt planleggingen av en tilbudskonkurranse, med den hensikt å inngå avtale med en entreprenør som kan utføre de nødvendige tiltak. Overvannsplanen som snart vil bli utarbeidet av Agraff vil vedlegges oppdragsbeskrivelsen. Tentativ oppstart av arbeidet er våren 2026. Styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt om å gjennomføre en energikartlegging, samt utarbeide en vedlikeholdsplan. Borettslaget har fått støtte til energikartleggingen av Enova/Oslo kommune, og får dekket halvparten av kostnadene knyttet til dette (energikartlegging og vedlikeholdsplan). Inneværende år har det ikke vært økning av felleskostnadene. Det ble tatt opp et mindre lån i fjor sommer for å dekke kostnader knyttet til fuktproblemene som ble utredet i fjor høst, noe som fremkommer av regnskapet. Vi må imidlertid være forberedt på at borettslaget må ta opp mer lån når et større arbeid knyttet til boligmassen igangsettes , og at vi da må vurdere en økning i felleskostnadene.

Mail fra styret 10.03.2026: "Vi har ute et anbud nå hvor vi har bedt om tilbud på tiltak knyttet til utfordringer med overvann. Det vil si hvor vann forsvinner ved store nedbørsmengder. Vi har behov for å rette opp noen av hellene i bakgården for å sikre at vann renner bort fra bygningen. I tillegg er det behov for noen tiltak langs boligene med inngang i Konows gate, der skal det fjernes steinbed + legges inn flere vann-løp i asfalten for å få vannet bort fra bygningen når det regner og ut i gata. I tillegg vil takrenner fikses og rister ved innganger renses.

Prisen på dette vet vi ikke ennå, men det kan være at husleien må økes noe utover KPI fremover. Men lite sannsynlig at det blir noe dramatisk økning. Vi har god økonomi i borettslaget og et lån vil bli tatt med nedbetaling over mange år.

Det har blitt gjort nødvendig vedlikehold fortløpende. Styret har nettopp gjennomført en kartlegging av fremtidig vedlikeholdsbehov (fått bistand fra OBOS Prosjekt) for å sikre god planlegging, både av det som må tas på kort og på lang sikt. "

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11496676.5
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,12%
Restsaldo: 7 592 207,10
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-ordning: JA

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207807729
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 779 479,00
Innfrielsesdato: 30.09.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208380877
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo: 2 243 242,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overføring til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Praktiseres ikke forkjøp.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være

tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan sees hos megler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjananse for de andre beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 116 i Oslo kommune.Andelsnr. 5 i Ekebergkleiva Borettslag med orgnr. 987994339

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/233/116:
09.11.1865 - Dokumentnr: 900125 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Konowsgate 13
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:241

09.09.1880 - Dokumentnr: 924330 - Bestemmelse om gjerde

05.06.1943 - Dokumentnr: 303068 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:243

07.07.1958 - Dokumentnr: 510311 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:241

15.04.1999 - Dokumentnr: 18361 - Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/

jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

28.07.2006 - Dokumentnr: 359212 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikert kiosk).
Nettstasjon nr. 0300

09.09.1880 - Dokumentnr: 900100 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

11.06.1998 - Dokumentnr: 32718 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:238
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:239
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:241
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:242

02.03.2000 - Dokumentnr: 12495 - Grensejustering

02.06.2000 - Dokumentnr: 30972 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:118
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:243
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:245

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 19.03.2007.
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.
Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
19.03.2007.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig (S-3226). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag
Kjøpsbetingelser
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Ansvarlig megler bistås av

Theodor August Belle Skaar
Eiendomsmegler
theodor.belle@aktiv.no
Tlf: 467 60 512

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

15.03.2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Andrea Strand Lian
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2022 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Konows gate 17B	
0196 OSLO	
0301-233/116/0/0	
Fremtind	



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det var skjeggkre da jeg overtok leiligheten, men ikke sett det på over 2 år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Ble benyttet spray mot skjeggkre

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Januar 2025-april 2025.

Resultat:

Stue: 220 Bq/m3 Soverom: 260 Bq/m3

Det er gjennomført tiltak januar 2026 i samråd med Radonmannen og Din Ventilasjon, herunder kartlegging og rens av ventilasjonsanlegget. Tiltaket skal ha bidratt positivt til å minske nivået av radon betraktelig.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Skade på boddøra, som skyldes en sprekk i asfalten rett utenfor døra som beveger seg etter temperatursvingninger og fukt, noe som gjør det vanskeligere å åpne døra enkelte ganger.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

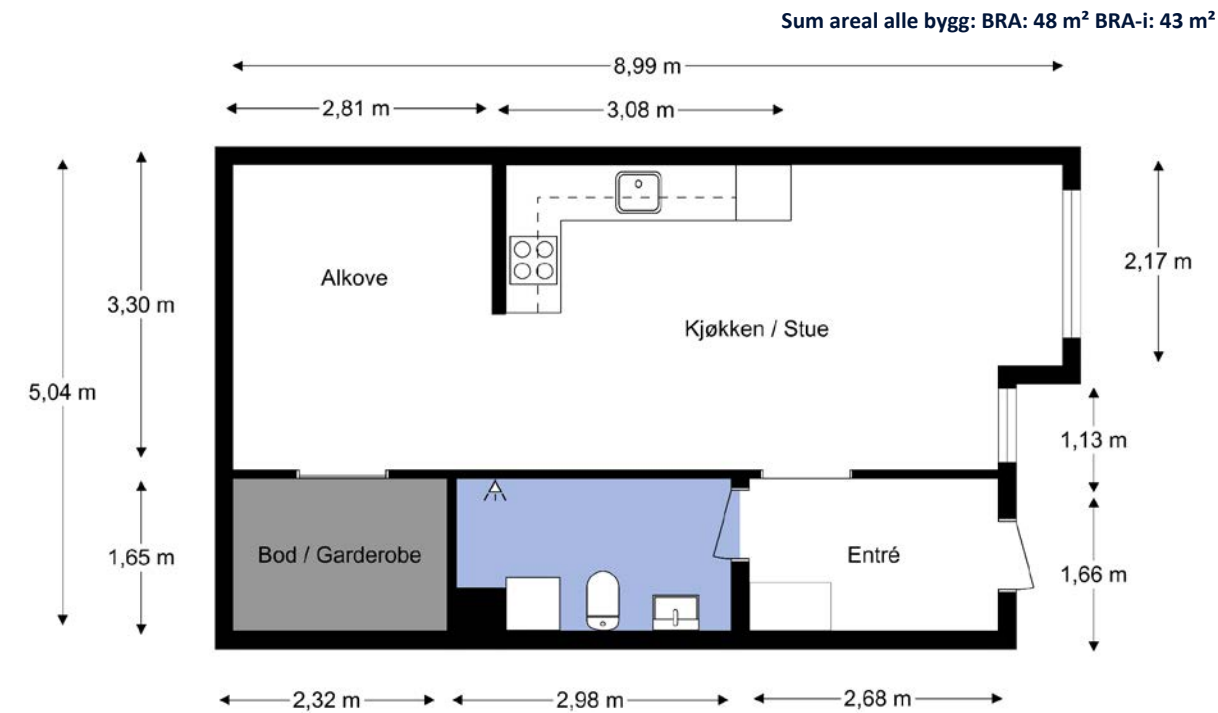
Tilstandsrapport

Konows gate 17B , 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 116

Andelsnummer 5



Befaringsdato: 10.02.2026 Rapportdato: 18.02.2026 Oppdragsnr.: 11838-26036 Referansenummer: QN1920

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

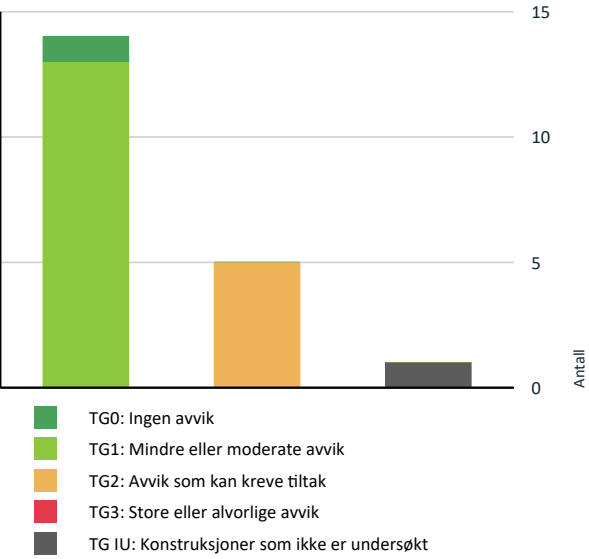
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Konows gate 17B . Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

❗	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗	Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
❗	Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET		
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet		
⚠	Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
2006		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2006	Leilighet	Leiligheten er oppført i 2006, det foreligger ferdigattest på bygget.

UTVENDIG

❗ TG 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset/plate konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

❗ TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

❗ TG 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med glassfelt. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

INNSENDIG

❗ TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.

