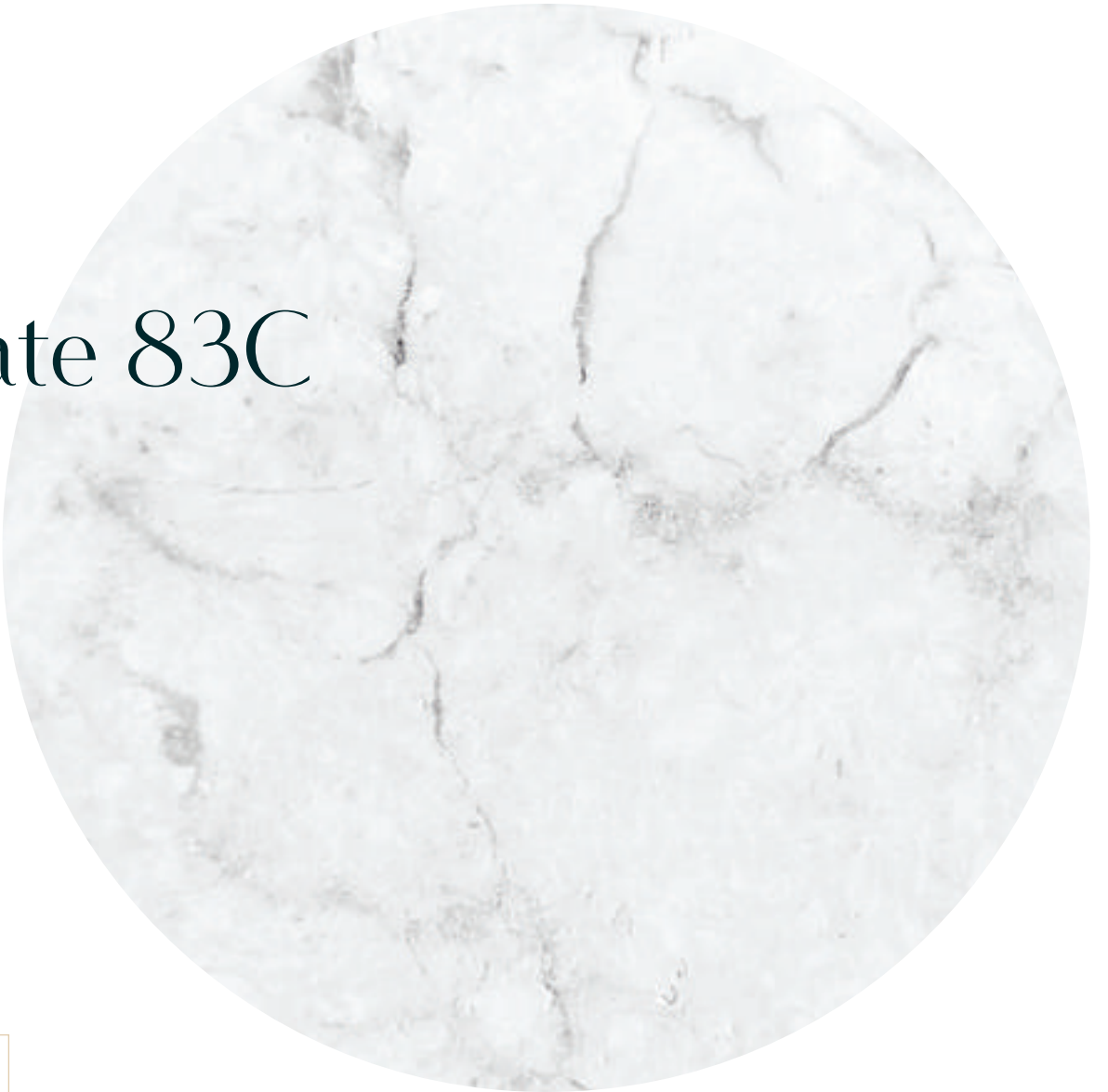


Konows gate 83C



Velkommen til

Konows gate 83C



Salgsoppgaven produsert 9. mai 2025

Ekebergskrenten

Herlig og lys 4-roms med garasjeplass, 32 kvm terrasse, 12 kvm balkong, 2 bad og heis! Attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	8 250 000,-
Omkostninger	207 600,-
Totalpris	8 457 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 623,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2011
Megler	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Attraktiv og lys 4-roms med vestvendt balkong og stor markterrasse – attraktivt beliggende i idylliske Ekebergskrenten. Leiligheten har god planløsning, to bad, moderne kjøkken og enkel adkomst med heis. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, med kort vei til både sentrum og Ekebergs flotte rekreasjonsområder.

- Vestvendt balkong på ca. 12,5 kvm og stor hellelagt markterrasse på ca. 32 kvm
- To pene bad
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og ventilator med avtrekk ut
- God takhøyde (ca. 2,60 m)
- Heis i bygget
- Garasjeplass med EL-lader
- Sentral, men rolig beliggenhet med kort vei til sentrum, Gamlebyen og Ekeberg
- Umiddelbar nærhet til skole, barnehage, dagligvare

Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	44 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entre, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, kjøkken, stue.
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 44 kvm.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Konows gate 83 C



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.


40


















HVERDAG

















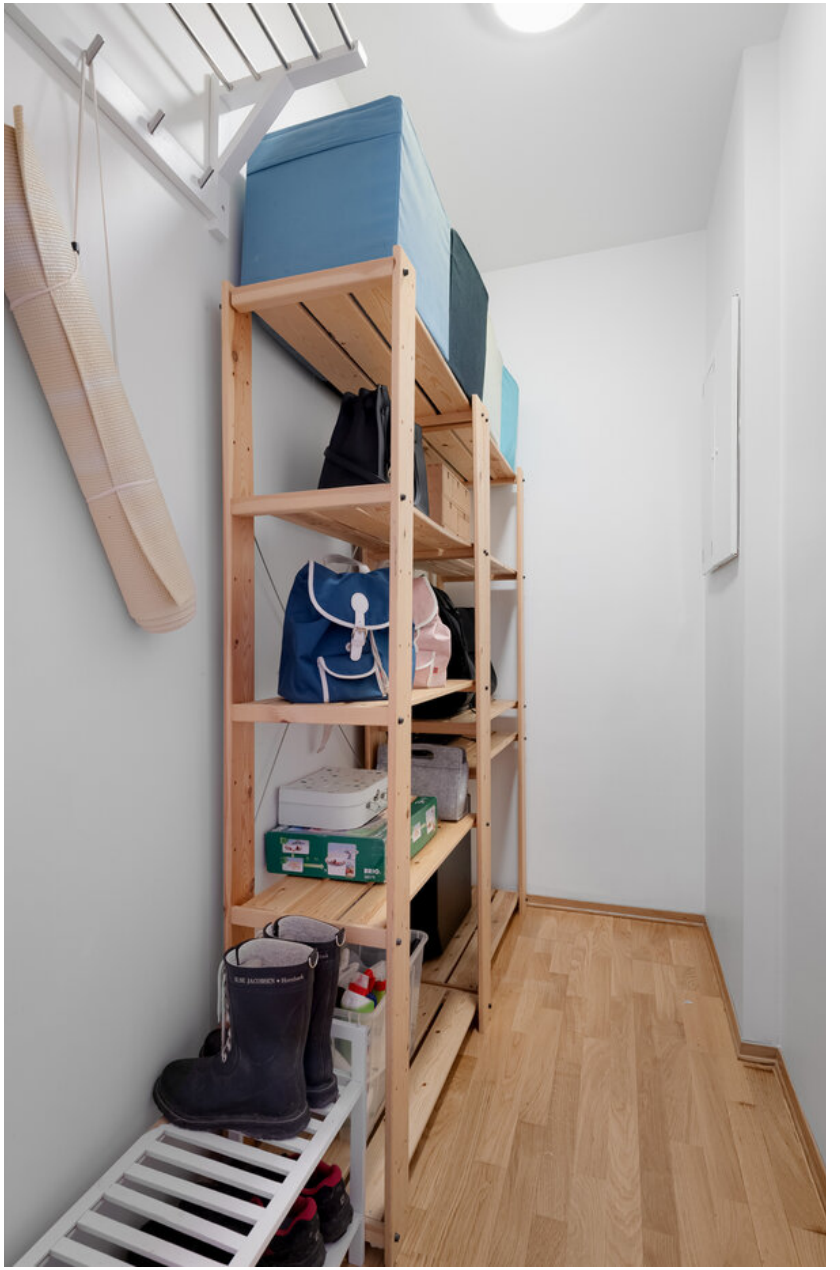














Informasjon

Konows gate 83C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0084/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Konows gate 83C, 0196 OSLO
Gnr 236, bnr 70, snr 52 (ideell andel 1/1) / Gnr 236, bnr 70, snr 68 (ideell andel 1/22)
i Oslo kommune

Selgere
Halvor Hoftun
Stine Lager Røsche

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
206 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 457 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 470 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 98 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entre, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, kjøkken, stue.
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 98 kvm.

TBA: 44 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
1 bod i 2. etasje på ca. 8 m2.

Innhold

Boligen ligger i 2.etasje og inneholder: Entre, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, kjøkken, stue. En stor terrasse på 44kvm og bod i 2. etasje på ca. 8 m2.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Bad/wc ved entre (membran, tettesjikt og sluk): TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Bad/wc 2 (membran, tettesjikt og sluk): TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Øvrig standard:
Kjøkkenet har hvit mattlakket kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Dobbel stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er normal bruksslitasje i forhold til alder. Litt synlig svelling i overgang gulv/kjøkkeninnredning som følge av vann fra oppvaskmaskindør. Oppvaskmaskin byttet 2023. Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut i kanal.

På badet ved entre er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, det er nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren. Termostatene til varmekablene på badene er skiftet i 2018 og 2024.

Det andre badet har servant nedfelt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.

- Balkongen er 12,5 kvm stor, vestvendt, og vender ut mot gaten. Terrassen bak er hellebelagt og er på ca. 32 kvm. Det er utelys og stikkontakt på balkong og terrassen.
- Vinduer med 2-lags glass produsert i 2011. Terrassedører med 2-lags glass produsert i 2011. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.
- Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.
- Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.
- Det er fordelerskap i taket på badene.
- Det er stoppekraner i fordelerskapene.
- Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer.
- Det er balansert ventilasjon i leiligheten. Felles ventilasjonsanlegg.
- Det er 3-stavs parkett på gulvene.
- Det er malte slette veggoverflater.

- Det er malte takoverflater. Takhøyden er 260 cm.
- Det er hvite glatte dører.

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplass med lader for elbil i innendørs garasjeanlegg. Nummer 37.

Modernisering og påkostninger

Malt alle soverom, gang, soverom og stue. Utskiftning av termostat på baderommene(2018 og 2024). Utskiftning av oppvaskmaskin 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Selger overtok boligen 15.11.2014.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av termostat for varmekabler på begge bad. Utført av KW Elektro AS (2018) og SDS Elektro AS (2024).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av termostat for varmekabler på begge bad. Utført av KW Elektro AS (2018) og SDS Elektro AS (2024).

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ladestasjon for bil på tilhørende garasjeplass i felles garasjeanlegg.
- Utført av Lysteknikk Elektroentreprenør AS gjennom avtale med sameiet i 2019.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
- Arbeid som er utført: Utskiftning av oppvaskmaskin på kjøkken november 2023

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Oppfølging og bytte av serviceleverandør for ventilasjon i 2024 i regi av sameiet

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Liten lekkasje fra kran (til servant) på ett bad. Utbedres før salg

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

- Eventuell kommentar: Noe avskalling av murpuss ved markterrasse på lik linje med øvrig bygningsmasse i sameiet

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
- Beskriv: Defekte termostater for varmekabler på begge bad. Utskiftning utført av KW Elektro AS (2018) og SDS Elektro AS (2024).

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Litt synlig svelling i overgang gulv/kjøkkeninnredning som følge av vann fra oppvaskmaskindør. Oppvaskmaskin byttet 2023

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
- Oppgi type rapport og årstall: Verdi- og lånetakst ifm. salgsoppgave 2014
Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2014

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong og celle konstruksjoner. Fasadene er forblendet med pussede og malte plater og fasadeplater. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innbo og løsøre

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke, kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin medfølger.
Alle garderobeskap i leilieheten følger med. Videre kan hjørneskap med belysning i stue, bygget sittebenk på balkong og bygget hylleseksjon i ekstern bod følge med.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på bad.
- Felles varmtvann.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10800 kWh(2023), 11100kWh(2024). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 623,- pr. mnd.

Inkluderer: 272,- Garasje

455,- Vedlikeholdsfond

4374,- Felleskostnader

522,- TV-signaler/Internett

Kommunale avgifter

Dekkes av felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 916 503,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 666 012,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Konows Gate 83 Sameie, orgnr. 898419282

Om sameiet

Diverse opplysninger om sameiet:

- Konows gate 83 ligger i Gamlebyen i Oslo, rett ved den nye bydelen Kværnerbyen.
- Sameiet består av 68 seksjoner.
- Konows Gate 83 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 898419282, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Eiendommen består av tre slanke bygningsvolumer i 6-7 etasjer, organisert i en vifteform og lagt på tvers av en 3 etasjes sokkel som graver seg inn i en fjellskrent.
- Alle leilighetene har egen balkong, takterrasse eller markterrasse, og det er opparbeidet lekeplass og grønne fellesareal på tomten.
- Sokkelen og nedre utomhusområder ligger på en felles garasjekjeller.
- Boligene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og felles varmt-vann.
- Sameiet bruker Vibbo som informasjonskanal: https://vibbo.no/konows-gate-83/om

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid
På Vibbo er «Styret» beskrevet med informasjon om ansvar og myndighet, retningslinjer og ikke minst hvilke oppgaver (arbeid) som styret skal gjennomføre. Beskrivelsen er å fnne på VIBBO her: https://vibbo.no/konows-gate-83/tema.
Det har blitt gjennomført 9. styremøter siden forrige årsmøte.
Utover ordinære oppgaver kan det opplyses om følgende:
• Gjennomført oppgraderingen av brannvarslings systemet som vedtatt på tidligere årsmøtet
• Utarbeidet forslag til endring av vedtekter som følge av endret brann ordning
• Gjennomført tiltak for å begrense fremtidig vedlikeholdsbehov i kulverten
• Gjennomført utskifting av lyskilder til ledd fase 1. garasje-anlegg, samt 1. etasje alle blokker
• Innhenting av nye tilbud for reparasjon på fasaden
• Kontakt med nabogruppe i forbindelse med BONUM`s utbygging i Ryenbergveien/Enebakkveien.
• Innhentet informasjon for Digital parkerings-app til gjesteparkeringen vår
• Energi kartlegging
• Innhenting av tilbud fra ulike vaktmester tjenester samt kartlegging av arbeidsoppgaver (kravspesifkasjon)
• Innhenting av tilbud på å etablere forsterker av WIFI i garasje anlegget

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet per 02.05.2025.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Ingen lån registrert for leiligheten.

Fellesformue
Kr 28 481,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

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

avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 538 903.
Budsjett 2025
Det er budsjettert med kr 1 072 000 i posten drift og vedlikehold.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på følgende økninger fra 1. januar 2025:
• Felleskostnader økt med 8,5 %
• Garasje økt med 8,5 %
• Vedlikeholdsfondet økt med kr 1 per kvm. per måned
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87324045

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 32 kvm (Eiertomt)
Sameiet eier tomten. Tomten er pent opparbeidet med plen og blomsterbed.
Asfaltert adkomst med biloppstillingsplass for gjester

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger ved et attraktivt boligområde med både nybygg og historiske bygninger. Området er sentralt, skjermet fra trafikk, og har kort vei til skoler, dagligvarebutikker, offentlig transport og alle byens fasiliteter.

Det er gangavstand til den Sørenga og Bjørvika, med Operaen og Barcode. Fjordbyen kombinerer moderne arkitektur med områdets historie, og tilbyr nye butikker og restauranter. Operaen er et kulturikon, og Deichmanske bibliotek er en moderne møteplass. Sørenga har en bystrand, og Sukkerbiten er en populær sommerrestaurant med konserter. Området er også hjem til Ekebergrestauranten med utsikt, samt mange festivaler og arrangementer i Tøyenparken.

Du finner Middelalderparken, Ruinparken og Alnaelva i nærheten, som byr på flotte turmuligheter. Ekebergparken ligger kun 10 minutters gange unna og har

skulpturpark, dyregård og aktiviteter både sommer og vinter.

For treningsentusiaster er det kort vei til Ekebergsletta og treningssentre i Barcode og Kværnerbyen. Dagligvarebutikker som Kiwi, Rema og Nærbutikken er nær, og Oslo City og Byporten gir et variert utvalg av shoppingmuligheter. Kaféer, barer og restauranter er lett tilgjengelig, og området er godt forbundet med Tøyen, Vålerenga, Kampen, Grønland og sentrum.

Eiendommen sogner til populære Ekeberg skole.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.01.2018 - Oppføring av blokk/bygård/terrassehus.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Noen pågående byggesaker og plansaker i området:
- Konows gate 83A - Utvidelse av brannalarmanlegg|Saksnummer:202458610|Siste bevegelse:Siste dok. 01.08.2024
- Konows gate 93 B - Riving av deler av bærevegg - H0202|Saksnummer:202550966|Siste bevegelse:Siste dok. 14.02.2025
- Saksnr: 201915940|Saken gjelder: Ryenbergveien 77 - 85 og Enebakkveien 101|Sakstype:Detaljregulering
- Saksnr:202102096|Saken gjelder:Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)| Sakstype:Detaljregulering

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

20.01.2012 - Dokumentnr: 58753 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 52
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 910/52095

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Konows gate 83C

Konows gate 83C

Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.)	181 elever, 15 klasser	13 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	852 elever, 36 klasser	19 min 1.4 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	17 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	6 min 2.5 km

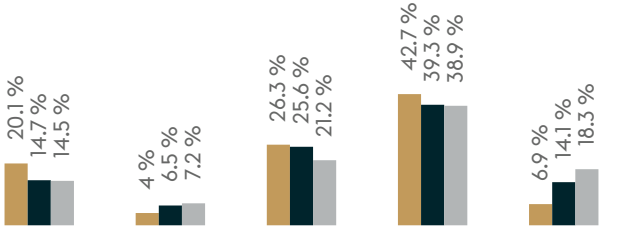
Offentlig transport

Eirik Raudes vei	Linje 70, 70N	2 min 0.2 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen		35 min

Barnehager

Kværnerdalen barnehage (0-5 år...	305 barn	4 min 0.3 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	77 barn	5 min 0.4 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år...	52 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekebergskrenten	1 279	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Svartdalen balløkke	13 min
Vålerenga skole	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	8 min
Mudo Gym Etterstad	13 min

«Koselig og trygt nabolag. Mye fin natur og flotte hager. Veldig bra kollektivtransport. Koselige mennesker. Kort vei til alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Konows gate 83 C
0196 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2011
BRA: 98 m^2
BRA-i: 90 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	19	2	0	0

Supertakst
GNR: 236 BNR: 70 SNR: 52

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Konows gate 83 C
0196 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30020

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Bad/wc ved entre.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Bad/wc 2

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.4.2025

Rapportdato
17.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Halvor Hoftun**
Navn: **Stine Lager Røsche**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Konows gate 83 C, 0196 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **236** Bruksnr: **70** Festenr:
Seksjonsnr: **52** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2011**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er heis i bygget. Gården har en attraktiv beliggenhet i Ekebergskrentens vesthelling i et område hovedsakelig bestående av eldre og verneverdig trehusbebyggelse, lavblokker i mur, samt nybygg. Det er kort avstand til Ekeberg skole, barnehage, kolonialhandel, Gamlebyen, Oslo sentrum, Ekebergsletta og Ekebergrestauranten.

Sameiet eier tomten. Tomten er pent opparbeidet med plen og blomsterbed. Asfaltert adkomst med biloppstillingsplass for gjester

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmekabler på bad. Felles varmtvann.

Garasjeplass med lader for elbil i garasjeanlegget medfølger.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og celle konstruksjoner. Fasadene er forblendet med pussede og malte plater og fasadeplater.

Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	98	90	8	0	44
Totalt m²	**98**	**90**	**8**	**0**	**44**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	90	87	3	Entre, gang, 3 soverom, 2 bad/wc, kjøkken, stue.	Bod.
Totalt m²	**90**	**87**	**3**		

Kommentar til arealberegning

1 bod i 2. etasje på ca. 8 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Balkongen er 12,5 kvm stor, vestvendt, og vender ut mot gaten. Terrassen bak er hellebelagt og er på ca. 32 kvm. Det er utelys og stikkontakt på balkong og terrassen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk i stål og glass. Høyden på rekkverket er 111 cm. Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass produsert i 2011. Terrassedører med 2-lags glass produsert i 2011. Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Hvit mattlakket kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, keramisk topp og oppvaskmaskin. Dobbel stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er normal bruksslitasje i forhold til alder. Litt synlig svelling i overgang gulv/kjøkkeninnredning som følge av vann fra oppvaskmaskindør. Oppvaskmaskin byttet 2023	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut i kanal.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for Konows gate 83C gnr/ bnr. 236/70. Datert 18.01.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er antatt plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Det er fordelerskap i taket på badene.	
Det er stoppekraner i fordelerskapene.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i boden med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Termostatene til varmekablene på badene er skiftet i 2018 og 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk — TG-1

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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. Tilstandsgraden 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.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Felles ventilasjonsanlegg. Ukjent når det sist var service på det.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

6.10 Våtrom: Bad/wc ved entre.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Overflatene er godt vedlikeholdt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører, det er nedsenket gulv i dusjen.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.11 Våtrom: Bad/wc 2



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.	
Overflatene er godt vedlikeholdt.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant nedfelt i benkeplate med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Det er 3-stavs parkett på gulvene.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse
Det er malte takoverflater.
Takhøyden er 260 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite glatte dører.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.	

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hoftun, Halvor	9578-5997-4-1126964	2025-04-14 23:23:37
Røsche, Stine Lager	9578-5995-4-2194842	2025-04-15 16:52:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
23-0084/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konows gate 83C, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Stine Lager Røsche, Halvor Hoftun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 87324045
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av termostat for varmekabler på begge bad. Utført av KW Elektro AS (2018) og SDS Elektro AS (2024).

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

Eventuell kommentar: Kun utskiftning av termostater

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

Eventuell kommentar: Kun utskiftning av termostater

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av termostat for varmekabler på begge bad. Utført av KW Elektro AS (2018) og SDS Elektro AS (2024).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ladestasjon for bil på tilhørende garasjeplass i felles garasjeanlegg. Utført av Lysteknikk Elektroentreprenør AS gjennom avtale med sameiet i 2019.

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

Arbeid som er utført: Utskiftning av oppvaskmaskin på kjøkken november 2023

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

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

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

Beskriv: Oppfølging og bytte av serviceleverandør for ventilasjon i 2024 i regi av sameiet

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Liten lekkasje fra kran (til servant) på ett bad. Utbedres før salg

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

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

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

Eventuell kommentar: Noe avskalling av murpuss ved markterrasse på lik linje med øvrig bygningsmasse i sameiet

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

Beskriv: Defekte termostater for varmekabler på begge bad. Utskiftning utført av KW Elektro AS (2018) og SDS Elektro AS (2024).

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

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

Eventuell kommentar: Litt synlig svelling i overgang gulv/kjøkkeninnredning som følge av vann fra oppvaskmaskindør. Oppvaskmaskin byttet 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Verdi- og lånetakst ifm. salgsoppgave 2014

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2014

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0084/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Røsche, Stine Lager	**2025-04-15**	**Hoftun, Halvor**	**2025-04-14**

Identifikasjon

bankID Røsche, Stine Lager

Identifikasjon

bankID Hoftun, Halvor

SIGNICAT

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Lotta Ottosen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: lo@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0084/25 . Vår ref.: 7151-1-52 Dato: 30.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Konows Gate 83 Sameie
Organisasjonsnr:	898419282
Seksjonseier:	Hoftun, Halvor
Medeier:	Røsche, Stine Lager
Leilighetsnummer:	52
Adresse:	Konows Gate 83 C, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	52
Gnr.	236
Bnr.	70

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 87324045.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasjeplass med de fleste boligseksjonene. Md. leie fremkommer som egen kategori på felleskostnader for boligseksjonen, for de som har garasje. 21 plasser er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen mens 22 plasser er tinglyst med ideell 1/22 del gnr 236, bnr 70, snr 68, Oslo. Styret ønsker å få oppgitt e mail og tlf til nye eiere. Styret ønsker å få oppgitt e mail og tlf til nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 623,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	272,00	
Vedlikeholdsfond	455,00	
Felleskostnader	4 374,00	
TV-signaler/Internett	522,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 319,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	28 481,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lise Grendar, e-post: konowsgate83@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

for

Konowsgate 83 Boligsameie, org. nr. 898.419.282

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret ved vedtak på ordinært Sameiermøte 24.03.2014
Endret ved vedtak på ordinært Sameiermøte 22.03.2017
Endret ved vedtak på heldigitalt årsmøte 28.04.20 – 06.05.20.
Sist endret ved vedtak på ekstraordinært årsmøte 23.10.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Konows gate 83 Boligsameie («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20. januar 2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av boligseksjoner og næringsseksjon på eiendommen gnr. 236, bnr. 70 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg («Eiendommen»).
Eiendommen er på seksjoneringstidspunktet oppdelt i eierseksjoner (samlet benevnt «Seksjonene») som omfatter 67 boligseksjoner (i felleskap «**Boligseksjonene**») med hoveddel (boenhet) og tilleggsdeler (balkong/terrasse eller uteareal på grunn, sportsboder og (for de seksjoner det gjelder) biloppstillingsplasser i garasjeanlegget («**Garasjeanlegget**») i Eiendommens kjelleretasje, samt en næringsseksjon («**Garasjeseksjonen**») bestående av et nærmere antall av biloppstilligsplassene i Garasjeanlegget.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og ulike tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- biloppstillingsplass(er) i kjelleretasje
- privat uteareal på grunn

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Når det gjelder varmepumper vises det til eget regelverk (vedtatt på sameiets årsmøte 07.05.2018) med vilkår for montering, vedlikehold og ansvar for seksjonseierne

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Garasjeanlegget
(1) Den enkelte eier av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen) rår som en eier over sin plass.

(2) Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for en bil).

(3) I den utstrekning sameiet som følge av offentligrettslige krav og/eller pålegg har behov for ytterligere biloppstillingsplasser, har sameiet fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplasser i garasjeanlegget som eies eller på annen måte disponeres av andre enn seksjonseiere i sameiet.Fortrinnsretten skjer på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige normal markedsleie for biloppstillingsplasser i området. Sameiets fortrinnsrett til leie skal tinglyses som en heftelse på eiendommens grunnboksblad.

(4) All ferdsel i garasjeanlegget og innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmalte biloppstillingsplasser. Den enkelte seksjonseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin biloppstillingsplass.

(5) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av biloppstillingsplass som skjer I samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-4 Disposisjonsrett

(1) Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i sameiet. Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameie.
(2) Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget eller selges til annen seksjonseier. For å sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal styret samtykke til overdragelsen. Andelshaver kan ikke leie ut sin biloppstillingsplass til andre som ikke bor i sameiet. Leietaker som bor i sameiet kan på lik linje med seksjonseiere disponere garasjeplassene.
(3) Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer biloppstillingsplass og hvem som har portåpner.
(4) Eier av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjonen) tillates ikke å reseksjonere og/eller skille denne fra boligseksjonen. Biloppstillingsplassen skal innlemmes som del av boligseksjonen ved et eventuelt salg av boligseksjonen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) varmepumper, se § 3-1 (5) hvor det vises til eget regelverk.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsplikt for garasjeanlegget

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde sin(e) biloppstillingsplass(er) i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

(2) Styret skal sørge for at biloppstillingsplassene og fellesarealene i garasjeanlegget holdes forsvarlig ved like.

(3) Styret kan gi seksjonseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og lignende fra biloppstillingsplassen. Likeledes kan styret kreve at eier fjerner bil og forøvrig ryddiggjør plassen I forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

(4) Seksjonseierne som eier biloppstillingsplass(er) har følgende felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

(i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget;

(ii) alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, samt garasjeport.

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til garasjeanlegget. Unntatt lys.

Vedlikeholdsplikten etter dette punkt 5-3 plikter kun de seksjonseiere som eier/disponerer biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjonen og/eller seksjonseier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen har ingen andre vedlikeholdsplikter i sameiet enn de som følger av punkt 5-3

6. Felleskostnader/-inntekter, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader

(1) Med unntak av det som fremgår av dette punkt 6-1 og av dette punkt 6-2 nedenfor, skal kostnader med eiendommen som knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader), fordeles mellom seksjonene i henhold til seksjonseierbrøken.

(2) Felleskostnaden omfatter, men er ikke begrenset til:

(i) kostnadene til vedlikehold og drift av eiendommens fellesarealer, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm- og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader;

(ii) kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av sameiet/eiendommen, samt evt. styrehonorar;

(iii) kostnader til forsikring av eiendommen og ansvars-/skadeforsikring, eiendomsskatt, levering av energi til eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.samt andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. Som gjelder eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter seksjonens størrelse.

(3) Felleskostnader i henhold til dette punkt 6-1 skal likevel bare fordeles etter seksjonseierbrøken i den grad kostnadene belastes eiendommen/sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlig myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til seksjonseierbrøken).

(4) Fordeling etter seksjonseierbrøken gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art kan komme de(n) aktuelle seksjonseier(ene) til gode, og dessuten vil virke klart urimelig at seksjonseierne dekker kostnadene i henhold til seksjonseierbrøken, samt for kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte seksjon eller en bestemt andel av seksjonene kan måles. Slike kostnader fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk.

6-2 Eksklusivt ansvar for kostnader knyttet til garasjeanlegget

(1) Det påhviler seksjonseierne som eiere biloppstillingsplass(er) i felleskap å dekke felleskostnadene knyttet til garasjeanlegget. Alle felleskostnadene fordeles med en lik del pr. biloppstillingsplass.

(2) Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

(i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive garasjeport

(ii) Renhold og oppmerking av garasjen

(iii) Andre kostnader som kun er knyttet til garasjeanlegget og bruken av denne. Unntatt lys.

(3) Ansvaret for felleskostnader etter dette punkt 6-2 påhviler kun eiere av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen).