Tilstandsrapport

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblander i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmer, fremstår med normal funksjonalitet.

Det er observert noe svelling i dørlister på bad.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2006, oppført i regi av utbygger.
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.
Ferdigattest er datert 19/3-2007.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 35 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges

Tilstandsrapport

til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplass med tilhørende garnityr, servant på benkeplate med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking mot bad viser måling på, 27 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad, avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen. Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte

Tilstandsrapport

begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater, overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Trefinert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er ikke montert Waterguard/ lekkasje stopper på kjøkken.

Det anbefales å montere Waterguard/ lekkasjestopper på vanninnstallasjoner i rom uten sluk.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besikttet da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,
samt mekanisk avtrekk fra ventilator
på kjøkken og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende,
ut i fra byggeår..
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav
med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse
og at konstruksjoner må forbli, eller manglende
konstruksjonsmessige muligheter.

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og

Tilstandsrapport

fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2006,
er plassert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.
I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.
Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer,
må kobles til egen koblingsboks.
Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.
Ref. NEK.400.
Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes,
av sikkerhetsmessige årsaker.
Det kan være fare for varmgang i stikkontakt,
ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset
til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til
avhendingslova (tryggere bolighandel)
§ 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en
kontroll utført av offentlig myndighet
(Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet,
og en bygningskyndig har verken kompetanse
eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede
og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,
og søk videre veiledning eller få en
fullstendig kontroll utført av en
registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
er plassert i garderobe.

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006 El-anlegget i leiligheten er fra 2006, det er ikke observert noen form for endringer på el-anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Anlegget i leiligheten er montert av Ørnulf Wiig Installasjon AS.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser verdier over anbefalte grenseverdier.

Radonmåling av leiligheten er utført med følgende resultater:

Gjennomført måling i juni 2025.

Stue: 220 Bq/m³

Soverom: 260 Bq/m³.

Grenseverdier som overstiger 200 Bq/m³ krever tiltak, da verdier kan være helsefarlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere radonverdiene.

Det bør opprettes en ny rapport som viser dagens verdier, og effekten av tiltak som er utført.

Styret i borettslaget har uttalt følgende når det gjelder tiltak :

Det er gjennomført en skikkelig rens og kartlegging av ventilasjonsanlegget i samtlige leiligheter. Og både Radonmannen (som vi benyttet til å måle og sende rapport på radonnivå) og Din Ventilasjon, var tydelige på at det å utbedre ventilasjonen i leilighetene ville hjelpe betydelig.

I tillegg vil vi motta en rapport som indikerer om det i enkelte leiligheter er behov for å utbedre ventilasjonsanlegget ytterligere, dersom det for eksempel er noe som er defekt og må byttes ut. Men i utgangspunktet skal det tiltaket som ble gjort nå i januar bidra positivt til å minske nivået av radon betraktelig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

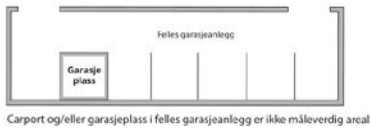
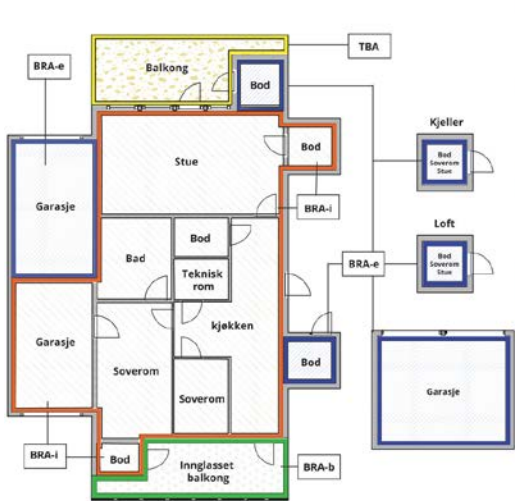
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	43			43	
Utvendig bod		5		5	
SUM	43	5			
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, garderobe, entré, alkove, stue/kjøkken		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,9m². Bod er merket med nr.4. Bod arealer utgjør til sammen 5 m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

10.2.2026

Til stede

Glenn-Erik Larsen

Strand Lian, Andrea Emilie

Theodor

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

301 OSLO

gnr.

233

bnr.

116

fnr.

snr.

0

Areal

2030.3 m²

Kilde

Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi

Eieforhold

Ikke relevant

Adresse

Konows gate 17B

Hjemmelshaver

Andrea Strand Lian

Andelsobjekt

Org.nr.

987994339

Leil. nr.

Forretningsfører

OBOS

EIENDOMSFORVALTNIN

G AS

Eier av adkomstdokumenter

Lian Andrea Emilie Strand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer en bod i kjeller. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	17.02.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	17.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Eiendomskart	17.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bygning	17.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Theodor August Belle Skaar
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Deres ref.: 1006260012 . Vår ref.: 5649-1-05

Dato: 13.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 987994339
Andelseier: Strand Lian, Andrea Emilie
Medeier:
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Konows Gate 17 B, 0196 OSLO
Andelsnummer: 5
Gnr. 233
Bnr. 116
Borettsinnskudd: Kr. 235 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6589836.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av Borettslaget. Se § 8 i selskapets vedtekter. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved ev. overdragelse av parkeringsplassen etter gjeldende priser til en annen andelseier i borettslaget. Strømforbruk blir fakturert den enkelte. Skanska som bygget badene har ikke lagt tilfredsstillende membran på alle bad. De fleste andelseiere har imidlertid utbedret sine bad selv for egen regning. Den enkelte andelseier må bekoste dette selv. Styret vil i fremtiden følge vedtektene om at andelseier som kjøper selv skal bo i leiligheten og at man må søke via OBOS om å overlate bruken til andre. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (ev. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. Mulighet for å innbetale på borettslagets Husbanklån(IN). Andelseier må da gi OBOS skriftlig beskjed innen hhv 1.3 og 1.9. Laveste innfrielsesbeløp er kr 60 000 Det følger ingen eksklusiv bruksrett til hagen på fellesarealene. Dette er fellesarealer for borettslagets andeler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:
IN-avtale:

Husbanken
11496676.5
Annuitetslån
4,12%
7 592 207,10
30.09.2031
Flytende rente
12
Ja

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:
IN-avtale:

OBOS Boligkreditt AS
98207807729
Annuitetslån
5,49%
779 479,00
30.09.2034
Flytende rente
12
Nei

Bank:
Lånenr.:
Lånetype:
Rentesats:
Restsaldo
Innfrielsesdato:
Type rente:
Terminer i året:
IN-avtale:

OBOS-banken AS
98208380877
Annuitetslån
5,49%
2 243 242,00
30.06.2054
Flytende rente
12
Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 012,10,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11496676.5; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11496676.5; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Wifi	259,00	
Felleskostnader	2 753,10	

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

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

Innberetningspliktige inntekter: 367,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 221,-
Annen formue: 15 638,-
Gjeld: 53 620,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:
Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:
IN-avtale:

Husbanken
11496676.5
0,00
0,00
Ja

Bank:
Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:

OBOS Boligkreditt AS
98207807729
13 781,73
167,70

IN-avtale: Nei

Bank:
Lånenummer:
Restsaldo:
Kapitalkostnader:
IN-avtale:

OBOS-banken AS
98208380877
39 691,57
230,98
Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53 473,30,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christian Fredrik Norløff pr. e-post: christian.norloff@obos.no eller telefon: 22 89 62 96.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Kari Anne Schwach, e-post:ekebergkleiva@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5649
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:00 og lukker 18. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5649>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 14. mai kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 14. mai kl. 18:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Link til Teams-møte: <https://teams.microsoft.com/meet/367109148919?p=EyS89MR4ARXxt4QNux>

Møte-ID: 367 109 148 919

Passord: Gc6GF6PW

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christian Norløff fra OBOS er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Protokollvitne velges på møtet.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår å dekke opp årets underskudd med selskapets egenkapital

Styrets innstilling

Revisjonsberetningen er forsinket fra revisor og vil bli vedlagt i innkalling så snart den foreligger.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Revisjonsberetning_5649.pdf.pdf
- 2. 5649 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 92 340.

Styrets innstilling

Lønn til styret blir i dag årlig vedtatt på årsmøtet. I fjor ble styrets honorar vedtatt til kr 90 000, -

KPI (Konsumprisindeksen) for 2024-2025 har i henhold til SSB.no økt med 2,6 % (fra mars til mars)

Styrets ber om at lønn til styret settes til kr 92 340,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 240

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Nåværende styreleder og 1 styremedlem er på valg. Begge velger å stille til valg for en ny periode.

I tillegg har vi 2 kandidater som stiller til valg som vara for neste periode.

To av styrets nåværende medlemmer er ikke på valg - de har igjen 1 år av sin periode. Det samme gjelder 1 vara.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Anne Schwach

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Martini Momrak

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Røsshhammer
- Svein Gjørtz

Styrets årsrapport

Oppsummering av styrets arbeid – til årsmøtet 2025

Styret har hatt jevnlige styremøter gjennom året, ca. en gang per måned, i tillegg til ekstra styremøter ved behov.

- Styret har fortløpende fulgt opp henvendelser til styret fra beboere. Det har vært alt fra å bistå i forsikringssaker, svare ut spørsmål ved salg/kjøp av bolig og svare på generelle henvendelser av ulik art.
- Dialog med Norsk Brannvern ift. brannvernstrunde i borettslaget
- Jevnlig dialog med vaktmesterselskap i forhold til ulike småoppgaver utover det faste vi har avtalt de skal gjennomføre.
- Det har blitt organisert dugnader, en på høsten og en på våren.
- I sommer ble det gjennomført en sommerfest i bakgården, hvor flere beboere deltok og bidro til en hyggelig samling.
- I desember ble det arrangert julegrantenning i bakgården, med nisse og godtepose til barna.
- Styret har sendt ut 2 nyhetsbrev til beboerne, ett i juni og ett i desember.

Oppfølging av beslutninger gjort på forrige generalforsamling

- Fjerne lås på øverste port mot Ekebergveien (ved nr. 19): Dette er ordnet.
- Drenering foran bodene fra Konows gate: Styret har innhentet tilbud på en overvannsplan for å få på plass en plan for utbedring av overvannshåndtering i borettslaget. Forespørsel ble sendt ut til 6 relevante leverandører og vi fikk tilbud fra 2. Styret har valgt å inngå avtale med Agraff og målet er at arbeidet igangsettes innen kort tid.
- Bytte av ytterdører: Her ble det besluttet at styret skulle få ansvaret for å innhente tilbud på bytte av samtlige dører, men først når en total oversikt over kostnadene knyttet til fukt- og råteskade foreligger. Disse kostnadene har vi foreløpig ikke oversikten over. Se eget punkt om vedlikeholdsplan.
- Endring i husordensregler og vedtekter: Beslutninger fra forrige GF er fulgt opp og oppdaterte dokumenter publisert på Vibbo.

I tillegg har styret jobbet med følgende saker:

Strukturering og oppdatert av informasjon på borettslagets side på Vibbo. Målet er at beboere til enhver tid skal kunne finne all relevant informasjon på en enkel måte. Vibbo vil være hovedkanalen når det kommer til informasjon og kommunikasjon mellom styret og beboere.

Ny leverandør Wifi/TV: Avtale ble inngått med Global Connect på vårparten og var gjeldene fra midten av august. Avtalen innebærer at alle får tilgang til wifi (1000 Mbit) som betales via de månedlige felleskostnadene. TV-pakker bestilles og betales individuelt av den enkelte beboer. For de fleste ble den totale prisen rimeligere enn med tidligere leverandør, og ikke minst gir den nye avtalen fleksibilitet ut fra den enkelte beboers behov.

Avtale inngått med Movel – elbilladere Styret har inngått en avtale med Movel gjeldene betalingshåndtering og support av ladestasjoner i garasjeanlegget. Her har det tidligere ikke vært gode nok rutiner for dette, og løsningen med Movel er enkel både for den enkelte beboer og ifht håndtering for styrets del.

Gjennomgang av HMS-rutiner og borettslagets avtaler Styret hadde i høst en systematisk gjennomgang av borettslagets rutiner knyttet til HMS.

Radonmåling Styret har organisert måling av radonnivået i borettslaget. Resultatene fra målingene foreligger ikke ennå. Styret vil informere beboerne så fort en rapport med resultater er mottatt fra Radonmannen.

Status fuktproblemer på boligmassen og vedlikeholdsplan Oslo Entreprenørbedrift utarbeidet en rapport etter den systematiske kartleggingen de hadde i september i fjor, hvor de sjekket fasader/grunnmur og gjorde inngrep i konstruksjonen på lokasjoner hvor de mistenkte fukt. Det er bekreftet at det er behov for å gjøre ulike tiltak, for å fjerne fukt, samt forebygge fremtidige skader. Dette vil bli et ganske omfattende arbeid.

Styret har igangsatt planleggingen av en tilbudskonkurranse, med den hensikt å inngå avtale med en entreprenør som kan utføre de nødvendige tiltak. Overvannsplanen som snart vil bli utarbeidet av Agraff vil vedlegges oppdragsbeskrivelsen. Tentativ oppstart av arbeidet er våren 2026.

Styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt om å gjennomføre en energikartlegging, samt utarbeide en vedlikeholdsplan. Borettslaget har fått støtte til energikartleggingen av Enova/Oslo kommune, og får dekket halvparten av kostnadene knyttet til dette (energikartlegging og vedlikeholdsplan).

Inneværende år har det ikke vært økning av felleskostnadene. Det ble tatt opp et mindre lån i fjor sommer for å dekke kostnader knyttet til fuktproblemene som ble utredet i fjor høst, noe som fremkommer av regnskapet. Vi må imidlertid være forberedt på at borettslaget må ta opp mer lån når et større arbeid knyttet til boligmassen igangsettes , og at vi da må vurdere en økning i felleskostnadene.

Hilsen styret ved

Christian, Mari, Kari og Kari Anne

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-23 15:57:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QN266-AQKWE-T5C2V-PJJKD-E8V75-D4ZF0

Penneo Dokumentnøkkel: QN266-AQKWE-T5C2V-PJJKD-E8V75-D4ZF0

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.

Vedlegg 1

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 Penneqs validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 386 889	1 064 913
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		912 308	1 678 264
Tillegg for nye langsiktige lån		2 288 666	
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 812 178	-1 356 288
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-600 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-211 204	321 976
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 175 684	1 386 889

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 337 535	1 565 748
Kortsiktig gjeld	-161 851	-178 859
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 175 684	1 386 889

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 716 589	1 639 626	1 640 004	1 804 008
Innkrevde felleskostnader	2	2 031 544	1 859 026	2 042 996	1 978 992
Andre inntekter	3	400	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 748 533	3 498 652	3 683 000	3 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 347	-12 500	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-87 568	-90 000	-93 600
Revisjonshonorar	6	-9 170	-7 905	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-93 133	-88 570	-90 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-110 367	-27 730	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 427 589	-85 060	-235 000	-98 000
Forsikringer		-214 947	-170 978	-171 000	-224 000
Kommunale avgifter	9	-475 968	-442 872	-461 000	-512 840
Energi/fyring		-48 869	-61 860	-90 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 047	-256 330	-260 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-109 035	-100 262	-89 000	-105 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 812 815	-1 341 482	-1 547 500	-1 370 940
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		935 718	2 157 170	2 135 500	2 412 060
Innbetalt andel fellesgjeld		600 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 535 718	2 157 170	2 135 500	2 412 060
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 520	21 169	0	0
Finanskostnader	12	-650 930	-500 075	-650 000	-610 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-623 410	-478 906	-650 000	-610 000
ÅRSRESULTAT		912 308	1 678 264	1 485 500	1 802 060
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		912 308	0		
Til annen egenkapital		0	1 678 264		

EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG
ORG.NR. 987 994 339, KUNDENR. 5649

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	66 232 000	66 232 000
Tomt		9 010 000	9 010 000
SUM ANLEGGSMIDLER		75 242 000	75 242 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	73 082
Andre kortsiktige fordringer	14	6 295	4 962
Driftskonto OBOS-banken		825 327	802 899
Sparekonto OBOS-banken		505 913	684 805
SUM OMLØPSMIDLER		1 337 535	1 565 748
SUM EIENDELER		76 579 535	76 807 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Opptjent egenkapital	15	48 809 034	47 896 726
SUM EGENKAPITAL		49 009 034	48 096 726
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 598 651	13 722 163
Borettsinnskudd	17	14 810 000	14 810 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 408 651	28 532 163
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		22 151	16 481
Påløpte renter		38 817	52 546
Påløpte avdrag		100 883	109 833
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 851	178 859
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 579 535	76 807 748
Pantstillelse	18	78 442 000	78 042 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Kari Anne Schwach

Christian Fossbakk

Kari Martini Momrak

Mari Offenber

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 804 008
Kabel-TV	167 200
Garasjeleie	50 400
Eiendomsskatt	9 936
Kapitalkostnader på IN-lån	1 704 206
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 383
Overført til kapitalkostnader	-1 716 589
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 031 544

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	400

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 981, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 170.
--

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 719
OBOS Prosjekt AS	-8 447
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 576
Andre konsulentonorarer, multiconsult	-59 881
Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt 990800	-4 134
Andre konsulentonorarer, Bymiljøetaten	-7 610
SUM KONSULENTHONORAR	-110 367

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-139 498
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-139 498
Drift/vedlikehold bygninger	-1 211 559
Drift/vedlikehold VVS	-8 571
Drift/vedlikehold elektro	-3 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 908
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 576
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 550
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 062
Egenandel forsikring	-22 058
Kostnader dugnader	-470
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 427 589

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-9 948
Vann- og avløpsavgift	-210 204
Renovasjonsavgift	-255 816
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-475 968