(4) Garasjeseksjonen plikter ikke dekke andre felleskostnader i sameiet enn det som følger av dette punkt 6-2.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-4 Vedlikeholdsfond

(1) Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig vedlikeholdstiltak som Årsmøtet avgjør etter innstilling fra styret. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Kapitalen kan kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. Akontobeløpet kan kreves inn fra seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

(2) For hvert årsmøte kan det også fremlegges forslag om at deler av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfondet med 2/3 flertall.

(3) Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs. at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

(4) Seksjonseiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes.

6-5 Fellesinntekter

Inntekter fra eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles
mellom seksjonene etter seksjonseierbrøken.

6-6 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.
Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Saker som kun angår garasjeanlegget, avgjøres av eierne av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen) alene. Flertallet regnes etter antall biloppstillingsplasser i garasjeanlegget, slik at hver plass gir en stemme på årsmøtet.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåking
Eiendommens ytre innganger og adkomst til garasjeanlegget kan kameraovervåkes.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

13 Registrering i Foretaksregisteret
Styret skal melde sameiet til registrering i Foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst, jfr. Eierseksjonsloven §19, 1. ledd.

14 Tvister
Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

15 For øvrig, og i tilfelle motstrid til disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende versjon av Lov om eierseksjoner

5 A. II. Tillegg til vedtekter for Konows gate 83 Sameie

Ansvar og regler for montering av varmepumpe/airconditionen

- Seksjonseier har ansvaret for at etablering av varmepumpe er i tråd med offentligrettslige bestemmelser som f eks plan- og bygningsloven.
- Det økonomiske ansvaret for etablering, vedlikehold, eventuelle skader, samt tilbakestilling av varmepumper tilligger den enkelte seksjonseier.
- Det tillates kun for de øverste 6 boligenhetene å montere/installere varmepumpe/aircondition
- Kompressorenheten skal plasseres på taket og festes forsvarlig og slik at den ikke skader det eksisterende takbelegget
- Flere kompressorenheter kan ikke bygges/stilles oppå hverandre.
- Gjennomgang via vegg skal utføres av autorisert forhandler og slik at det ikke utgjør skade på den øvrige bygningsmassen (herunder eventuell fremtidig vanninntregning som kan skade egen og/eller underliggende boligenheter)
- Kompressorenheten skal bygges inn slik at den blir beskyttet mot snø og annen nedbør (for å unngå tilstopping av enheten)
- Styret/årsmøtet skal på forhånd gi godkjennelse til ansøkning om installasjon innen installasjonen gjennomføres
- Det økonomiske ansvaret for installasjonen(e) og dets mulige fremtidige skader (som følge av nevnte montering på tak og gjennomføring i vegg) skal tinglyses som en fremtidig heftelse for boligenheten(e)
- Tilbakestilling av installasjonen skal utføres av autorisert forhandler som skriftlig garanterer tettheten på tak og vegg.

Vedtatt på Årsmøte i Konows gate 83 Sameie den 7. mai 2018

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Konows Gate 83 Sameie

Organisasjonsnummer: 898419282
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. oktober kl. 09:00 til 26. oktober kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Gudmund Wasmuth Notøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Oskar Dahl og Jan Petter Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
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: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Forslag til vedtektsendring

Se vedlagte dokument "saksinformasjon til forslag om vedtektsendring". Dokumentet presenterer forslag til vedtektsendring som omhandler manglende samsvar mellom plikter i § 5-3 og § 6-2. Det presenteres en innledning til forslaget, juridisk vurdering av forslaget, styrets vurdering av forslaget, samt forslag til vedtak.

Følgende vedtektsendringer foreslås vedtatt og skal stemmes over:

§ 5-3, (4) skal ha følgende ordlyd:

(4) seksjonseierne som eier biloppstillingsplass(er) har følgende felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

(i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget

(ii) alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, samt garasjeport.

(iii) Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet i garasjeanlegget. Unntatt lys.

§ 6-2, (2) skal ha følgende ordlyd:

(2) Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

(i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive garasjeport.

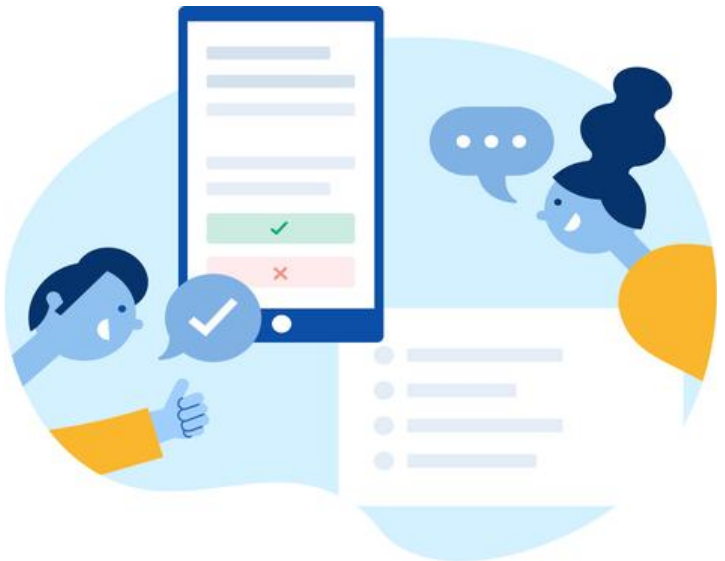
(ii) renhold og oppmerking av garasjen

(iii) andre kostnader som kun er knyttet til garasjeanlegget og bruken av denne. Unntatt lys.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtektsendring som beskrevet ovenfor vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Transaksjon 09222115557503732044 Signert MGWN, POD, PJPS



Ekstraordinært årsmøte 2023

Konows Gate 83 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 23. oktober - 26. oktober 2023

Velkommen til årsmøte i Konows Gate 83 Sameie

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:
Avstemningen åpner 23. oktober kl. 09:00 og lukker 26. oktober kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7151

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.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Forslag til vedtektsendring

Med vennlig hilsen,
Styret i Konows Gate 83 Sameie

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Gudmund Wasmuth Notøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Oskar Dahl og Jan Petter Svendsen er valgt.

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

Forslag til vedtektsendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlagte dokument "saksinformasjon til forslag om vedtektsendring". Dokumentet presenterer forslag til vedtektsendring som omhandler manglende samsvar mellom plikter i § 5-3 og § 6-2. Det presenteres en innledning til forslaget, juridisk vurdering av forslaget, styrets vurdering av forslaget, samt forslag til vedtak.

Følgende vedtektsendringer foreslås vedtatt og skal stemmes over:

§ 5-3, (4) skal ha følgende ordlyd:

(4) seksjonseierne som eier biloppstillingsplass(er) har følgende felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

(i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget

(ii) alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, samt garasjeport.

(iii) Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet i garasjeanlegget. Unntatt lys.

§ 6-2, (2) skal ha følgende ordlyd:

(2) Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

(i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive garasjeport.

(ii) renhold og oppmerking av garasjen

(iii) andre kostnader som kun er knyttet til garasjeanlegget og bruken av denne. Unntatt lys.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendring som beskrevet ovenfor vedtas.

Vedlegg

1. Saksinformasjon til forslag om vedtektsendring.pdf

FORSLAG TIL ENDRING AV VEDTEKTER FOR SAMEIET KONOWSGATE 83.

Manglende samsvar mellom plikter i § 5-3 og § 6-2.

INNLEDNING

Styret har under utredning forskjellige tiltak for å redusere strømforbruket i Sameiets fellesarealer. I trappeganger og korridorer skiftes lyspærer til leddpærer og lyset slås av når det ikke er aktivitet i området.

I garasjen er det tenkt å gjøre en større jobb, da både armatur og lyskilder bør skiftes, samt at man i forbindelse med dette arbeidet legger inn strømstyring på bruk av lys i garasjen. Dette betyr at når det ikke er aktivitet i garasjen, vil lyset slå seg av automatisk. Når det registreres aktivitet vil lyset slå seg på. Videre vil lyset bare være tilgjengelig i områder der det er aktivitet, som betyr at ikke hele garasjen vil være opplyst til enhver tid.

Antatte kostnader vil beløpe seg til mellom kr 150 000,- og 200 000,- Samlet innsparing på strømutgiftene, gitt pris på kr 2,- pr kwH, er stipulert til kr. 96 000,- pr år.

Investeringen vil med dette være tjent inn på i overkant av 2 år og deretter gi direkte reduksjon i strømkostnader i fellesarealene.

De av andelseierne som har tinglyst rett til disponering av biloppstillingsplass i garasjen, betaler en månedlig kostnad på kr 250,- for drift av plassen. Med 43 plasser gir det en inntekt på kr. 10 750,-. Pr. mnd. Og kr. 129 000,- pr. år.

Utgiftene som påløper i garasjen er hovedsakelig knyttet til lys, ladestrøm og vask to ganger i året. Utgifter til ladestrøm måles eksplisitt for hver plass og faktureres utenom månedsleien for plassen, og regnes derfor ikke med her.

Utgifter til vask av garasjen to ganger pr år ligger inklusiv i årlige kostnader fakturert av vaktmester.

Forbruk av strøm til lys i garasjen er ikke satt opp med egen måler og avleses på sameiets felles-måler og faktureres som sameiets felles strømutgift på linje med lys i andre fellesarealer.

Vedtektenes bestemmelser om fordeling av felleskostnader, samt hjemmelshaverne til biloppstillingsplasser sitt ansvar for vedlikehold, utgiftsfordeling og bruk er nedfelt i følgende paragrafer:

Vedtektenes § 5-3 vedlikeholdsplikt for garasjeanlegget:

> ***(4) seksjonseierne som eier biloppstillingsplass(er) har følgende felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:***
>
> ***(i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget***

> ***(ii) alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.***
>
> ***(iii) Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet i garasjeanlegget.***

Bestemmelsen fremstår som uklar og lite avgrenset i lys av biloppstillingsplassenes plikt til - og andel av vedlikeholdet i tilknytning til garasjeanlegget. Biloppstillingsplassenes plikter og ansvar bør avgrenses til å omfatte **oppstillingsplassene, inngangspartier, ramper, kjøreveier og ladepunkter på hver plass.**

Øvrig ansvar som: «***ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming»*** bør ikke høre til parkeringsplassenes ansvar, men skal være en del av sameiets fellesansvar.

Vedtektenes § 6-1 (4) regulerer fordeling av utgifter i denne kategorien:

> ***Fordeling etter seksjonsbrøken gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art kan komme de(n) aktuelle seksjonseier(ene) til gode, og dessuten vil virke klart urimelig at seksjonseierne dekker kostnadene i henhold til seksjonseierbrøken, samt for kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte seksjon eller en bestemt andel av seksjonen kan måles. Slike kostnader fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk.***
>
> Jfr her ladedstrøm, som måles og betales eksplisitt av hver eier.

Vedtektenes § 6-2 Eksklusivt ansvar for kostnader knyttet til garasjeanlegget:

> (1) **et påhviler seksjonseierne som eiere biloppstillingsplass(er) i felleskap å dekke felleskostnadene knyttet til garasjeanlegget. Alle felleskostnadene fordeles med en lik del pr. biloppstillingsplass.**
>
> (2) **Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:**
>
> (i) **kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive port, nedkjørsel og adkomstarealer**
>
> (ii) **strøm til lys/oppvarming/ventilasjon**
>
> **(iii) drift og vedlikehold mv. av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg**
>
> **(iv) renhold og oppmerking av fellesarealer**
>
> **(v) andre kostnader som som kun er knyttet til garasjeanlegget og bruken av denne.**
>
> (3) **Ansvaret for felleskostnader etter dette punkt 6-2 påhviler kun eiere av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen).**
>
> (4) **Garasjeseksjonen plikter ikke dekke andre felleskostnader i sameiet enn det som følger av dette punkt 6-2.**

JURIDISK VURDERING AV FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING

Med bakgrunn i manglende samsvar mellom ansvaret skissert i § 5-3 og 6-2, har styret innhentet en juridisk vurdering av vedtektenes nåværende utforming og forslag til eventuelle endringer, slik at det blir større samsvar i biloppstillingsplassenes plikter fastsatt i vedtektene.

1. «Oppdrag (evt. avgrensninger):

Advokatfirmaet Seland | Rödl & Partner AS er bedt om å gjøre en vurdering av et forslag om vedtektsendring i vedtektene til Konows gate 83 sameie, org nr 898.419.282.

Bakgrunnen for vedtektsendringen er et ønske fra styret om å klargjøre vedtektenes pkt. 5-3 om Vedlikeholdsplikt for garasjeanlegget.

Ved å presisere nærmere hvilken vedlikeholdsplikt som faller på de sameierne som disponerer garasjeplass i garasjeanlegget, vil det klargjøres at øvrig vedlikehold faller på hele sameiet som sådant, fordelt på samtlige seksjonseiere etter eierbrøker.

Henvendelsen er gjort som følge av at styret ønsker å bytte armatur til belysningen i garasjeanlegget for å spare sameiet for strømutgifter.

2. *Kort oppsummert/konklusjon/anbefaling:*

Det er fullt mulig å endre ordlyden i vedtektenes pkt. 5-3, eller øvrige bestemmelser. Styret bør da foreslå en endret tekst til Årsmøtet som det må stemmes over i årsmøtet. Vedtektsendringen vil kreve oppslutning bland 2/3 av de fremmøtte.

3. *Rettsgrunnlaget for vurderingen:*

Fordelingen av felleskostnader og fellesinntekter reguleres av eierseksjonsloven § 29. Vedtektene i Konows gate 83 sameie utgjør det avtalemessige grunnlaget mellom seksjonseierne for hva som gjelder spesifikt i dette boligsameiet.

En endring i vedtekter må gjøres etter beslutningsreglene vedtektene 9-8 g) som er forankret i eierseksjonsloven § 49.

4. *Juridisk vurdering/begrunnelse:*

§ 29 første ledd knesetter hovedregelen om at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Felleskostnader defineres som kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

I vedtektene i Konows gate 83 sameie fremgår det at seksjonseiere som eier biloppstillingsplass(er), etter pkt. 5-3 (4), har følgende felles vedlikeholdsplikt:

(i) Samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget

(ii) Alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, herunder inngangspartier, ramper, kjøreveier, ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv., og

(iii) Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv.

som etter sin art kun skal tjene behovet til garasjeanlegget.

I vedtektene presiseres det videre at:

Vedlikeholdsplikten etter dette punkt 5-3 plikter kun de seksjonseiere som eier/(disponerer biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjonen og/eller seksjonseier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen har ingen andre vedlikeholdsplikter i sameiet enn de som følger av punkt 5-3.

Nest siste ledd har en litt merkelig ordlyd, som i stedet vel burde vært f. eks.:
*«Vedlikeholdsplikten etter dette punkt 5-3 **gjelder** kun de seksjonseiere som eier/disponerer biloppstillingsplass i garasjeanlegget»*

Styret mener deler av oppramsingen i 5-3 (ii) er til nytte også for de seksjonseierne som ikke eier garasjeplass, og har bedt oss vurdere om det kan gjøres endringer vedtektene på dette punktet.

De høye og stigende strømprisene gjør det nødvendig å se på tiltak i sameiet som gjør det mulig å redusere strømforbruket for fremtiden. Det er i dag ingen egen strømmåler for garasjeanlegget. Strømutgiftene fordeles med andre ord som en fellesutgift på samtlige seksjonseiere i sameiet, fordelt på sameiebrøk, i tillegg til at garasjeeierne yter et årlig bidrag til sameiet på kr 129.000 til vedlikehold, strøm og vask. Lading er da holdt utenfor, og belastes den enkelte garasjeeier.

For å redusere forbruket av strøm til belysning må lysarmaturene skiftes til LED-belysning med automatisert sparefunksjon, en kostnad til kr 150.000 – 200.000. Prisestimatet baserer seg på tilbud innhentet av styret. Gitt pris på kr 2,- pr kwH vil strømutgiftene da kunne reduseres med ca. kr 96.000 hvert år. Slik styret påpeker vil investeringen dermed være innspart etter i overkant 2 år, og deretter gi direkte reduksjon i strømkostnadene i fellesarealene. Det bemerkes fra denne side at dersom sameiet skal kunne nyttiggjøre seg innsparingen, er det naturlig at det også tar kostnaden ved å skifte ut armaturene.

Det fremstår rimelig å avgrense garasjeeiernes ansvar til de funksjoner som gjelder garasjeplassene og bilenes adkomst dit. Dette forutsetter at garasjeanlegget har en funksjon også for de som ikke eier en garasjeplass der. Slik styret beskriver bruken, oppbevares søppelkassene som benyttes av seksjonseierne i garasjeanlegget. Ordningen forutsetter med andre ord tilgang til anlegget for alle i sameiet. Arealet benyttes også av øvrige sameiere til adkomst og gjennomgang, særlig i vinterhalvåret og i perioder med mye nedbør. Disse forholdene trekker i retning av at samtlige seksjonseiere har nytte av garasjeanlegget som sådant, også de som ikke disponerer biloppstillingsplass, og at vedlikeholdsansvaret til garasjeeierne bør begrenses til de mer bilspesifikke delene av arealene.

En slik vedtektsendring vil harmonere godt med bestemmelsens (iii) som er en sekkebestemmelse for «Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner…, som etter sin art kun skal tjene behovet til garasjeanlegget».

Under ovennevnte forutsetning er det et argument i seg selv at det er vanskelig å fastslå hvilken del av strømforbruket til lampene i garasjeanlegget som eventuelt skal allokeres til eierne av biloppstillingsplassene og hvilken del som skal allokeres til fellesskapet. Med automatisering av lampene vil lyset slå seg på og av når det oppholder seg folk i anlegget, og kun der hvor det er bevegelse. Brukerne kan like gjerne være beboere som skal kvitte seg med søppel, som de som skal ut og inn med bil. Også dette forholdet taler for at armaturer og strømforbruk bør dekkes av sameierne etter eierbrøk, slik det gjøres i dag.

Det faktum at garasjeeierne allerede bidrar med kr 129.000 til sameiet i egenskapen av å være de som benytter garasjeanlegget mest, taler for at garasjeeierne oppfyller sin plikt etter vedtektene 6-1 (4) og 6-2 til å dekke sin andel av strømutgiftene etter nytten av deres bruk.

I oppramsingen som foreslås av styret beholdes vedlikeholdsplikten til

«oppstillingsplassene, inngangspartier, ramper, kjøreveier»,

i tillegg til at det tas inn «ladepunkter på hver plass». Sistnevnte tilkommer den enkelte eier av biloppstillingsplass. I så fall tas følgende installasjoner ut av 5-3 (4) (iii):

«ganger, trapperom, samt teknisk anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv».

Som nevnt ovenfor harmonerer dette med de to siste leddene i 5-3, som indikerer at garasjeeierne kun skal dekke de spesifikke vedlikeholdskostnadene som knytter seg til parkering av biler i garasjeanlegget, og adkomst til og fra, (ref. «inngangspartier, ramper, kjøreveier»). «

VURDRING

Slik vedtektene er formulert nå vil det være andelseierne til biloppstillingsplassene sitt ansvar å dekke kostnadene ved utskifting av lysarmaturen i garasjeanlegget. Men innsparingen dette medfører vil komme hele sameiet til gode. Styret finner en slik løsning urimelig, sett i lys av sameiets samlede bruk av garasjeanlegget.

Det er heller ikke samsvar mellom bestemmelsene i vedtektenes §5-3 og § 6-2. vedrørende plikter til hjemmelshaverne til biloppstillingsplassene. Sameiet vil være tjent med å endre vedtektene på disse punktene, slik at ordlyden og forståelsen av bestemmelsene samsvarer med det reelle ansvaret og den gjengse bruk av anlegget.

Styret vil derfor fremme forslag om at vedtektene endres på følgende punkter:

§5-3, 4 (ii) tas følgende ut av bestemmelsen:

« ***ganger, trapperom, samt tekniske anlegg som heiser, ventilasjon, lys/oppvarming mv.*** »

§6-2, (2) (ii) tas følgende ut av bestemmelsene:

«**strøm til lys/oppvarming/ventilasjon»**

Utgiftene som påløper driftsutgiftene i sameiet for disse funksjonene forutsettes å være dekket inn gjennom andelseieren til biloppstillingsplassene sin årlige innbetaling til sameiet på kr 129 000.- Denne innbetalingen vil bli indeksregulert hvert år i forbindelse med fremleggelse av budsjett.