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 496
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 273
Vaktmestertjenester	-50 520
Renhold ved firmaer	-12 814
Snørydding	-13 878
Andre fremmede tjenester	-489
Andre kostnader tillitsvalgte	-981
Andre kontorkostnader	-1 150
Bank- og kortgebyr	-2 434
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-109 035

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 813
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 108
Andre renteinntekter	2 599
SUM FINANSINNTEKTER	27 520

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Husbanken	-479 351
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-54 739
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-48 304
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-68 496
Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-650 930

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2006.	66 232 000
SUM BYGNINGER	66 232 000

Tomten ble kjøpt i 2005.
Gnr.233/bnr.116
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 295
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 295

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	40 160 279
Egenkapital fra IN tidligere	28 243 793
Egenkapital fra IN 2024	600 000
Reduksjon EK fra IN	-20 195 038
SUM ANNEN EGENKAPITAL	48 809 034

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 15 år.	
Opprinnelig 2019	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	286 015
Nedbetalt i år	62 075
	-851 910
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2020	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	100 228

Nedbetalt i år

1 499 772

0

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 288 666	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 587	
		-2 275 079
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2006	-60 432 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 879 801	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 236 744	
Nedbetalt tidligere, IN	28 243 793	
Nedbetalt i år, IN	600 000	
		-9 471 662

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-12 598 651
-----------------------------	-------------

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-14 810 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-14 810 000

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 810 000
Pantelån	12 598 651
Påløpte avdrag	100 883
Beregnete IN-forpliktelser	8 648 755
TOTALT	36 158 289

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

Bygninger	66 232 000
Tomt	9 010 000
TOTALT	75 242 000

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgå stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 18.05.25
Selskapsnummer: 5649 Selskapsnavn: EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1Valg av møteleder

Christian Norløff fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2Valg av protokollvitner

Protokollvitne velges på møtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 3Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 240

☐ For

☐ Mot

Sak 6Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kari Anne Schwach

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kari Martini Momrak

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marte Røsshammer

☐ Svein Gjørtz



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987994339

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 18:00 til 18. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christian Norløff fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Mari Offenbergs signerer protokollen

Forslag til vedtak:

Protokollvitne velges på møtet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å dekke opp årets underskudd med selskapets egenkapital

Styrets innstilling

Revisjonsberetningen er forsinket fra revisor og vil bli vedlagt i innkalling så snart den foreligger.

- Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 92 340.

Styrets innstilling

Lønn til styret blir i dag årlig vedtatt på årsmøtet. I fjor ble styrets honorar vedtatt til kr 90 000, -

KPI (Konsumprisindeksen) for 2024-2025 har i henhold til SSB.no økt med 2,6 % (fra mars til mars)

Styrets ber om at lønn til styret settes til kr 92 340,-

- Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 240

✓

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Nåværende styreleder og 1 styremedlem er på valg. Begge velger å stille til valg for en ny periode.

I tillegg har vi 2 kandidater som stiller til valg som vara for neste periode.

To av styrets nåværende medlemmer er ikke på valg - de har igjen 1 år av sin periode. Det samme gjelder 1 vara.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Anne Schwach (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Anne Schwach

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Martini Momrak (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Martini Momrak

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Gjørtz (11 stemmer)
Marte Røsshhammer (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Gjørtz
Marte Røsshhammer

Møteleder: Christian Norløff/s/
Protokollvitne: Mari Offenberg/s/

VEDTEKTER
FOR
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Vedtatt 28.02.05. Sist endret på generalforsamling 22.5.2024

§ 1
Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Ekebergkleiva borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for Borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 40 andeler.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i det bygg borettslaget eier, bestående på gnr.233, bnr.116 i Oslo kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

Elektronisk kommunikasjon

All informasjon til andelseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte andelseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte andelseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til borettslaget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan Borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan Borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

X:\04 OEF\05 Vedtekter\Gjeldende vedtekter i Word\5649 Vedtekter.doc

X:\04 OEF\05 Vedtekter\Gjeldende vedtekter i Word\5649 Vedtekter.doc

§ 5 Forkjøpsrett

Andelseierne i Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6 Bruksrett til bolig (boret) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i Borettslaget (boret), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at Borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom Borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til Borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent av.

§ 7 Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av Borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse/uteplass.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan Borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

Det skal søkes i styret når andelseier ønsker å gjøre større utendørs endringer eksempel varmepumper, aircondition-anlegg, markiser, katteluker etc.

Andelseier skal, hvis godkjent, oppføre det til å bli så lite synlig som mulig og i samarbeid med styret. Om håndverkere skal brukes må det forelegges rapport fra denne om jobben, samt en garanti. Eksempel på ting som ikke trengs å søkes om: avisrør, navnskilt, ringeklokke, dørhåndtak, blomsterkasser på verandaer etc. Postkasseskilt skal være av samme type som eksisterende.

Det er ikke adgang til å ha eller legge fliser, plattinger, vindskjermer, markiser eller montere andre faste eller flyttbare installasjoner eller lignende i forbindelse med uteområdene/ fellesarealene (dette gjelder ikke løse hagemøblere etc), uten samtykke fra generalforsamling eller styret. Egenmonterte installasjoner på fellesarealene så som plattinger, blomsterkasser, vindskjermer eller andre installasjoner etc skal vedlikeholdes av andelseier(ne) som til enhver tid eier leiligheten installasjonen er knyttet til.

Generalforsamling står fritt til å beslutte med 2/3 flertall at egenmonterte installasjoner må fjernes og ikke gjenoppføres. Styret kan for øvrig kreve egenmonterte installasjoner på fellesareal midlertidig fjernet dersom det foreligger saklig behov for det - så som nødvendig bygningsmessig arbeid etc.

§ 8

Bruk av parkeringsplasser i garasjekjeller – Overdragelse – Betaling

De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av Borettslaget.

Bruksretten er tidsubegrenset og kan ikke sies opp fra Borettslagets side, dog med unntak ved vesentlig mislighold jamfør avtale om bruksrett til garasjeplass.

Bruksretten kan overdras til en annen andelseier. Overdragelsen skjer ved at Bruksrettserklæring overdras og styret i Borettslaget og forretningsfører gis skriftlig melding om overdragelsen.

Ved overdragelse av andelen, følger eventuell bruksrett til parkeringsplassen med til ny andelseier.

Bruksretten kan ikke overdras til andre enn andelseiere i Borettslaget.

Den andelseiere som til en hver tid har bruksrett til en eller flere parkeringsplasser, skal betale andel drifts- og vedlikeholdskostnader for plassen(e) som fastsatt av Borettslagets styre samme med øvrige felleskostnader.

Borettslaget har lagt inn et felles opplegg for lading av el-bil. Andelseiere med garasjeplass skal for egen regning koble seg på denne for installering av lader. Ladeboksen skal bestilles gjennom styret. Hver plass har en unik strømmåler og det sendes faktura to ganger årlig.

Oppsett av stativer, hyller etc i garasjen (ved plassen som disponeres)skal søkes om i styret. Ved vesentlig endringer må det tas opp i generalforsamling.

§ 9

Felleskostnader

Felleskostnadene i Borettslaget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdien på boligene. Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet.

Felleskostnadene inkluderer Borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 9,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget og balkonger/terrasser/uteplasser,
- c) lys/oppvarming av fellesarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnadene til parkeringsanlegget fordeles kun blant de andelseiere som har ervervet en bruksrett til parkeringsplass, jf. § 8.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet, har Borettslaget lovbestemt panterett i andelen etter borettslagsloven § 5-20.

§ 10

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11

Rettsregistrering

Andelene i borettslaget skal registreres i et borettsregister.

§ 12 Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av Borettslaget, velges to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13 Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er til stede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende styremedlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen, må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

X:\04 OEF\05 Vedtekter\Gjeldende vedtekter i Word\5649 Vedtekter.doc

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.
2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
3. selge eller kjøpe fast eiendom.
4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

Borettslagets firma tegnes av leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap.

Styret kan gi prokura.

§ 14 Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av Borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

Ved stiftelsen av Borettslaget, inngår Borettslaget forretningsføreravtalen med OBOS Eiendomsforvaltning AS som løper i to år fra overlevering av andelen til andelseierne.

§ 15 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

X:\04 OEF\05 Vedtekter\Gjeldende vedtekter i Word\5649 Vedtekter.doc

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16

Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styre.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Godtgjøring til styret og revisor.
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 17

Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 18

Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 1. mai.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av Borettslagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 19
Revisjon

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og Borettslagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for Borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjer med hensyn til revisjonen. Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av Borettslaget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når Borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 21
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 23
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapelig sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0600 skal det være ro i boligen.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområdet står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4 PARKERING

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som er vedtatt. Kjør sakte og med omtanke innenfor og rundt boligområdet.

§ 5 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Av hygieniske årsaker er det ikke tillatt å lufte husdyr (med eller uten tilsyn) på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder både hunder og katter.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 MONTERING AV UTSTYR.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og tilsvarende må forhåndsgodkjennes av styret.

§ 7 SØPPEL

Søppel containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne eksterne beholdere for dette formål. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere , eget inngangsparti eller andre steder det kan være til sjenanse for andre beboere. Borettslaget plikter å følge de til enhver gjeldende renovasjonsregler for kommunen.

§ 8 FELLESAREALER

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Anviste plasser for sykler er borettslagets dedikerte sykkelstativ. Barnevogner og rulatorer kan plasseres på fellesarealer så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller er til hinder for rømming ved brann. Dører til fellesarealer / garasjeanlegg og boder skal alltid være låst. Fellesarealer skal være ryddige og rene.

§ 9 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2024.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Jan Olav Toft, Arkitektkontoret
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905515-23 Saksbeh: Frank Arvid Hoføy
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 05 JUNI 2000

Arkivkode:

Byggeplass: KONOWSGT11/23,EKEBERG Eiendom: 233/116/0/0
V.12B/14

Tiltakshaver: Ekebergkleiva as u.s. v/Dag Adresse: Postboks 36, 1324 LYSAKER
Holmen

Søker: Jan Olav Toft, Arkitektkontoret Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 10.06.99.

Søknaden omfatter oppføring av et bygningskompleks med 26 leiligheter med parkeringskjeller.

I medhold av plan- og bygningsloven gis rammetillatelse for omsøkte tiltak ihht. vedlagt;

- tegning med vårt stempelnr: 16,17,18,19,20 og 21
- utsnitt av situasjonskart med påtegning av 30.05.00
- oppgave over prosjekteringsansvar
- kontrollplan for prosjektering
- og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 Virkninger av reguleringsplan når det gjelder tomteutnyttelse (§2 i reguleringsbestemmelsene), etasjetall (§3 i reg.best.) og grense for bebyggelse.

Det foreligger protester til søknaden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. **Protesterende parter er dags dato underrettet om rammetillatelsen, med kopi av dette vedtak.**

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av et bygningskompleks med 26 leiligheter med parkeringskjeller.

Eksisterende forhold:

Tomta er i dag ubebygd.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-3226 stadfestet 06.03.91.

Dispensasjoner:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 Virkninger av reguleringsplan når det gjelder tomteutnyttelse (§2 i reguleringsbestemmelsene) og etasjetall (§3 i reg.best.).

Plan- og bygningsetaten begrunner dispensasjonen med at den mer detaljerte arealvurdering og terrengtilpasning i byggesaken viser at tomta kan utnyttes mer enn reguleringsplanen tilsier når det gjelder prosent tomteutnyttelse (TU). Regulert tomteutnyttelse er TU=100% mens tiltaket innebærer en tomteutnyttelse på TU=115%. En loftsetasje vil komme med saltak uansett slik at en dispensasjon angående etasjetallet ikke innebærer at bygningskomplekset få en større høyde. Tiltaket innebærer kun en høyere utnyttelse av loftsetasjen med flere arker mot gata og i hovedtrekk takoppbygg på gårdssiden.

Loftsetasjen har fortsatt inntrykk av å være nettopp en loftsetasje ihht. til illustrasjoner (snitt) i tilknytning til reguleringsplanen. Hovedintensjonen (prinsippet) i planen synes å kunne opprettholdes, med 2 etasjer samt en underetasje og en loftsetasje. Dispensasjonene gir rom for flere større leiligheter, og er ikke en følge av innpassning av flest mulig og små leiligheter. Gesimshøyden som beskrives i reguleringsbestemmelsene og som det feilaktig er søkt dispensasjon fra, synes forøvrig ikke å gjelde felt B der tiltaket foreslås bygget.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 Virkninger av reguleringsplan når det gjelder grense for bebyggelse.

Plan- og bygningsetaten begrunner dispensasjonen med at det er en mindre del av trappehus og heis som delvis blir sprengt inn i fjellskråningen. Tilstøtende naboer har gitt samtykke til overskridelse av byggegrensen med 2,0 m, mens tiltaket overskrider byggegrensen med 3,0 m.

Dispensasjon fra etasjetall er ikke nabovarslet mens gesimshøyde feilaktig er nabovarslet. Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket synes å følge intensjonen med planen med 2 fulle etasjer samt underetasje og loftsetasje med arker. De berørte naboene har kommet med protester som påpeker høyden eller de har samtykket i overskridelse av regulert byggelinje.

Protester/ bemerkninger:

Følgende protester foreligger på behandlingstidspunktet:

- Adv. Bjørn-Olav Brelin på vegne av Kari Randi Bergersen (eier av eiendom 233/247 Konowsgt. 25) uttaler i sin protest datert 23.06.99 (fax) at det protesteres mot tillatelse til å overskride gjeldende regulering (byggegrense, gesimshøyde og tomteutnyttelse). Tiltaket vil forringe solforholdene på hennes eiendom og hennes hus vil bli svært inneklemmt. Det ønskes en bedre tilpasning til den gamle trehusbebyggelsen.

- Alma Eiendom (eier av eiendom 233/111 Ekebergvn. 7) uttaler i sin protest datert 01.07.99 at hus F og G må senkes med en etasje. De mener det vil være naturlig å trappe ned høyden på bebyggelsen mot vest slik den blir mot øst, og tilpasses fallet i Ekebergveien og fremtidig bebyggelse på andre siden av Ekebergveien.

- Per Øien på vegne av beboerne i Ekebergvn. 16 og 18 uttaler i sin protest datert 02.07.99 at de protesterer på søknad om dispensasjoner, spesielt byggehøyde der de spesielt påpeker høyden til huset som ligger øverst i prosjektet.

- Arne Hvidsten / KS Konowsgate 8 / Hvidsten Eiendom uttaler i sin protest datert 02.07.99 at tiltaket vil gi parkeringsproblemer, og krever at tiltaket omfatter tilstrekkelig parkering til nye beboere og gjester. Det aksepteres ikke at det gis dispensasjon med hensyn til bygningens høyde samt tomteutnyttelse. Deres beboere vil sjeneres av gjenboere. De går imot dispensasjon angående tomteutnyttelse med den begrunnelse at området er tettbygd i tilstrekkelig grad og at tiltaket i større grad må tilpasse seg de eksisterende små trehusene i gata estetisk sett.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester/ bemerkninger:

Plan- og bygningsetaten har vurdert protesten fra eier av Konowsgate 25 og funnet ikke å kunne tillegge den særlig vekt. Tiltaket er trappet ned mot Konows gate 25, riktignok med ark på loftsetasje, men uten tillatt underetasje. Tiltaket ligger også innenfor regulert byggegrense mot denne eiendommen.

Når det gjelder protesten fra eier av Ekebergveien 7 synes det å være oppgitt feil hus. Hus A og B ligger ut mot krysset mellom Konows gate og Ekebergveien, og henvender seg således begge veier. Utifra situasjonen med en relativt flat Konows gate og en stigende Ekebergveien, synes tiltakets utforming ut mot krysset å være akseptabel. En relativt høy eksisterende bygning i Konows gate 8 synes ikke å bli overgått av dette tiltaket i høyden, slik at utsikt ikke vil bli forringet for eiendommen Ekebergveien 7 ved gjennomføringen av dette tiltaket.

Sten Tømmerås (Ekebergveien 16) og Per Olav Øien (Ekebergveien 18) har i ettertid gitt samtykke til å gå utenfor byggegrense med trappehus og heis (Ekebergvn. 16) og for trappehus (Ekebergvn. 18).

Uttalelser fra annen myndighet:

Vann- og avløpsetaten har godkjent rammetillatelsen.

Brann- og redningsetaten har vurdert de branntekniske forholdene og har vurdert disse til å være tilfredsstillende.

Samferdselsetaten har gitt sin godkjenning til tiltaket, se vedlegg.

Estetiske krav:

Tiltaket synes i tilstrekkelig grad å ha tilpasset seg situasjonen når det gjelder omkringliggende bebyggelse og terreng. Tiltaket i seg selv synes også å være akseptabelt. Prosjekteringen anses å ha ivarettatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Tekniske krav:

Det vises til innlevert og godkjent kontrollplan for prosjektering.

Tiltaket skal prosjekteres i; Risikoklasse: 4, Brannklasse: 2, Pålitelighetsklasse: 3.

Løfteinnretning:

Heisen skal utføres ihht. gjeldende regelverk og Norsk Standard. Når heisleverandøren melder løfteinnretningen til heiskontrollen skal Plan- og bygningsetatens byggesaksnummer oppgis, og en kopi av dette vedtak vedlegges. Ansvarlig søker skal ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegge en bekreftelse på at ovenstående er utført.

Byggetomten:

Byggetomten er på 2030 m2 og har kotehøyder ihht. godkjente tegninger.

Atkomst, vann- og avløp er ordnet.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket plasseres i.h.h.t. godkjent utsnitt av situasjonskart. Høydeplasseringen fastsettes ihht. godkjente tegninger, til kote C+26,35 for parkeringskjeller .

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Nybygget må plasseres i følge godkjent situasjonskart og i følge fastsatte sokkelhøyde. Påvisning med fastsatte sokkelhøyder skal utføres av Plan- og bygningsetaten etter anmodning fra ansvarlig søker eller samordner i utførelsesfasen.