(iii)drift og vedlikehold mv. av ev. sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

Bestemmelsen er irrelevant da det ikke finnes sprinkelanlegg i garasjen, og ventilasjonssystemet er knyttet på fellesanlegget.

FORSLAG TIL VEDTAK

§ 5-3, (4) skal ha følgende ordlyd:

(4) seksjonseierne som eier biloppstillingsplass(er) har følgende felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

- ***(i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget***
- ***(ii) alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, samt garasjeport.***
- ***(iii) Øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet i garasjeanlegget. Unntatt lys.***

§ 6-2, (2) skal ha følgende ordlyd:

(2) Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

- **(i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive garasjeport.**
- **(ii) renhold og oppmerking av garasjen**
- **(iii) andre kostnader som kun er knyttet til garasjeanlegget og bruken av denne. Unntatt lys.**

Oslo, 02.10.2023

Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 23.10.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.10.23
Selskapsnummer: 7151 **Selskapsnavn:** Konows Gate 83 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gudmund Wasmuth Notøy er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Oskar Dahl og Jan Petter Svendsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Forslag til vedtektsendring

Forslag til vedtektsendring som beskrevet ovenfor vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7151
KONOWS GATE 83 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KONOWS GATE 83 SAMEIE

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:
Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7151

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.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i KONOWS GATE 83 SAMEIE

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

Rådgiver fra OBOS, Margrethe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oskar Dahl og Katarzyna Dabrowska er valgt.

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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7151 Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forhold til endring av brannsikring som er gjennomført, ønsker styret å fremme et forslag. Se vedlegg: BRANNSIKRING ENDRING AV VEDTEKTER.

1. § 6-8 skal lyde:

(1) Andelseier som forårsaker falsk utrykning fra OBRE skal dekke eventuelle kostnader OBRE finner å måtte fakturerer for utrykningen.
(2) Dersom andelseier mener krav om betaling er urimelig, kan man sende begrunnet klage til styret i sameiet. Styrets vedtak på klagen er endelig.

Forslag til vedtak

§ 6-8: (1) Andelseier som forårsaker falsk utrykning fra OBRE skal dekke eventuelle kostnader OBRE finner å måtte fakturerer for utrykningen. (2) Dersom andelseier mener krav om betaling er urimelig, kan man sende begrunnet klage til styret i sameiet. Styrets vedtak på klagen er endelig.

Vedlegg

2. Sak 6 BRANNSIKRING ENDRING AV VEDTEKTER .pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jan Petter Svendsen

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

- Erik Mørck

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

På Vibbo er «Styret» beskrevet med informasjon om ansvar og myndighet, retningslinjer og ikke minst hvilke oppgaver (arbeid) som styret skal gjennomføre. Beskrivelsen er å finne på VIBBO her: https://vibbo.no/konows-gate-83/tema.

Det har blitt gjennomført 9. styremøter siden forrige årsmøte.

Utover ordinære oppgaver kan det opplyses om følgende:

- Gjennomført oppgraderingen av brannvarslings systemet som vedtatt på tidligere årsmøtet
- Utarbeidet forslag til endring av vedtekter som følge av endret brann ordning
- Gjennomført tiltak for å begrense fremtidig vedlikeholdsbehov i kulverten
- Gjennomført utskifting av lyskilder til ledd fase 1. garasje-anlegg, samt 1. etasje alle blokker
- Innhenting av nye tilbud for reparasjon på fasaden
- Kontakt med nabogruppe i forbindelse med BONUM `s utbygging i Ryenbergveien/Enebakkveien.
- Innhentet informasjon for Digital parkerings-app til gjesteparkeringen vår
- Energi kartlegging
- Innhenting av tilbud fra ulike vaktmester tjenester samt kartlegging av arbeidsoppgaver (kravspesifikasjon)
- Innhenting av tilbud på å etablere forsterker av WIFI i garasje anlegget

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 538 903.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 1 072 000 i posten drift og vedlikehold.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 1. januar 2025:

- Felleskostnader økt med 8,5 %
- Garasje økt med 8,5 %
- Vedlikeholdsfondet økt med kr 1 per kvm. per måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i KONOWS GATE 83 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONOWS GATE 83 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TWWX-KUVMA-MO1EY-EGA6D-CFM6O-SMESY

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

7151 - Konows Gate 83 Sameie

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 877 002	2 998 721	3 430 000	3 724 000
Ladeinntekter EL-bil		56 510	40 621	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 933 512**	**3 039 342**	**3 480 000**	**3 774 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-16 920
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-8 257	-9 828	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-127 370	-121 128	-128 000	-136 000
Konsulenthonorar	6	-29 636	-33 225	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-1 236 298	-526 223	-855 000	-1 072 000
Forsikringer		-259 366	-230 769	-254 000	-311 000
Kommunale avgifter	8	-416 298	-370 267	-424 000	-475 000
Energi/fyring		-553 546	-598 788	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 484	-384 587	-420 000	-382 000
Andre driftskostnader	9	-480 280	-499 039	-510 500	-487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 592 634**	**-2 887 955**	**-3 467 600**	**-3 661 920**
DRIFTSRESULTAT		**340 878**	**151 388**	**12 400**	**112 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	71 263	47 622	0	0
Finanskostnader	11	-264	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**70 999**	**47 622**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**411 876**	**199 010**	**12 400**	**112 080**

Overføringer:
Til opptjent egenkapital
Fra opptjent egenkapital
Udekket tap
Reduksjon udekket tap
Til annen egenkapital (BRUKES KUN VED IN)

7151 - Konows Gate 83 Sameie

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 882	260
Forskuddsbetalte kostnader		43 748	8 490
Driftskonto OBOS-banken		216 729	455 430
Sparekonto OBOS-banken		779 100	311 419
Vedlikeholdsfond		785 797	583 068
SUM OMLØPSMIDLER		**1 833 256**	**1 358 667**
SUM EIENDELER		**1 833 256**	**1 358 667**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	1 538 903	1 127 027
SUM EGENKAPITAL		**1 538 903**	**1 127 027**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 471	49 071
Leverandørgjeld		234 882	182 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		**294 353**	**231 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 833 256**	**1 358 667**

Pantstillelse
Garantiansvar

Oslo, 19.03.2025,
STYRET I Konows Gate 83 Sameie
Lise Grendar /s/ Lars Petter Fjeld /s/
Bendiks Vik /s/ Gudmund Wasmuth Notøy /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	24 000
Felleskostnader2	2 613 660
Garasje	128 964
TV/Internett	419 688
Kapitalinnkalling	450 030
Parkering	5 460
Vedlikeholdsfond	235 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 877 002**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr	100 000

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 6 376 , jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr	8 257

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 905
Andre konsulenthonorarer	-16 731
SUM KONSULENTHONORAR	**-29 636**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-61 319
Drift/vedlikehold VVS	-65 817
Drift/vedlikehold elektro	-304 984
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 681
Drift/vedlikehold heisanlegg	-175 936
Drift/vedlikehold brannsikring	-507 861
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 179
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 520
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 236 298**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-222 349
Renovasjonsavgift	-193 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-416 298**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 320
Annet driftsmateriale	-7 349
Vaktmestertjenester	-442 221
Andre fremmede tjenester	-5 686
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 376
Andre kontorkostnader	-801
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 260
Velferdskostnader	-168
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-480 280**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	45 979
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
Kundeutbytte Gjensidige	24 782
SUM FINANSINNTEKTER	**71 263**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-264
SUM FINANSKOSTNADER	**-264**

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 538 903
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**1 538 903**

BRANNSIKRING

ENDRING AV VEDTEKTER

Sak til årsmøtet 2025.

INNLEDNING:

Konowsgate 83 har oppgradert brannvarslingsanlegget i 2024

Oppgraderingen besto av etablering av detektor med lydgiver inne i entreen i hver boenhet.

Ved utløsning av brannalarmen inne i boenheten (Den nyetablerte i entreen) vil alarmen viderekobles til Oslo Brann og Rednings Etat (OBRE) etter 3 minutter OBRE vil da rykke ut. OBRE vil da se på brannsentralen hvilken boenhet alarmen er utløst, og sette inn innsatsen der først.

- Ved utløsing av alarm i A blokka vil alarmen gå i hele A blokka, samt i garasje/ kjeller
- Ved utløsing av alarm i B blokka vil alarmen gå i hele B blokka, samt i garasje/ kjeller
- Ved utløsing av alarm i C blokka vil alarmen gå i hele C blokka, samt i garasje/ kjeller
- Ved utløsing av alarm i garasjen vil alarmen gå i alle blokkene

Resterende av detektorene i boenheten er ikke tilkoblet brannanlegget, og vil derfor kun varsle internt i boenheten.

Disse må beboer selv sjekke og sørge for at virker. HUSK og bytt batteri.

Ved utløsning av detektor i fellesarealer (kjeller, trapper, korridorer, boder ol) vil alarmen utløses direkte og OBRE blir varslet direkte og rykker ut.

FORSLAG TIL ENDRING:

Med bakgrunn i ovenstående endring av brannvarslingen i Sameiet, kan det forekomme at OBRE vil rykke ut på falske alarmer. Ved slike hendelser vil OBRE ofte fakturere kostnader som påløper ved falske utrykninger. Kostnader ved falske alarmer skal dekkes av andelseier av enhet som har forårsaket utrykningen.

Det er derfor viktig at andelseierne/leietakerne setter seg inn i gjeldende rutiner for varsling, samt legge inn rutiner for å unngå falske alarmer. Styret har i den sammenheng sendt ut informasjons-mail på VIBBO, dater 23.12.24, samt lagt informasjon på VIBBO under fanen BRANNSIKRING.

Styret foreslår at krav om kostnadsdekning av falske alarmer tas inn som egen paragraf i vedtektene. Styret foreslår at ny § 6.8 får følgende ordlyd:

NY § 6-8

(1) Andelseier som forårsaker falsk utrykning fra OBRE skal dekke eventuelle kostnader OBRE finner å måtte fakturerer for utrykningen.
(2) Dersom andelseier mener krav om betaling er urimelig, kan man sende begrunnet klage til styret i sameiet. Styrets vedtak på klagen er endelig.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. § 6-8:

(1) Andelseier som forårsaker falsk utrykning fra OBRE skal dekke eventuelle kostnader OBRE finner å måtte fakturerer for utrykningen.
(2) Dersom andelseier mener krav om betaling er urimelig, kan man sende begrunnet klage til styret i sameiet. Styrets vedtak på klagen er endelig.