Ansvar:

Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett; SØK 210.2 samt PRO/KPR 210.2, 221.2 og 223.2.

Øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Kontroll:

Kontroll med prosjekteringskonsept for løfteinnretninger (630.3) skal til slutt utføres som uavhengig kontroll ved Heiskontrollen. Øvrig kontroll av prosjektering kan utføres som dokumentert egenkontroll.

Prioriterte myndighetskrav:

Det vises til godkjent kontrollplan for prosjektering.

Spesielle forhold:

Plan- og bygningsetaten har gjort følgende endringer i innsendt søknadsdokumentasjon:

- Kontrollplan for prosjektering: Tilføyd Uavhengig kontroll ved Heiskontrollen for kode 630.3 prosjekteringskonsept for løfteinnretninger.

Det anmodes om at ansvarlig søker kontrollerer endringene slik at eventuelle misforståelser oppdages. Dersom ansvarlig søker er usikker på hva endringene medfører eller anser disse for å være feilaktige skal Plan- og bygningsetaten varsles umiddelbart.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket anses å være akseptabelt.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

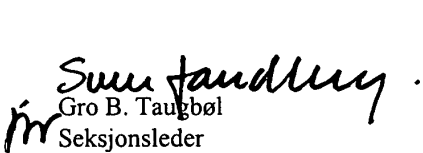
Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:

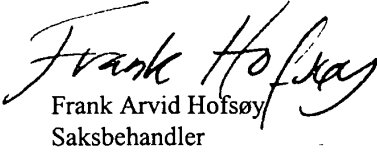
1. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand (oppdatert med alle foretak)
2. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
3. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
4. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
5. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
6. Avfallsplan
7. Dokumentasjon på at tiltakshaver har betalt saksbehandlingsgebyr.
8. Reviderte tegninger ihht til anmerkninger på tegninger
9. Utomhusplan
10. Godkjenning må foreligge fra Samferdselsetaten (Avkjørselsplan).
11. Bekreftelse på at heisteknisk dokumentasjon er oversendt heiskontrollen.

Klageadgang:

Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad


Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder


Frank Arvid Hofsvang
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Samtlige protestanter:

- Adv. Bjørn-Olav Brelin på vegne av Kari Randi Bergersen (eier av eiendom 233/247 Konowsgt. 25)
 - Alma Eiendom (eier av eiendom 233/111 Ekebergvn. 7)
 - Per Olav Øien, Ekebergvn. 18, 0192 Oslo
 - Sten Tømmerås, Ekebergvn. 18, 0192 Oslo
 - KS Konowsgate 8 ved Arne Hvidsten / Hvidsten Eiendom, Kirkegaten 5, 0151 Oslo
- Vann- og avløpsetaten v/ Gebyrseksjonen

Vedlegg:

Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon

Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall

Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Orientering om klageadgang.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Jan Olav Toft, Arkitektkontoret
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

18 JUL 2001

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905515-33 Saksbeh: Frank Arvid Hoføy Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: KONOWSGT11/23,EKEBERG Eiendom: 233/116/0/0
V.12B/14
Tiltakshaver: Ekebergkleiva as u.s. v/Dag Adresse: Postboks 36, 1324 LYSAKER
Holmen
Søker: Jan Olav Toft, Arkitektkontoret Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr. 29-31, 33-35, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.05.01, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter mindre endringer av plan og fasader (bl.a. nye balkonger), fjerning av heishus og justering av trapp (delvis utvendig), to nye uteboder, justering av yttervegger og en reduksjon i antall parkeringsplasser fra 31 til 21, som samlet gir en økning på 104 kvm BRA. Antall leiligheter er økt fra 26 til 32, med en annen sammensetning av leilighetsstørrelser. Antall parkeringsplasser er i samsvar med forslag til ny parkeringsnorm som er ute til høring pr. i dag.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr.16-21 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 24 94 Org.nr.: 971 040 823

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-3226 stadfestet 06.03.91.

Byggetomten:

Se rammetillatelsen.

Estetiske krav:

Nye balkonger og andre justeringer foreslått delvis p.g.a. vilkår i rammetillatelsen, synes akseptabel.

Beliggenhet og høydeplassering:

Se rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket innebærer en økning i bruksarealet fra 2336 kvm BRA til 2440 kvm BRA, og med det øker tomteutnyttelsen fra 115 % TU til 120 % TU. Alle tall er oppgitt av søker. Leilighetssammensetningen (8 1-roms, 3 2-roms, 10 3-roms, 8 4-roms og 3 7-roms) og antall parkeringsplasser (21) synes akseptabel. Økningen i tomteutnyttelsen synes også akseptabel etter en nøyere vurdering av det totale prosjektet.

Avfall:

Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Frank Arvid Hoføy
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente tegninger og situasjonskart
Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Tiltakshaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Jan Olav Toft, Arkitektkontoret
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 23 DES. 2002

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905515-43 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: KONOWSGT11/23,EKEBERG Eiendom: 233/116/0/0
V.12B/14
Tiltakshaver: Ekebergkleiva as u.s. v/Dag Adresse: Postboks 36, 1324 LYSAKER
Holmen
Søker: Jan Olav Toft, Arkitektkontoret Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer vedlagt tegning med vårt stempel nr: 36, 37, 38, 39, 40, 41 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringen omfatter endrede planløsninger og små fasadeendringer. Endringene medfører at det blir totalt 40 leiligheter, men bruksarealet endres ikke.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette



Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnr: 199905515-43

Side 2 av 2

vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-3226 stadfestet 06.03.91.

Estetiske krav:
Det vises til rammetillatelsen, da omprosjekteringen ikke endrer volumoppbygging eller fasadeuttrykket.

Beliggenhet og høydeplassing:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
De endringene som er omsøkt endrer ikke tiltakets volum eller utforming, men innebærer at det blir flere små leiligheter enn det som ble godkjent i rammetillatelsen. Det er vedtatt en ny parkeringsnorm for boliger i Oslo, og antall parkeringsplasser er dekket i henhold til den nye normen. Tiltaket synes derfor å være i tråd med ønsket utvikling i området.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Tangbøl
seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Jan Olav Toft, Arkitektkontoret
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905515-38
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre Moltubakk

Dato: - 8 JAN. 2003

Arkivkode: 531

Byggeplass: KONOWSGT 11/23,
EKEBERGV.12B/14

Eiendom: 233/116/0/0

Tiltakshaver: Ekebergkleiva as u.s. v/Dag
Holmen

Adresse: Postboks 36, 1324 LYSAKER

Søker: Jan Olav Toft, Arkitektkontoret

Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 05.06.2000 og endringstillatelse av 18.06.2001 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket, med unntak av utvendig heis.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:

Søknaden omfatter igangsetting av oppføring av bygningskompleks med 32 leiligheter med parkeringskjeller.

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket, med unntak av utvendig heis.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Saksnr: 199905515-38

Side 2 av 2

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utførelse av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten, evt. godkjent situasjonskart. Utstikking av dette tiltaket anses å ligge i tiltaksklasse 3. Utførende og kontrollerende foretak må derfor være godkjent for kodene UTF/KUT 115.3.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Kåre B. Moltubakk
Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplan
Godkjent ansvarsrett.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

KOPI

Dato: 25 AUG 2004

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905515-49
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Arkivkode: 531

Byggeplass: KONOWSGATE 11-23, Eiendom: 233/116/0/0
EKEBERGVEIEN 12b/14

Tiltakshaver: Skanska Bolig AS v/L. Berglund Adresse:
Søker: Arkitektkontoret Jan Olav Toft Adresse: Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer vedlagt tegning med vårt stempel nr: 42, 43, 44, 45, 46, 47 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringen omfatter i hovedsak justerte planløsninger og små fasadeendringer. Endringene er ønsket for å bedre tilrettelegge for rullestolbrukere, og bedre lysforholdene i enkelte leiligheter. Samtidig gjøres 16 1-roms leiligheter om til 2-roms. Atriet blir som følge av endringene 6 m² mindre og bruksarealet øker med totalt 23 m² BRA.

I medhold av pbl § 94 tredje punkt fritas søker å varsle naboer da endringene ikke kan sies å berøre naboenes interesser utover det som allerede er varslet.

Tidligere godkjente tegninger med etatens stempel nr: 36, 37, 38, 39, 40, 41 utgår.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Saksnr: 199905515-49

Side 2 av 2

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-3226 stadfestet 06.03.91.

Estetiske krav:

Det vises til rammetillatelsen, da omprosjekteringen ikke endrer volumoppbygging eller fasadeuttrykket.

Beliggenhet og høydeplassering:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

De endringene som er omsøkt endrer tiltakets volum utforming bare i liten grad. Det blir færre 1-roms leiligheter, og standarden er bedre tilpasset rullestolbrukere. Økningen av tomteutnyttelsen anses som akseptabel i dette tilfellet, og Plan- og bygningsetaten godkjenner derfor endringene.

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199905515-54
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Dato: 09 DES. 2005

Arkivkode: 531

Byggeplass: EKEBERGVEIEN 12B Eiendom: 233/116/0/0
Tiltakshaver: Skanska Bolig AS v/Thomas Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Horn
Søker: Arkitektkontoret Jan Olav Toft Adresse: Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

ENDRET TILLATELSE - EKEBERGVEIEN 12B

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 godkjennes søknaden om endringer. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Gangforbindelse mellom svalgang for hus A og Ekebergveien ønskes nå gjenopprettet som tidligere godkjent. Svalgangen ved hus A utføres med rett avslutning for overdekking av inngang til leilighet 01 og bedre atkomst til leilighet 26. Balkonger i 4. etasje utføres som øvrige balkonger. Trapp og svalgangsløsning endres i akse 12 og 15.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra reguleringsplanens grenser for bebyggelse.

Endringene berører ikke naboenes interesser og er derfor ikke nabovarslet.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Saksnr: 199905515-54

Side 2 av 3

Godkjenninger

Følgende tegninger er vurdert og godkjent i endringstillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etg	A-301-J	06.07.2005	53/2
Plan 2. etg	A-302-J	04.07.2005	53/3
Plan 3. etg	A-303-H	06.07.2005	53/4
Plan 4. og 5. etg	A-304-J	20.07.2005	53/5
Snitt og gavlfasader	A-320-G	28.06.2005	53/6
Fasader	A-321-G	28.06.2005	53/7

Tidligere godkjente tegninger med etatens stempel nr. 42, 43, 44, 45, 46 og 47 utgår.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-3226 stadfestet 06.03.91.

Estetiske krav:

Det vises til rammetillatelsen, da omprosjekteringen ikke endrer volumoppbygging eller fasadeuttrykket.

Protester/bemerkninger:

I medhold av pbl §94 nr. 3 er søker fritatt fra plikten til å varsle naboer da endringene ikke berører naboenes interesser.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket ”særlige grunner” skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen da balkonger i 4. etasje vil krage ut over byggegrensen for bygning A.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at balkongene krager ut over egen grunn, og at de holder en høyde på om lag 5 meter.

Etter Plan- og bygningsetatens mening er overskridelsen av byggegrensen beskjedent. Det er tidligere godkjent balkonger med en annen utforming på bygg A (tilpasset byggegrensene). Endringen medfører at balkongene får samme utforming som de øvrige i prosjektet. Balkongene krager kun ut over egen grunn, og endringen berører ikke naboenes interesser utover det som tidligere er varslet. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten har utover det som fremgår foran ingen bemerkninger til tiltaket.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 02180
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Avfall:

Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Skanska Bolig AS v/Lars Berglund / Thomas Horn, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905515-61 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 11 MAI 2006
Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 12B	Eiendom:	233/116/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Bolig AS v/Lars Berglund / Thomas Horn	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret Jan Olav Toft	Adresse:	Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - EKEBERGVEIEN 12B
Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for hus A-B, hus C-D, hus E og hus F-G.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

- Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:
- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
 - Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent.
 - Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
Sven A. Sandberg
avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Skanska Bolig AS v/Lars Berglund / Thomas Horn, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentralbord:	02 180	Bankgiro:
Avdeling for byggeprosjekter	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenter:	23 49 10 00	6003.05.58920
Storkunder, Team 1	Postadresse:	Telefaks:	23 49 10 01	
Internett:	Boks 364 Sentrum,	E-post: postmottak@		Organisasjonsnummer:
www.pbe.oslo.kommune.no	0102 Oslo	pbe.oslo.kommune.no		971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 30 MAI 2006

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905515-64 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: EKEBERGVEIEN 12B Eiendom: 233/116/0/0
Tiltakshaver: Skanska Bolig AS v/Lars Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Berglund / Thomas Horn
Søker: Arkitektkontoret Jan Olav Toft Adresse: Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - EKEBERGVEIEN 12B

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for: Hus H

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Før ferdigattest kan gis må følgende være ordnet:

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må være innsendt og godkjent.
- Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk

saksbehandler

Kopi til: Skanska Bolig AS v/Lars Berglund / Thomas Horn, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 19 MARS 2007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199905515-72 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: EKEBERGVEIEN 12B Eiendom: 233/116/0/0
Tiltakshaver: Skanska Bolig AS v/Lars Adresse: Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Berglund / Thomas Horn
Søker: Arkitektkontoret Jan Olav Toft Adresse: Drammensveien 126 A, 0277 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - EKEBERGVEIEN 12B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

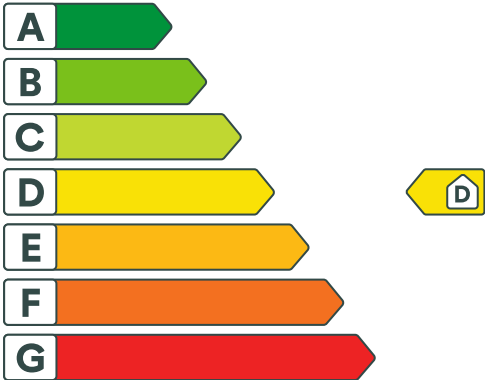




Konows gate 17B, 0196 OSLO



Adresse Konows gate 17B, 0196 OSLO	
Dato for energimerking 19.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261313
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81697124
Gårdsnummer 233	Bruksnummer 116
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 48,0 m²	Oppvarmet bruksareal 43,0 m²
Oppvarmet etasje 4	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 168,41 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 168,41 kWh/m²	Totalt levert pr. år 7 241 kWh
--	--



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Konows gate 17B, 0196 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

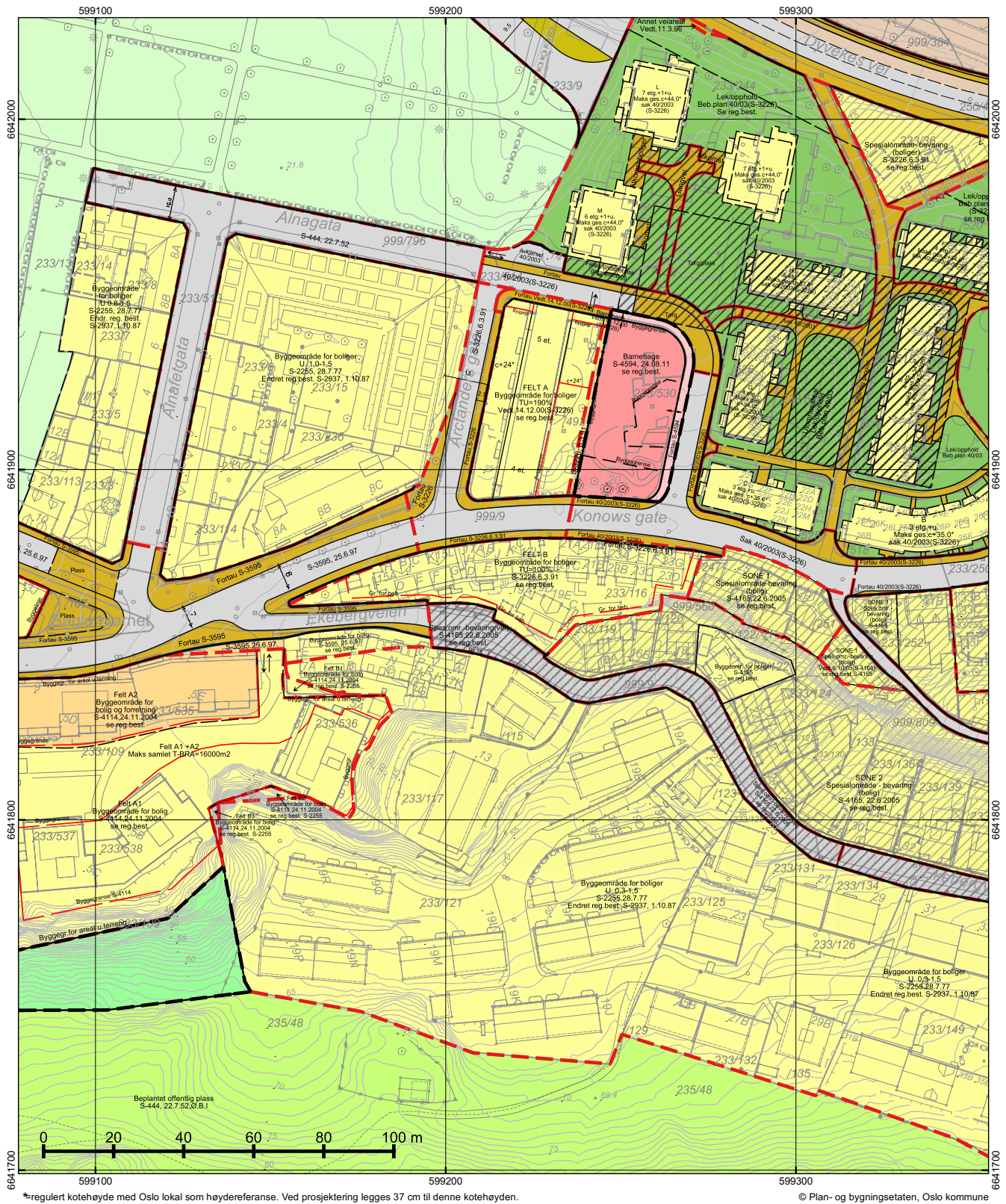


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 13.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	
---	---