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 avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.25
Selskapsnummer: 7151 **Selskapsnavn:** KONOWS GATE 83 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver fra OBOS, Margrethe er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Oskar Dahl og Katarzyna Dabrowska er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av vedtekter

§ 6-8: (1) Andelseier som forårsaker falsk utrykning fra OBRE skal dekke eventuelle kostnader OBRE finner å måtte fakturerer for utrykningen. (2) Dersom andelseier mener krav om betaling er urimelig, kan man sende begrunnet klage til styret i sameiet. Styrets vedtak på klagen er endelig.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jan Petter Svendsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Erik Mørck

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.

Husordensregler for Konows gate 83 sameie, org.nr. 898.419.282

Husordensreglene er fastsatt i Styremøte 9. mai 2012
Endret ved vedtak på ordinært Årsmøte 28. april 2020

§1. Formål
Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboerne er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2. Generelt
Sameieren plikter å gjøre seg kjent med og følge bestemmelsene i husordensreglene. Den enkelte sameier har også ansvar for at husstandsmedlemmer, gjester og leietakere følger reglene og kan også gjøres ansvarlig for skade som disse påfører sameiet. Sameier som nekter å følge reglene, eller til tross for gjentatte, skriftlige advarsler, overtrer reglene, kan pålegges av styret å selge sin seksjon i overensstemmelse med eierseksjonslovens regler.
Den enkelte må ikke bruke sin seksjon på en måte som påfører sameiet kostnader eller nedsetter verdien på felles eiendom eller andres seksjoner.
Den enkelte sameier plikter å overholde påbud og forbud gitt av styret i henhold til husordensreglene, herunder også regler som tar sikte på å fremme et enhetlig utseende.

§3. Ro – hensyn til naboer
Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl.23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk. Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00 på hverdager og kl. 20.00 til 10.00 i helger og på helligdager. Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.

§4. Fellesarealer
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesarealene.
Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utenomhus og/foran hovedinngangen.
Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på fellesarealene, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport og lignende. Regler om trafikk og parkering, gitt av styret, skal overholdes.

Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene.

For å forebygge angrep av insekter/skadedyr er det også forbudt å oppbevare matvarer eller dyrefor som ikke er hermetisk lukket i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene dette gjelder både i garasjeanlegget og ellers.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til risting av sengeklær, tepper og liknende.
Tilbygg eller montering av utstyr som berører byggets fasader, slik som markiser, flaggstenger, skillevegger, antenner, utelamper og lignende, må forhånds godkjennes av styret.

Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelboder og tilsvarende må alltid holdes låst. Dette gjelder også garasjeporten.

All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesområdene under flytting, må erstattes av eier.

§5. Skilting/nøkler
Navneskilt på postkasser bestilles selv hos styret eller den styret utpeker og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.
Ekstra bestilling av nøkler og garasje åpnere må gjøres av seksjonseier via styret.
Kostnader som gjelder bestilling faktureres seksjonseier direkte.

§6. Søppel
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere i søppelrommet.
Renovasjonsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse. Brannfarlig avfall og alt annet enn vanlig husholdningsavfall, må enhver leietaker eller seksjonseier selv ta hånd om bort kjøring av.
Kasting/hensetning av søppel på fellesarealer er ikke tillatt.

§7. Balkonger
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Montering av parabolantenne er ikke tillatt.

§8. Fellesarealer/Grilling
Ved benyttelse av fellesarealer, skal alle ta hensyn til andre beboere. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

§9. Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets fellesområder, heller ikke på sameiets felles terrasse. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.

§10. Utleie og eierskifter
Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til forretningsfører.

§11. Forespørsler, forslag eller klager
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig ved rundskriv, oppslag eller på sameiets hjemmeside når det er mest hensiktsmessig.

Protokoll til årsmøte 2024 for Konows Gate 83 Sameie

Organisasjonsnummer: 898419282
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 09:00 til 27. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Margrethe Eggan vår rådgiver fra OBOS er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Hanne Gundersen og Jan Petter Svendsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Lise Grendar (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lise Grendar

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Petter Fjeld (26 stemmer)
Bendiks Vik (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Petter Fjeld
Bendiks Vik

7. OPPGRADERING AV BRANNVARSLINGSANLEGGET I SAMEIET

INNLEDNING:

Transaksjon 09222115557516525955 Signert MMKE, PHG, PJPS

Styret har i over ett år arbeidet med å få verifisert om dagens brannvarslingsanlegg er godkjent og fungerer i henhold til de lover og forskrifter som var gjeldende da det ble utferdiget ferdigattest på blokk A, B og C i 2011/2012.

Styret engasjerte konsulentfirmaet Brakon AS v/ Kjell A. Thune for å få en uhildet gjennomgang av systemet, samt komme med faglige tilrådninger på hvilke tiltak som bør gjennomføres for å etablere en forskriftsmessig sikker brannvarsling i sameiet.

Rapporten fra Brakon AS, datert 23.01.2024, (Vedlegg 1)

VURDERING AV NÅVÆRENDE TEKNISK LØSNING FOR RØMNINGSVEIER:

Brakon AS har undersøkt om dagens løsning ble godkjent av Plan og bygningsetaten (PBE) ved utstedelse av brukstillatelse i 2012. (Se vedlegg 1, s 4)

Det fremgår av rapporten at Rambøll (konsulent for Bundebygg AS, som var byggherre/entreprenør) i brev, datert 27.04.2012, til PBE mener at valgt løsning er tilfredsstillende gitt de forutsetninger som var gjeldende. (Se vedlegg 1, s 5 følgende)

Fellesanleggets brannvarslere er i dag plassert i fellesarealer og trappeganger. Det er hver andelseiers ansvar å etablere varsling i hver boenhet, dvs montere røykvarslere og vedlikeholde disse. Mens felles varslingssystem er seriekoblet, er ikke varslingen i hver boenhet koblet til et felles system. Røykutvikling i hver boenhet som utløser røykvarsler, vil i utgangspunktet – bare varsle vedkommende som befinner seg i boenheten.

1.desember gjennomførte Brakon AS en lydtest av brannalarmanlegget.

Brakon AS sine konklusjoner kan leses i vedlegg 1, s 7 og 8.

Med foreslått utbedringen vil også Oslo brann og redning (OBRE) varsles tidligere enn med dagens løsning.

OBRE vil da varsles når brannalarmen utløses i en boenhet, og ikke slik som i dag når røykgasser vil ha fylt opp hele boenheten og kommet ut i korridoren.

Rømningsmulighetene og slukketiden vil bedre seg betraktelig med tidlig varsling ved foreslåtte utbedring.

Styret vurdering:

Vi har en godkjent teknisk løsning for sikring av rømningsveiene i sameiet. Løsningen er derimot ikke god, da flere påpekninger fra PBE ikke ble etablert, men likevel godkjent av PBE.

Styret slutter seg til vurderinger og konklusjoner i rapporten fra Brakon AS. Det er nødvendig å etablere løsninger som gir tidlig varsling, spesielt på natten. Slik anlegget virker i dag har beboerne ikke en tilfredsstillende løsning som også gir trygghet 24/7.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det etableres følgende løsninger:

1. Installere detektor med alarm innenfor hver leilighets dør, slik at tidlig deteksjon og varsling av alarm vil være ivaretatt inne i hver boenhet dersom en annen boenhet får tilløp til brann eller røyk

2. Kablet anlegg med varsling direkte til OBRE ved alarm.

3. Muligheter for hver seksjonseier til å bestille ekstra detektor(er) med alarm - for egen regning (ca. Kr. 4.500, - pr. stk.)

Kostnadsoverslag:

Kostnaden deles på antall boenheter, og hver enkelt belastes for en enhet hver. Dersom man bestiller flere, så betaler man samme stk. pris pr detektor/summer.

Styre har innhentet tilbud på utbedring av anlegget. Styret mottatt tilbud fra 2 leverandører.

Samlede kostnader i henhold til tilbud er: NOK 450 000,-

Kostnaden pr enhet estimert til mellom kr. 4 118,- til kr. 11 483,- fra den minste til den største boenheten i sameiet.

Finansiering:

Denne type investeringer/oppgraderinger defineres som felleskostnader og skal fordeles etter sameierbrøk ettersom tiltaket er til nytte for hele sameiet. Det er en oppgradering av eksisterende brannteknisk anlegg. Dermed gagner det ikke bare noen eiere, men alle. Jfr. Eierseksjonsloven § 29, 1. ledd:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. «

Finansiering av tiltaket dekkes av hver enkelt seksjonseier ved kapital innkalling etter sameierbrøken.

Det vil bli gitt anledning til å dele opp dette beløpet om ønskelig.

Gjennomføring:

Gjennomføring så raskt som mulig etter endelig valg av leverandør.

Det krever litt planlegging av fremdriften og gjennomføringen, da leverandør må inn i hver leilighet.

Styret kommer tilbake med nærmere informasjon når det nærmer seg gjennomføring.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet slutter seg til styrets vurderinger i saken og vedtar å etablere forsterket brannvarsling i henhold til beskrivelsen i denne saken. 1. Årsmøtet vedtar styrets forslag til finansiering og graden av kapitalinnkalling, slik det beskrives i saken. 2. Oppgraderingen gjennomføres så snart det er teknisk mulig
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Rengjøring og fjerning av grønske på verandaglass skal utføres årlig.

Fremmet av: Erik Mørch

Grønne verandaglass (se vedlagte foto) «skjemmer» sameiets helhetsutseende, reduserer lys og utsyn for tilstøtende sameiere og er en verdireduserende effekt ved salg av boliger i Konows gate 83 Sameie.

Det er sameiere som aldri har rengjort det aktuelle feltet under verandagulvet. Det er vanskelig og holde rent, selv med vaske-verktøy som sameiet har anskaffet til utlån. Og dess lengere siden det er rengjort dess vanskeligere er det å få fjernet grønsken. Rengjøring av det aktuelle området medfører «søl» ned til sameiere under, det er viktig å varsle naboer før rengjøring foretas.

Det er fristende og foreslå et vedtak at sameiet skal arrangere renhold en gang pr. år, gjennomført av profesjonelt fasaderengjøringsfirma med lift og annet nødvendig verktøy. Jeg vil gjette at kostnaden kan beløpe seg til kr. 150.000,- pr gang. Fordelt på 67 sameiere blir det omkring kr. 190,- pr. måned (eller kr. 2.250,- pr gang). Men med dette følger en mengde dilemma; det er ikke verandaglass hos sameiere på bakkeplan og det er ikke et aktuelt problem i toppetasjene. Hvorfor skal de være med på en slik kostnad? Det samme med de sameiere som utfører rengjøring årlig.

I Husordensreglene §2. Generelt, er følgende beskrevet; «Den enkelte må ikke bruke sin seksjon på en måte som påfører kostnader eller nedsetter verdien på felles eiendom eller andres seksjoner. Den enkelte sameier plikter å overholde påbud gitt av styret i henhold til husordensreglene, herunder også regler som tar sikte på å fremme et enhetlig utseende.»

Om sameiet og Årsmøtet er enig i at verandaglass skal rengjøres og være frie for grønske, for å opprettholde sameiets enhetlige utseende, så må det motsatte ha en konsekvens. Se forslag til vedtak.

Styrets innstilling

SAKEN ER KUN TIL ORIENTERING SKAL IKKE STEMMES OVER

Styret er enig i de vurderinger forslagstiller beskriver i forslaget.

I henhold til Eierseksjonslovens § 32, vedtektenes § 5 og Husholdningsreglenes § 2 kan styret pålegge seksjonseierne vedlikeholdsplikt på privat-, samt fellesarealer. **Styret har derfor det nødvendige hjemmelsgrunnlag til å pålegge seksjonseierne vedlikehold av balkongene.**

Styret vil derfor henstille den enkelte seksjonseier, som eier balkonger, til å gjennomføre vask 1. gang pr. år gjerne i april/mai måned.

Sameiet har utstyr som alle får tilbud om å låne ved å henvendelse til styret.

Om ikke renhold gjennomføres innen 1. juli hvert år, kan styret rekvirere renhold på seksjonseiers regning.

Styret vil ta kontakt med seksjonseier før det blir bestilt rengjøring for seksjonseiers regning.

Fra og med 2024 vil styret praktisere følgende løsning:

1. Med bakgrunn i Husordensreglene §2, skal den enkelte seksjonseier gjøre minimum årlig rengjøring og fjerning av smuss og grønske av eierseksjonens balkong glass, også inkludert glass feltet under balkong gulvet.

2. Om rengjøring ikke er foretatt innen 1. juli får seksjonseier krav om å utføre nevnte renhold innen utgangen av juli måned. Hvis så ikke skjer kan styret bestille rengjøring av rengjørings firma for den aktuelle seksjonseiers regning.

KUN TIL ORIENTERING SKAL IKKE STEMMES OVER

Forslag til vedtak:
Med bakgrunn i Husordensreglene §2, skal den enkelte sameier gjøre minimum årlig rengjøring og fjerning av smuss og grønske av sameieenhetens verandaglass, også inkludert glassfeltet under verandagulvet. I slutten av mai hvert år gjør styret, eller den de setter det til, en gjennomgang av alle verandaer for om rengjøring er foretatt. Om rengjøring ikke er foretatt får eventuelt de aktuelle krav om å utføre nevnte renhold innen utgangen av juli måned, hvis så ikke skjer vil styret bestille rengjøring av rengjøringsfirma for den aktuelle sameiers regning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Transaksjon 09222115557516525955 Signert MMKE, PHG, PJPS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

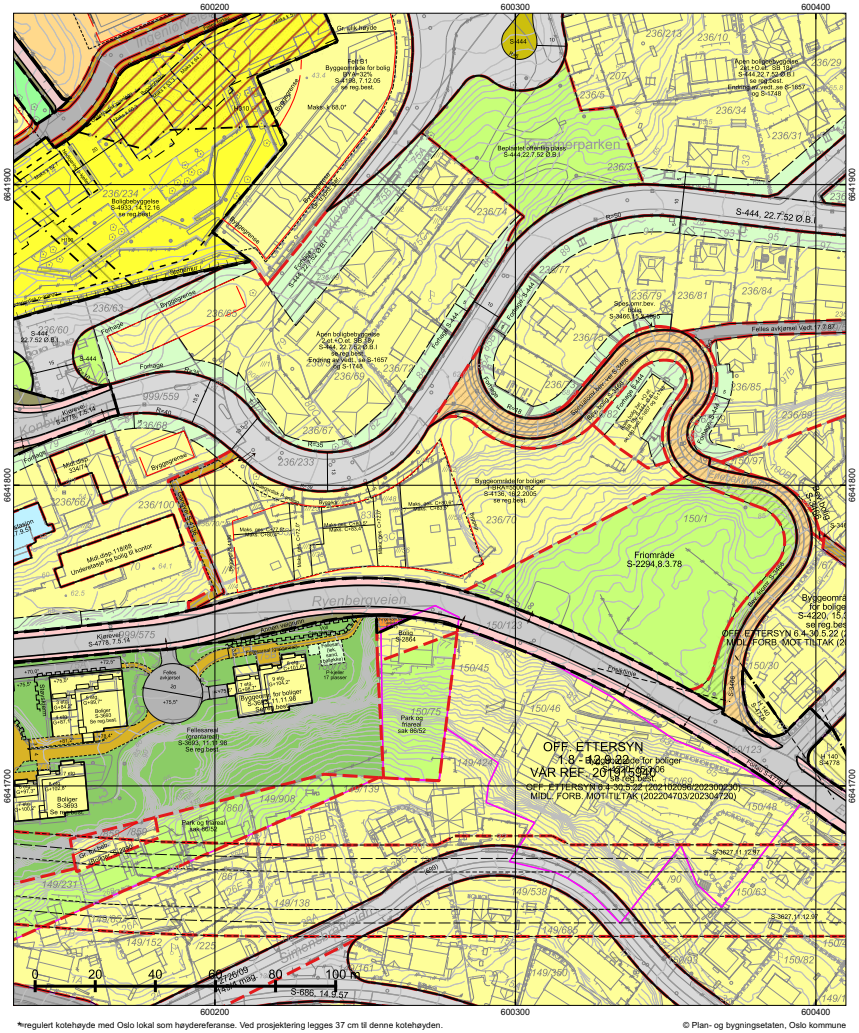
Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142125/ 86510921
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP
Adresse: KONOWS GATE 83C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/70

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 147 - Kontor/offentlig
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

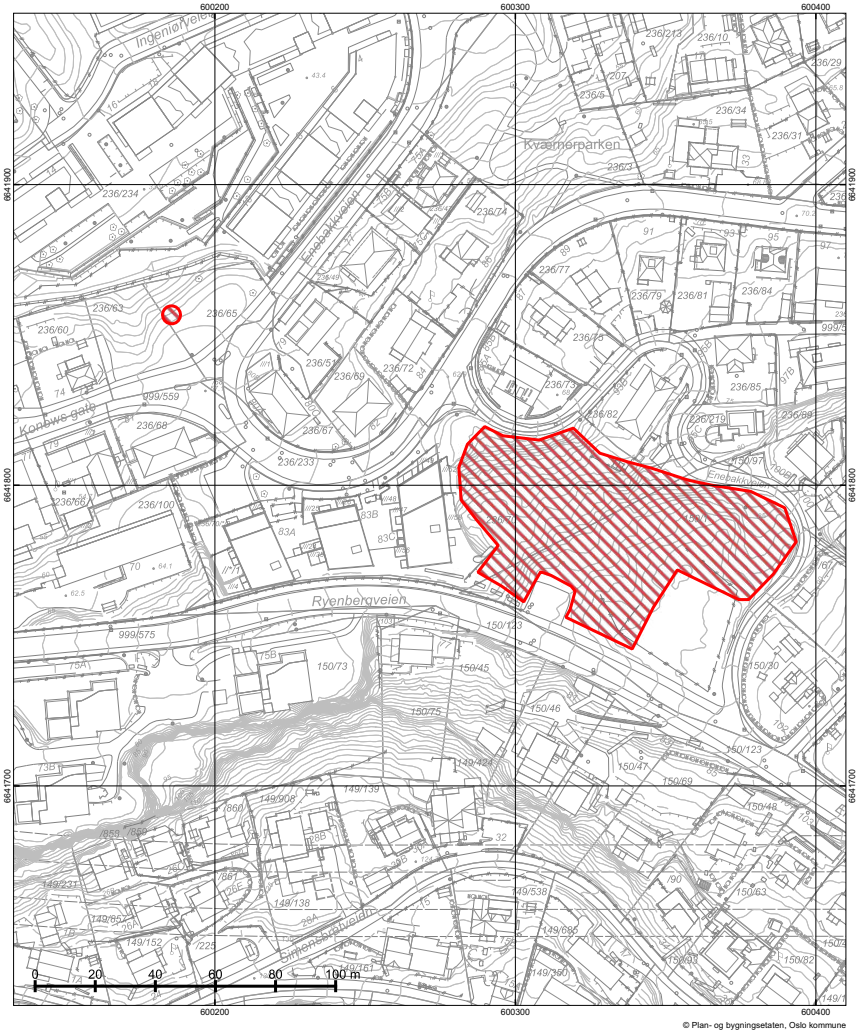
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel


600200
600300
600400
6641900
6641800
6641700
6641600
Ingeniørveien
Kvaernerparken
Enebakkveien
Konows gate
Rydningsveien
Rydningsveien
Rydningsveien

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 18.01.2018

Deres ref.: Øistein Mangset | Vår ref.: 200809139-112 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 83 A-C	Eiendom:	236/70/0/0
Tiltakshaver:	Konows gate 83B c/o Fri Eiendom AS	Adresse:	Pb.4575 Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	FELIX ARKITEKTER AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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.

Ferdigattesten omfatter de tre boligblokkene i Konows gate 83 A-C, oppført på eiendom med gbnr. 236/70.

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Konows gate 83B c/o Fri Eiendom AS, Pb.4575 Nydalen, 0404 OSLO,
paal.hansen@frieiendom.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat!

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0084/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Konows gate 83C 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 236, bnr 70, snr 52 (ideell andel 1/1) / Gnr 236, bnr 70, snr 68 (ideell andel 1/22) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no