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårds plass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmenntilgjengelig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 335 - Torg
- 614 - Grav- og urnelund

1161 - Barnehage2012 - Fortau3020 - Naturområde660 - Spesialområde bevaring bolig675 - Spesialområde bevaring annet underformålRbBevaringGrense76 - Felles underjordisk anlegg311 - Annet veiareal312 - Fortau315 - Kollektivfelt - kollektivgate317 - Offentlig gang-/sykkelvei913 - Formålgrensning930 - Reguleringslinje964 - Regulert u-gradgrenseFormålgrensePlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)Grense for bebyggelseByggegrenseBeregnet senterlinje vegByggegrenseMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

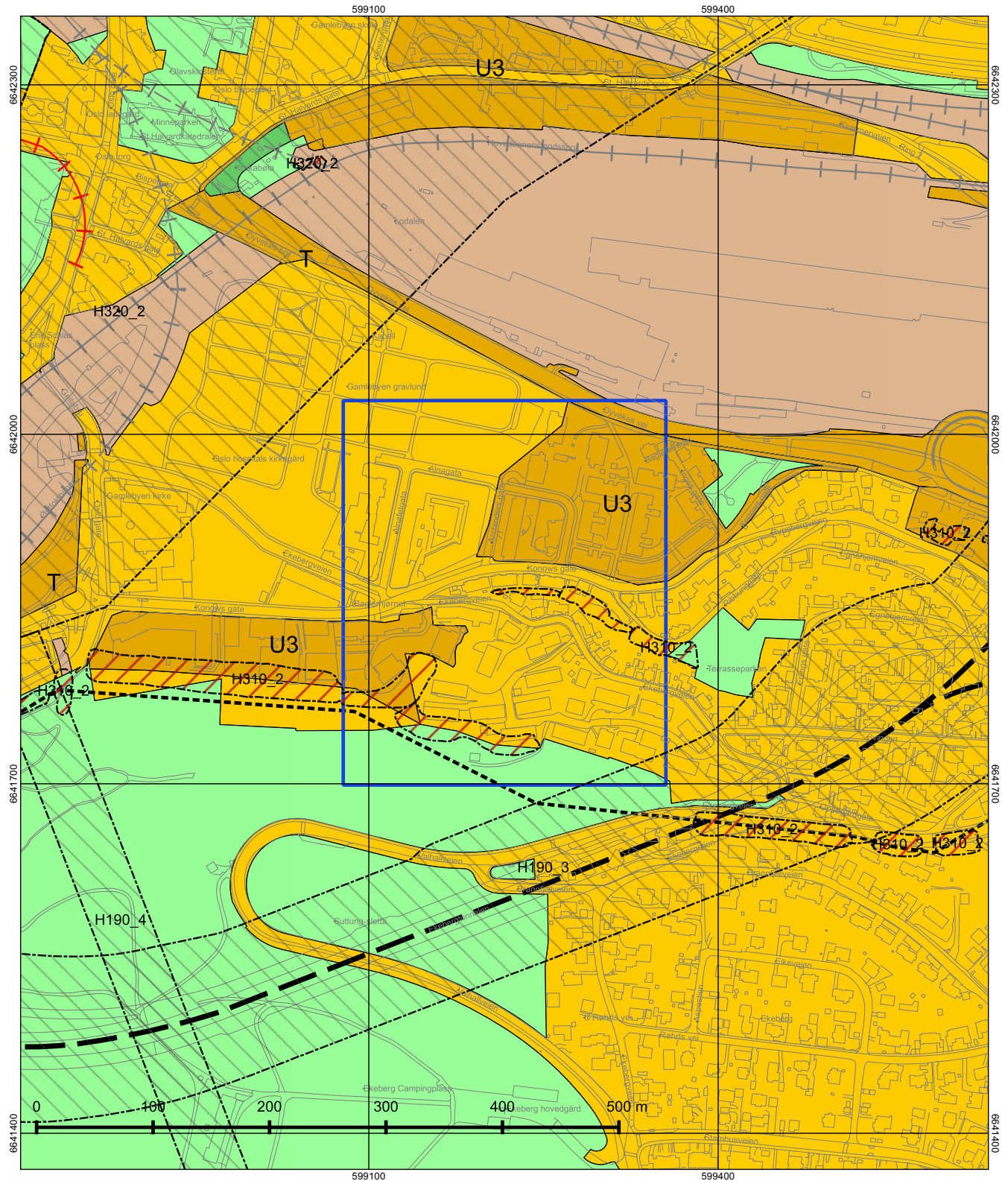
Z

Oppheving av eiendomsgrense

↑

Inn-/utkjøring

↔

AvkjørselEksisterende tre som skal bevares

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153182/86526849
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
——— Fjernveg (tunnel)	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
——— Fjernveg	Bane, eksisterende
——— Markagrense	Havn, eksisterende
----- Plangrense	Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+— Turvei	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
T-banestasjon (ikke juridisk)	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
Jernbanestasjon (ikke juridisk)	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
----- Banetrase (ikke juridisk)	Farled
----- Fjordtrikk (ikke juridisk)	Småbåthavn, eksisterende
----- Samferdsel (ikke juridisk)	Småbåthavn, fremtidig
Eksisterende kollektivknutepunkt	Naturområde
Fremtidig kollektivknutepunkt	Friluftsområde
Spredt boligbebyggelse	Ytre by (utviklingsområder)
Bestemmelsesgrense	Indre by (utviklingsområder)
Aktivitetssone marka	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Konows gate 17B - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Lodalen	4 min
Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	0.3 km
Oslo Hospital	5 min
Linje 13, 19	0.4 km
Oslo S	19 min
Totalt 24 ulike linjer	1.7 km
Grønland	21 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.8 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	10 min
303 elever, 21 klasser	0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	20 min
499 elever, 26 klasser	1.6 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	23 min
852 elever, 36 klasser	1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	23 min
351 elever, 17 klasser	1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	18 min
616 elever, 46 klasser	1.5 km
Kongshavn videregående skole	15 min
550 elever	1.2 km
Etterstad videregående skole	7 min
588 elever, 41 klasser	3.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

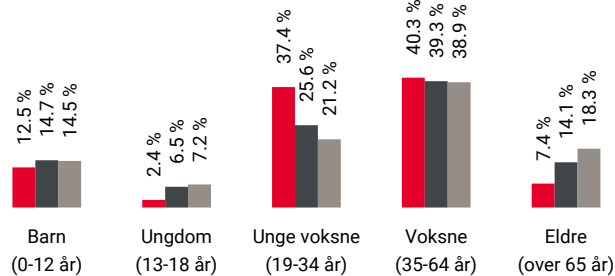


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)	3 min
68 barn	0.2 km
Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 ...	7 min
70 barn	0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)	12 min
77 barn	1 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt	2 min
Søndagsåpent	0.1 km
Kiwi Konowsgate	4 min
PostNord	0.3 km



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

Primære transportmidler

- 

1. Trikk
- 

2. Buss
- 

3. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



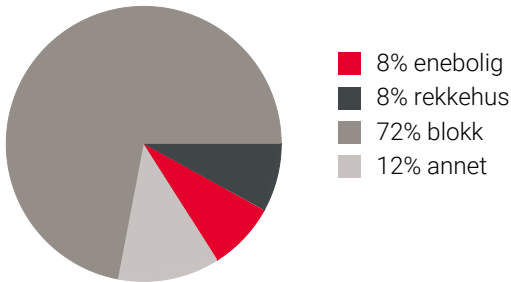
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

	Gamlebyen skole Ballspill	7 min 	0.6 km
	Ruinparken balløkke Ballspill	10 min 	0.8 km
	FitnessRoom Kværnerbyen	11 min 	
	Barry's Barcode	13 min 	

Boligmasse



«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

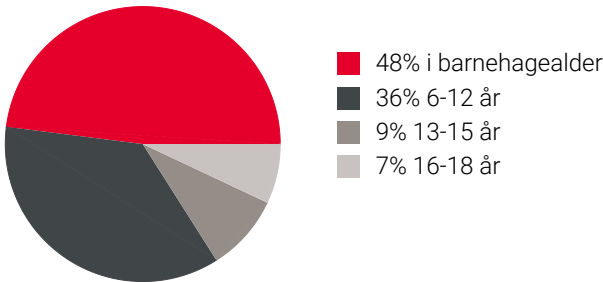
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Barcode	15 min 
	Ditt apotek Kværnerbyen	12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	52%
	Gamlebyen
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Konows gate 17B
0196 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Theodor August Belle Skaar

Oppdragsnummer:

Telefon: 467 60 512
E-post: theodor.belle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre