

Konows gate 15K



Velkommen til

Konows gate 15K



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

EKEBERGSKRENTEN/GAMLEBYEN

3-roms "townhouseleilighet" med 2 etasjer, 3 balkonger og garasje.
Fargerik og spennende arkitektur. Sjønært!

Prisantydning	7 750 000,-
Fellesgjeld	165 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 916 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 074,-
BRA-i	78 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2006
Megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no




15
14



Kort fortalt

- Konows gate 15K er et hjem som skiller seg ut i mengden! 2 etasjer, 3 balkonger/uteplasser og et skjermet, idyllisk og barnevennlig felles gårdstun gir følelsen av å bo i et lite hus.

- Spennende og unik arkitektur med skråtak, stor takhøyde, store og gode vindusflater og flott gjennomgående lys. Leiligheten har en god plassering med en siktlinje tvers gjennom byen fra stuen.

- Konows gate er en skjult perle med vakker trehusbebyggelse, rolig atmosfære og gangavstand til sjøen med badeplasser, restauranter og folkeliv i Bjørvika og på Sørenga.

- 3 uteplasser med sol nesten hele dagen
- Garasje i underjordisk anlegg m/lader
- Barnevennlig gårdstun
- Ekeberg skolekrets
- Ingen forkjøpsrett
- Utvendig trappefri adkomst
- Kort vei til trikk og buss
- Gjennomgående planløsning
- Nær sjø og by

Arealer og innhold

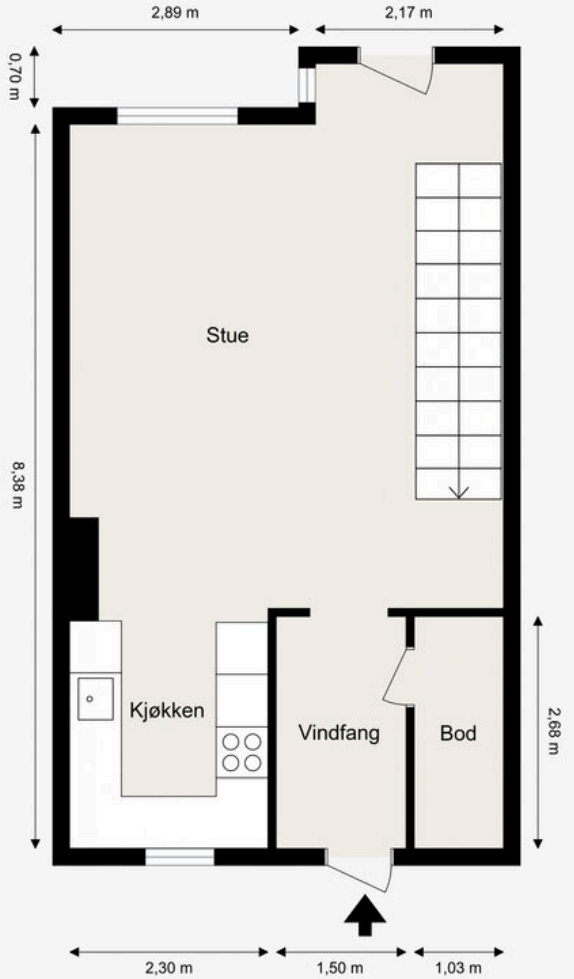
BRA-i:	78 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Vindfang, bod, stue/spisestue/kjøkken m/trapp.
Total BRA: 44 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Trappegang, bad, 2 soverom.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 7 kvm. Fra 1 soverom er det utgang til overbygget terrasse på 2½ m^2 og fra det andre soverommet er det utgang til balkong på 5 m^2.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.



2. etasje
Konows gate 15 K

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme



Loft
Konows gate 15 K

taksator
Finn H Bjørntvedt
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no
Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme






















AEG
AEG
10 YEARS WARRANTY
















ABC
DIREMI SOVEA



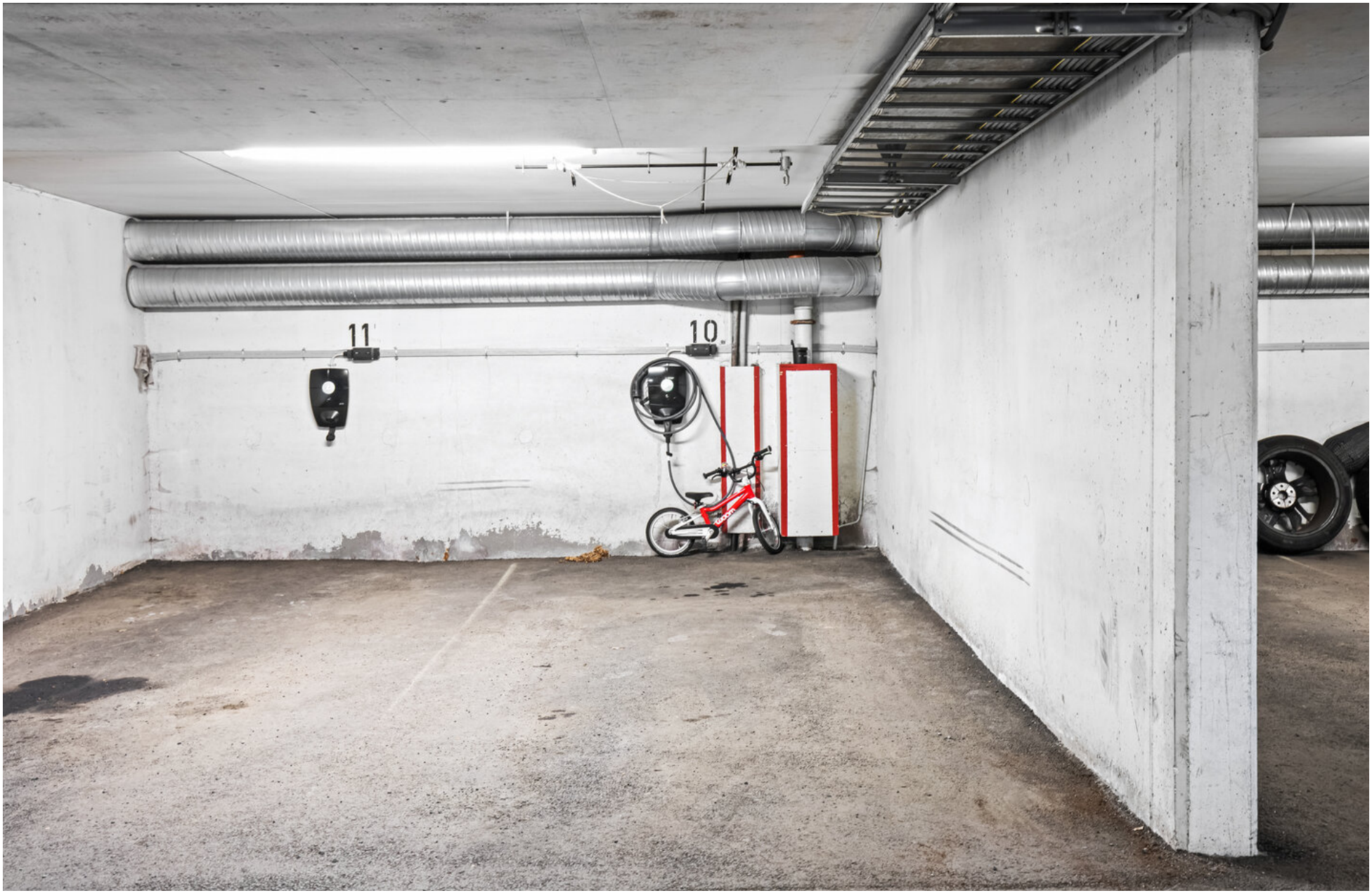











11
10



Informasjon

Konows gate 15K

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0151/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Konows gate 15K, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 28 i Ekebergkleiva Borettslag, org.nr. 987994339

Selgere
Trine Møllhausen
Volker Kraus

Kjøpesum og omkostninger
7 750 000,- (Prisantydning)
165 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 915 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 916 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 925 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 78 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Vindfang, bod, stue/spisestue/kjøkken m/trapp.
Total BRA: 44 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Trappegang, bad, 2 soverom.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 7 kvm. Fra 1 soverom er det utgang til overbygget terrasse på 2½ m² og fra det andre soverommet er det utgang til balkong på 5 m².

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom: Innvendig målte arealer. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Bod er vist frem ved befaringen, og det er ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Innhold

Innholdsrik rekkehusleilighet over 2 etasjer og med en spennende utforming og arkitektur med skråtak, god takhøyde, takvinduer, godt lysinnslipp og mange uteplasser.

Romslig 3-roms andelsleilighet over 2 plan, 2. etasje og loft.
Leiligheten består av vindfang, bod, stue/spisestue/kjøkken m/trapp, trappegang, bad og 2 soverom.
I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 4,9 m² merket med nr. 28.

Felles platting/uteplass foran inngangen som deles med én andel. Uteplassen er fellesareal, men praksisen i borettslaget er at man deler uteplassen med naboen. Mange har delt plassen i to og bruker hver sin del, mens andre har blitt enige om å møblere hele plassen sammen og dele bruken.

Grunnet skråtak er det 2 m2 på loftet som ikke er målbare og som kommer i tillegg til oppgitt areal.

Entré:
Lys og romslig entré med praktisk planløsning og gode oppbevaringsmuligheter. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Gulvet er flislagt

og har varmekabler, som gir en behagelig velkomst og sørger for et komfortabelt inneklima året rundt.

Stue:
Lys og luftig stue med en åpen og sosial planløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en behagelig romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gir fleksible innredningsmuligheter. En elegant fransk balkong gir rommet et ekstra luftig preg og slipper inn frisk luft samtidig som den gir en fin utsikt. Åpen løsning mot kjøkkenet skaper en naturlig flyt mellom oppholdsrommene, perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger tilbaketrukket i bakkant av stuen og vender inn mot bakgården. Det kommer fin sol inn vinduet fra morgen og utover dagen og gjør det til en trivelig plass å lage mat.
Stilrent og funksjonelt kjøkken med høy innredning og folierte fronter, montert i åpen løsning mot stuen. Benkeplaten i laminat har underlimt kjøkkenbeslag, noe som gir et moderne og sømløst uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Avtrekksviften er montert i en stålhette for effektiv ventilasjon. I 2021 ble det installert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, samt sikkerhetsløsninger som komfyrvakt og waterguard. Stekeovnen har dampfunksjon.

Bad:
Flislagt bad fra byggeåret med moderne løsninger og varmekabler i gulvet for ekstra komfort. Badet er innredet med en heldekkende servant med tilhørende servantskap, speil med belysning og varme, samt veggmontert stikkontakt for enkel tilkobling av elektriske apparater. Videre er rommet utstyrt med wc og badekar med dusjvegg. Det er opplegg for vaskemaskin og egen stikkontakt for tørketrommel, noe som gir en praktisk og funksjonell vaskesone.

Hovedsoverom:
Boligen har to romslige soverom med gode lysforhold og praktiske løsninger. Hovedsoverommet er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe, som gir rikelig med oppbevaringsplass og et ryddig uttrykk. Herfra er det også utgang til en overbygget terrasse på 2,5 m^2 – denne balkongen har kveldssol på sommerstid, noe som gir en lun og stemningsfull uteplass.
Soverom 2:
Det andre soverommet har utgang til en balkong på 5 m^2, som vender mot fellesarealer og tunet på innsiden av bygningene. Dette gir en luftig og trivelig uteplass som har sol på dagtid og frem til tidlig kveld om sommeren.

Bod:
Praktisk bod med plass for oppbevaring. Boden er utstyrt med hyller, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter for sesongbaserte eiendeler, sportsutstyr og annet oppbevaringsbehov.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv med parkett, laminat og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loftet.

Innvendige trapper:
Eiketrapp med malt vange på veggen i mellom etasjene. Stålspiler i rekkverket.

Innvendige dører:
Malte dører.

Våtrom:
Flislagt bad fra byggeåret/2006 med varmekabel u gulvet og vannrør som er lagt rør-i-rør med fordelerskap i badet.
Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Kjøkken:
I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt komfyrvakt og waterguard.

Tekniske installasjoner:
- 140 l varmtvannsbereder fra 2021, som er montert i kjøkkenbenken.
- Naturlig avtrekk, med avtrekksvifte i badet.
- Vannrør er lagt rør-i-rør, med fordelerskap i badet.
- Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2006 og noe fornyet/oppgradert i 2021 ved montering ny kjøkkeninnredning samt flislagging av gulvet i vindfanget.

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 TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2.
Det er avvik: Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 94 cm - som er lavere enn forskriftskravet, det antas at dette skyldes at det er lagt tremmegulv.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav til å utbedre avviket, men det bør gjøres ut i fra sikkerhet ved bruk.

- Innvendig > Overflater - 2.
Det er avvik: Opptørket fuktskjolde på kjøkken, eikesjikt har sluppet fra finèr.
Konsekvens/tiltak: Eventuelt oppgradere, hvis man ønsker å lukke avviket.

- Innvendig > Innvendige trapper.
Det er avvik: For gjeldene trapp: Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm.
Det er ikke montert håndløper på vegg.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av trappene, men det bør gjøres ut i fra sikkerhetsmessige grunner.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
Det er avvik: Naturlig avtrekksventilasjon. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Konsekvens/tiltak: Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

- Våtrom > Loft > bad > Overflater vegger og himling.

Det er avvik: Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Våtrom > Loft > bad > Overflater Gulv.
Det er avvik: Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

- Våtrom > Loft > bad > Sluk, membran og tettesjikt.
Det er avvik: Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

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

Parkering

Det medfølger eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Garasjeplass nr. 10 og med ladepunkt i lukket fellesgarasje.

De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av Borettslaget. Bruksretten er tidsubegrenset. Se § 8 i selskapets vedtekter.

Den andelseiere som til en hver tid har bruksrett til en eller flere parkeringsplasser, skal betale andel drifts- og vedlikeholdskostnader for plassen(e) som fastsatt av Borettslagets styre samme med øvrige felleskostnader. Strømforbruk blir fakturert den enkelte. Movel abonnement. Etablering av nytt kundeforhold koster kr. 399,-. Månedkostnad er kr. 50,-.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2021 og fikk utført følgende oppgraderinger:
- Det ble lagt nye gulvfliser og varmekabler i vindfanget.
- Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer + at det samtidig ble montert ny varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.
- Vegger ble malt.

I 2021 og i regi av borettslaget ble balkongen ved soverom renovert + at det ble montert ny balkongdør.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 29. mars 2021.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei.
Eventuell kommentar: Tidligere eier byttet innredning i 2020.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av balkong mot bakgård og utskiftning av terrassedør i regi av borettslaget i 2021. Utført av Prosjektmester AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Altar Elektro AS | 20.08.2021: Ny kurs og legging varmekabler i gang. Montering av komfyrvakt. Ny kurs til stekeovn. Servicebryter til varmtvannsbeholder. Montering av ledlist under kjøkkenskap. Fjell Elektrikeren AS | 16.09.2022: Bytte av termostat bad. Fjell Elektrikeren AS | 01.02.2022: Bytte/montering av fire stikkontakter.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppført i regi av borettslaget på garasjeplassen før vår overtagelse.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken i 2021 hvor det i den forbindelse ble byttet avløpsrør av rørlegger engasjert av BK Snekker og Tømrer AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling gjennomføres i regi av borettslaget i alle enheter vinter/vår 2025. Målingen er ikke avsluttet.

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)
Svar: Ja.
Beskriv: I 2024 ble det oppdaget fuktproblemer på bygningsmassen i Konows gate 21. Dette har blitt utbedret. Oslo Entreprenørbedrift har gjort en systematisk kartlegging av øvrige bygninger i borettslaget og det er behov for å gjøre noen tiltak. Styret har igangsatt innhenting av tilbud på en overvannsplan. Når den foreligger vil styret følge opp med å innhente tilbud på nødvendige tiltak på bygningsmassen.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: Funn av noen få skjeggkre hvor tiltak ble umiddelbart iverksatt gjennom Nokas Skadedyrkontroll i oktober 2022. Ikke oppdaget skjeggkre etter det.

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?
Svar: Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige eier: Bruksareal 80 kvm. Primærareal 77 kvm. Bruttoareal 89 kvm.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte

Leilighetsbygg/flermannsbolig i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
Grunnmur i betong.
Yttervegger over grunnmur er av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.
Vinduer og balkong-/terrassedører samt takvinduer med isolerglass.
Elementdekker som etasjeskillere samt at det antas trebjelkelag som gulv i loftet.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein, takopplett ved det ene soverommet og takark ved soverom/terrasse.
Fra 1 soverom er det utgang til overbygget terrasse på 2½ m^2. Fra 1 soverom er det utgang til balkong på 5 m^2. Fransk balkong ved stuen. Utvendig gittertrinnstrapp opp til uteareal/terrasse ved inngangssiden, som er felles med nabo.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer i kjøkken medfølger. Hvitevarer på bad følger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Pendellampe over spisebord.
- Vegghyller (stue og gang andre etasje).
- Hyller bod i kjeller.

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming ved varmekabler i flislagte gulv i vindfang og bad, forøvrig er det panelovner.

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. 10 446 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 074,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett fra Global Connect, garasje, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, kapitalkostnader på andel fellesgjeld, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av borettslaget.

Herav:
Felleskostnader kr. 4.580,-
Garasje kr. 200,-
Internett kr. 259,-
Kapitalkost. lån 1 HUS101 kr. 1.035,- (IN-Ordning)

Felleskostnadene justeres etter borettslagets faktiske kostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 676 245,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 704 979,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har internett via Global Connect som betales via felleskostnadene. TV-pakke/løsning velger og betaler den enkelte beboer selv. Gjennom Global Connect kan de som ønsker det bestille TV-pakke fra Allente eller RiksTV.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslagets navn er Ekebergkleiva Borettslag.

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987994339, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 233, 116.

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

Skanska som bygget badene har ikke lagt tilfredsstillende membran på alle bad. De fleste andelseiere har imidlertid utbedret sine bad selv for egen regning. Den enkelte andelseier må bekoste dette selv.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2024: Rens og sikring av fjellskrent i bakgård – Nordisk Fjellsikring.
2021: Nye balkonger – Prosjektmester.
2019: Maling av fasade – Kaasa.
2008: Maling av fasader.
2006: Utbygger, SKANSKA.

Planlagte påkostninger/vedlikehold - Hva skjer i borettslaget:

Styret jobber med å utarbeide en vedlikeholdsplan for borettslaget, og dersom det er større vedlikeholdsbehov som identifiseres og besluttes gjennomført, kan det være vi må ta opp lån. Dette vil avhenge av størrelsen på arbeidet som eventuelt besluttes gjennomført.

Etter identifisering av fukt i en leilighet ble det konkludert med at deler av fukten kom fra utsiden. I januar 2023 i år ble det derfor gravd opp langs muren for å gjennomføre en drenering (arbeidet ble gjort av Enviro). Under dette arbeidet ble det oppdaget fukt- og råteskader i fundamentet og en rapport fra Multiconsult ble bestilt, for å få faglige råd og vurdering av nødvendige tiltak. OBOS Prosjekt ble hyret inn for å følge opp prosessen videre, og Oslo Entreprenør ble valg til å gjennomføre selv arbeidet. Som en oppfølging av dette arbeidet ønsker styret å få en vurdering av resterende bygningsmasse, for å sikre at eventuelle nødvendige tiltak blir igangsatt. Styret vil holde beboere oppdatert om status på dette.

Vedtatt på årsmøte 1. juni 2024:
- Fjerne låsen på den øverste porten mot Ekebergveien.
- Drenering foran inngangen til bodene fra Konows gate. Styret ber vaktmester ta en titt. Avhengig av hva vaktmester anbefaler, inkluderes dette i tiltaksplan som utarbeides med tanke på å unngå fukt- og råteskader på borettslagets bygningsmasse i fremtiden.
- Bytte ytterdører. Styret innhenter tilbud på bytte av samtlige dører, men først når en total oversikt over kostnadene knyttet til fukt- og råteskade foreligger.

Informasjon fra styreleder pr. 17.03.2025:
De fukt- og råteskadene som ble oppdaget i fjor er utbedret. Det er imidlertid utarbeidet en rapport som viser at ytterligere tiltak bør gjøres på resten av boligmassen. Dette arbeidet vet vi ikke de totale kostnadene på riktig ennå, men vi vi er i prosess med å innhente tilbud fra aktuelle entreprenører. I tillegg jobber styret med å utarbeide en helhetlig vedlikeholdsplan som også inkluderer skifte av ytterdører og andre nødvendige tiltak. Borettslaget må ta opp lån for å gjøre de nødvendige tiltakene. Akkurat hvor mye vet vi per i dag ikke, og i hvilken grad det vil påvirke felleskostnadene.

Lås i porten mot Ekebergveien er fjernet. Drenering foran bodene med inngang

fra Konowsgate vil bli inkludert i den nevnte vedlikeholdsplanen. Det vil også skifte av ytterdører.

Årsmøtet skal avholdes i mai, men endelig dato er ikke kommunisert ennå. Frist for å melde inn saker var 14. mars, men ingen saker er meldt inn fra beboere.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 165 000,- pr. 01.03.2025

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenr.: HUS101-11496676.5 (IN-Ordning)
Type: Annuitetslån
Restsaldo: kr. 9.169.833,- (andel av restsaldo kr. 69.490,-)
Kapitalkostnader på andel fellesgjeld: kr. 1.035,-
Restløpetid: 6 år 6 md.
Rente pr. 06.03.25: Flyt 4,60%
Avdragsfrihet: Nei

Lånenr.: OBBK01-98207807729
Type: Annuitetslån
Restsaldo: kr. 835.749,- (andel av restsaldo kr. 25.472,-)
Kapitalkostnader på andel fellesgjeld: kr. 295,-
Restløpetid: 9 år 6 md.
Rente pr. 06.03.25: Flyt 6,10%
Avdragsfrihet: Nei

Lånenr.: OBBK02-98207920304
Type: Annuitetslån
Restsaldo: kr. 2.268.032,- (andel av restsaldo kr. 69.096,-)
Kapitalkostnader på andel fellesgjeld: kr. 423,-
Restløpetid: 29 år 4 md.
Rente pr. 06.03.25: Flyt 6,10%
Avdragsfrihet: Nei

Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på

borettslagets Husbanklån (IN). Andelseier må da gi OBOS skriftlig beskjed innen hhv 1.3 og 1.9. Laveste innfrielsesbeløp er kr 60 000. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal.

Fellesformue

Kr 36 998,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kroner 1 678 264. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 1 485 500.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

6589836
Polisenr. Tryg Forsikring

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 030 kvm (Eiertomt)
Opparbeidede fellesarealer i borettslaget med bord, benker og lekeplasser.
Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.

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

Det følger ingen eksklusiv bruksrett til hagen på fellesarealene. Dette er fellesarealer for borettslagets andeler.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Konows gate 15K ligger i Baglerbyen ved foten av Ekebergskrenten. Her er atmosfæren rolig og tilbaketrukket samtidig som sentrum med Sørenga, Barcode og badeplassene langs fjorden er innen gangavstand.

En vellykket blanding av nybygg og omfattende rehabilitering av gammel, historisk bebyggelse har gjort Baglerbyen til et attraktivt boområde. Her får du en unik kombinasjon av en litt stille, skjermet atmosfære ved foten av Ekebergskrenten, kombinert med sentral beliggenhet midt i byen.

Nærmeste dagligvareforretning er Bunnpris i Konows gate, åpen til klokken 23 alle dager, og litt lenger ned i gaten finner du en stor Kiwi-forretning. For øvrig er alle sentrums handels- og servicetilbud også innenfor gangavstand.

Områdets stadig voksende popularitet skyldes, i tillegg til den litt skjermede beliggenheten, også til dels områdets lyse fremtidsutsikter. Utbygging av Bjørvika har åpnet bydelen mot sjøen, og nå er det gangavstand til den populære Sørenga bystrand, Operastranden og alle serveringsstedene langs sjøkanten. I tillegg er det meste av utbyggingen langs fjorden med Munch-museet, Deichmann hovedbibliotek og et allsidig utvalg av serveringssteder nå helt i sluttfasen.

Like utenfor leiligheten er Konows gate kanskje på sitt vakreste med brede fortau og vakker, fargerik trehusbebyggelse. Nærområdet fremstår barnevennlig med lite trafikkerte gater, store friområder like i nærheten (Ekebergåsen er Oslo kommune sitt største friområde), mange parker og flere lekeplasser. Det er flotte turmuligheter, både for sykkel-, gå- og løpeturer langs turstiene i Ekebergskogen og det kjøres opp skiløyper på Ekebergsletta på gode vinterdager.

Middelalderparken med sitt vannspeil er snart ferdig opprustet etter en periode med oppgradering og er en vakker og familievennlig park som ligger mellom Konows gate og sjøen. Det er heller ikke lange veien med sykkel eller kollektivtransport til det nye Tøyenbadet med både utvendige og innvendige badebasseng.

Prisbelønte Baglerbyen FUS barnehage ligger like over veien, og noen kvartaler ovenfor er det etablert en park med blomst-/ og grønnsakshage som drives frivillig av ildsjeler i området. Alle beboere er velkommen til å engasjere seg i arbeidet med parken og blomster-/grønnsakshagen.

Skrenten Pizza med sjenkebevilling, quiz-kvelder og uteservering som ligger ett kvartal nedenfor er en hyggelig sosiale samlingsplass for hele nærmiljøet.

Det er 4-5 minutter gange til busstoppet i Lodalen og til Oslo Hospital trikkestopp.

Med utgangspunkt i Konows gate 15K kan du enkelt benytte deg av alle Gamlebyens tilbud:

-Spaser opp den idylliske "Kjærlighetsstien" og ta formiddagskaffen på terrassen til Ekebergrestauranten, her finner du byens kanskje råeste uteservering.
-Utforsk Skulpturparken i Ekebergparken og avslutt med lunsj på Karlsborg, en sjarmerende kafe med eget bakeri.

-Kort vei til torg og bryggepromenader langs sjøen med restauranter, kaffer og folkeliv
-Ta et bad på en av byens mange nye strender og badeplasser langs sjøen
-Ta en helaften og opplev matkunst i verdensklasse på Maemo som er begunstiget med 3 stjerner i Michelinguiden.
-Gå en tur blant de små husene og trange gater som klorer seg oppover åsen, til den samme utsikten som Munch gjorde verdenskjent i sitt maleri Skrik.
-Besøk bondegården og lekeplassene på Ekebergsletta sammen med barna
-Utforsk Barcode, Operakvartalene, Bjørvika og Sørenga hvor det stadig dukker opp nye forretninger og serveringssteder.
-Spaser rundt i byens nye hovedsete for kultur; Operaen, Munch-museum og Deichmanske hovedbibliotek
-Sykle ned til Barcode på få minutter og tren på det velutstyrte Sats sentret.
-Større barn og tenåringer vil sette pris på den store skateparken under Dyvekes bru. Og kanskje Oslo Parkour-senter nederst i Konows gate.
-De minste vil glede seg over lekeplassen "Byen i skyen" som ligger rett på motsatt side av Dyvekes bru.
-En spasertur unna i retning Gamlebyen ligger et hyggelig kompleks med Fuglen Cofferoasters, ZZ Pizza og yoga.
-Snart åpner det italienske matbutikken/utsalgsstedet Felloni og Piersante et Vinoteca, delikatesse- og kaffebar i de gamle lokalene til Svingen kolonial like opp i bakken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19. mars 2007.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Garderobedelen av vindfanget er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Vindfang m/garderobe. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-3226, vedtatt 06.03.1991.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Plan/byggesaker i nærområdet:
Saksnummer 202113305 - Byggesak: Ekebergveien 11 - Oppdeling, fasadeendring og bruksendring av eksisterende bolig. Status: Mottatt søknad om ferdigattest.

Saksnummer 202462739 - Byggesak: Ekebergveien 11 - Bruksendring av garasje til bolig. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 201617479 - Byggesak: Ekebergveien 13 - Rehabilitering og endringer av balkonger. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202463032 - Byggesak: Ekebergveien 16 A - Reparasjon etter kloakk-skade. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202457142 - Byggesak: Ekebergveien 21 - Utgraving og bruksendring av underetasje til bolig og fasadeendring. Status: Tillatelse gitt.
Saksnummer 202204136 - Byggesak: Alnagata 3 - Oppføring av ny bakgårdsbebyggelse med to boenheter. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202317907 - Byggesak: Konows gate 33 F - Oppføring av rekkehus med 3 boenheter. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 201918325 - Byggesak: Inges gate 11 - 13 - Oppføring av enebolig og anneks - Tidligere adresse: Baglerstredet 2 - 4. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

For mer 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:

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

09.09.1880 - Dokumentnr: 924330 - Bestemmelse om gjerde
05.06.1943 - Dokumentnr: 303068 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:243

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

15.04.1999 - Dokumentnr: 18361 - Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

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

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

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

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:241
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:242

02.03.2000 - Dokumentnr: 12495 - Grensejustering

02.06.2000 - Dokumentnr: 30972 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:118
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:243
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:245

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 235,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 163 033,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2025

Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Konows gate 15K

Tilstandsrapport

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 116
Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 Rapportdato: 14.03.2025 Oppdragsnr.: 16520-25024 Referansenummer: ZZ9317

Autorisert foretak: Taksator AS Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt Vår ref:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 116
0301

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig 3-roms andelsleilighet over 2 plan, 2. etasje og loft.
Fra 1 soverom er det utgang til overbygget terrasse på 2½ m² og fra det andre soverommet er det utgang til balkong på 5 m², som vender mot fellesarealer/tun på innsiden av bygningene.
Fransk balkong ved stue.
Uteareal/terrasse ved inngangssiden, som er felles med nabo.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2021 og fikk utført følgende oppgraderinger:

* Det ble lagt nye gulvfliser på varmekabel i vindfanget.
* Det ble montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer + at det samtidig ble montert ny varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

I 2021 og i regi av borettslaget ble balkongen ved soverom renovert + at det ble montert ny balkongdør.

3-roms andelsleilighet i leilighetsbygg - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

* Leilighetsbygg/flermannsbolig i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte masser.
* Grunnmur i betong.
* Yttervegger over grunnmur er av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.
* Vinduer og balkong-/terrassedører samt takvinduer med isolerglass.
* Elementdekker som etasjeskillere samt at det antas trebjelkelag som gulv i loftet.
* Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein, takopplett ved det ene soverommet og takark ved soverom/terrasse.
* Fra 1 soverom er det utgang til overbygget terrasse på 2½ m². Fra 1 soverom er det utgang til balkong på 5 m². Fransk balkong ved stuen. Utvendig gittertrinnstrapp opp til uteareal/terrasse ved inngangssiden, som er felles med nabo.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad fra byggeåret/2006 med varmekabel u gulvet og vannrør som er lagt rør-i-rør med fordelerskap i badet.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN Gå til side

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt komfyrvakt og waterguard.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk, med avtrekksvifte i badet.
* 140 l varmtvannsbereder fra 2021, som er montert i kjøkkenbenken.
* Vannrør er lagt rør-i-rør, med fordelerskap i badet.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i flislagte gulv i vindfang og bad, forøvrig er det panelovner.
* Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2006 og noe fornyet/oppgradert i 2021 ved montering ny kjøkkeninnredning samt flislagging av gulvet i vindfanget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms andelsleilighet i leilighetsbygg

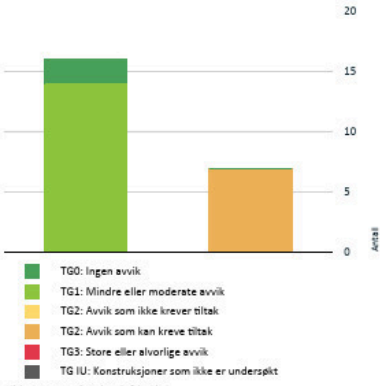
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Vedrørende avvik fra tegningene:
Garderobedelen av vindfanget er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Vindfang m/garderobe. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 116
0301

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

3-roms andelsleilighet i leilighetsbygg

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Loft > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til andelseier fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten.
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering.
Bygningen har komponenter fra byggeåret.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET I LEILIGHETSBYGG

Byggeår
2006

Kommentar
Ifg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og takvinduer med isolerglass og trekarmer, som alle er fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vinuene er vurdert til TG1 til tross at de nærmer seg alder på 20 år.

TG 1 Dører

* Inngangsdør med brann- og lydklassifisering.

* Terrassedør og dører til Fransk balkong med isolerglass og trekarm, som er fra byggeåret.

* Balkongdør på loftet. I 2021 og i regi av borettslaget ble det montert ny balkongdør (soverom).

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.
Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Loft:
Fra 1 soverommet er det utgang til balkong på ca 5 m², tremmegulv.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - som tilfredstiller forskriftskravet.

2. etasje:
Fransk balkong ved stuen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser - 2

Loft:
Fra 1 soverom er det utgang til overbygget terrasse på ca 2,5 m².

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 94 cm - som er lavere enn forskriftskravet, det antas at dette skyldes at det er lagt tremmegulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre avviket, men det bør gjøres ut i fra sikkerhet ved bruk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med parkett, laminat og fliser.
Vegger med malte flater og fliser.
Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loftet.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 2 Overflater - 2

Kjøkkengulv med parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Opptørket fuktskjolde på kjøkken, eikesjikt har sluppet fra finèr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere, hvis man ønsker å lukke avviket.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er elementdekker som etasjeskillere og det antas at det er trebjelkelag som gulv i loftet. Det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i stue/kjøkken og begge soverommene ble ved befaringen nivellert med laser. Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige trapper

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 116
0301

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Eiketrapp med malt vange på veggen i mellom etasjene. Stålspiler i rekkverket.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

For gjeldene trapp: Åpninger mellom trinnene er større enn 10 cm. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av trappene, men det bør gjøres ut i fra sikkerhetsmessige grunner.

TG 1 Innvendige dører

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i 1 soverom.
Hyller i bod.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeåret/2006 med varmekabel u gulvet og vannrør som er lagt rør-i-rør med fordelerskap i badet.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

Hull etter tidligere oppheng er fuget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Høydeforskjell på 15 mm er 10 mm lavere enn forskriftskravet på 25 mm.

Det er ikke mulig å kontrollere fall rundt sluket, på grunn av at det er fuget rundt badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, servantskap, speil m/lys og varme, wc og badekar med dusjvegg.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra badet. Det er tilluftsspalte ved døren.

LOFT > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra byggeåret/2006 med varmekabel u gulvet og vannrør som er lagt rør-i-rør med fordelerskap i badet.
Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Det er ikke gjort hulltaking i vegger i dusjhjørnet på grunn av at det er montert garderobeinnredning på den andre siden av veggen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

I 2021 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer samt komfyrvakt og vaterguard.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN M/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.
Fordelerskapet har overløpsrør.

Stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen / Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, og avtrekksvifte i badet samt avtrekk i kjøkkenhette.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekksventilasjon. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

140 l varmtvannsbereder, som ble montert i 2021.
Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel med bryter.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i flislagte gulv i vindfang og bad, forøvrig er det panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 116
0301

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

Hovedsikringer i felles tavleskap i kjeller. Sikringsskap i boden ved inngangsdøren.
Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg som er fra byggeåret/2006 og noe fornyet/oppgradert i 2021 ved montering ny kjøkkeninnredning samt flislegging av gulvet i vindfanget.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i stue og 1 soverom i 2022, datert 20.1.2022.
* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført ved bytte av termostat i 2022, datert 16.9.2022.
* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført ved legging av varmekabel i vindfang + i forbindelse med montering av ny kjøkkeninnredning i 2021, datert 20.8.2021.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Generell kommentar

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

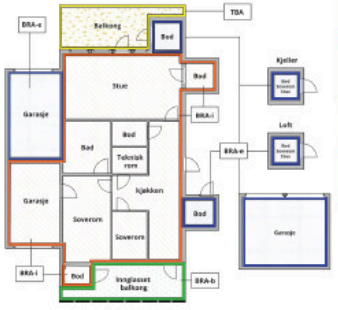
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 116
0301

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Arealer

3-roms andelsleilighet i leilighetsbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	34			34	7	2	36
2. etasje	44			44			44
Kjeller - fellesareal		5		5			5
SUM	**78**	**5**			**7**	**2**	**85**
SUM BRA	**83**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trappegang, bad, 2 soverom		
2. etasje	Vindfang, bod, stue/spisestue/kjøkken m/trapp		
Kjeller - fellesareal			

Kommentar

Andelsleilighet i leilighetsbygg/flermannsbolig over i alt 4 etasjer.

Romslig 3-roms andelsleilighet over 2 plan.
Leiligheten har inngang via utvendig trapp opp til inngangsdør 2. etasje.

Leiligheten er innredet med:

Loft:
Trappegang, bad og 2 soverom.
Romhøyde opptil 2,80 m.

Fra 1 soverom er det utgang til overbygget terrasse på ca 2,5 m².
Fra 1 soverommet er det utgang til balkong på ca 5 m².

2. etasje:
Vindfang m/garderobe samt stue med åpen kjøkkenløsning og trapp.
Romhøyde 2,39 m.

Fransk balkong ved stuen.

Det medfølger:
- Kjellerbod på 4,9 m² og som er merket "28".
- Garasjeplass nr 10 m/ladepunkt for el-bil i lukket fellesgarasje.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Bod er vist frem ved befaringen, og det er ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra tegningene:
Garderobedelen av vindfanget er på opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bod samt som Tilleggsdel (etter de krav som gjaldt ved oppføringstidspunkt). Rommet er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Vindfang m/garderobe. Rommet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er rommets areal vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet i leilighetsbygg	75	3

Kommentar

3-roms andelsleilighet i leilighetsbygg — Bortsett fra bod ved inngangsdør, er alt innvendig areal i leiligheten vurdert som P-rom/P-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Volker Kraus, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	116		0	2033 m²	Arealbekreftelse Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.	Eiet

Adresse
Konows gate 15 K

Hjemmelshaver

Kommentar
Tomten er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
28/Ekebergkleiva Borettslag	987994339	28	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf 22 86 59 99	Trine Møllhausen og Volker Kraus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld	
28	5 000	563 000	165 000	*01.03.2025*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		200 000
Omløpsmidler:		1 565 748	Samlet innskuddskapital:		14 810 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	178 859	Langsiktig gjeld (+):	+	13 722 163
Disponible midler:		1 386 889	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		28 532 163

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.
Sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekeberg eller ned mot byen.
Det medfølger garasjeplass nr 10 m/ladepunkt for el-bil i lukket fellesgarasje. Forøvrig er det gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern gangvei i borettslag.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.
Opparbeidede fellesarealer i borettslaget med bord, benker og lekeplasser.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 6.074,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.580,-, garasje med kr 200,-, kabel-TV med kr 259,- og kapitalkostnader lån 1 med kr 1.035,- samt vanlige poster for borettslag.

Borettslaget har individualisert fellesgjeld. Dette innebærer at det er gitt adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Bebyggelse

Ekebergkleiva Borettslag består av i alt 40 andelsleiligheter. Første innflytting i borettslaget var i 2006 og bygningene er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 987 994 339 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen/bygget, datert 19.3.2007

Borettslaget har egen hjemmeside: www.ekebergkleiva.no

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 116
0301

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
TRYG	6589836			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen, andelsseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger av 2. etasje er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Arealbekreftelse vedrørende tomtearealet fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten, datert 11.2.2025	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen/bygget, datert 19.3.2007	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i nåværende eieres regi.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Konows gate 15 K, 0196 OSLO
Gnr 233 - Bnr 116
0301

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hømmerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZZ9317

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kraus, Volker	9578-5995-4-4684775	2025-03-09 08:29:48
Møllhausen, Trine	9578-5995-4-135176	2025-03-09 08:23:27

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
9. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0151/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konows gate 15K, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Volker Kraus, Trine Møllhausen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mars 2021

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: 6589836
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier byttet innredning i 2020.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av balkong mot bakgård og utskiftning av terrassedør i regi av borettslaget i 2021. Utført av Prosjektmester AS.

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: Altar Elektro AS | 20.08.2021: Ny kurs og legging varmekabler i gang. Montering av komfyrvakt. Ny kurs til stekeovn. Servicebryter til varmtvannsbeholder. Montering av ledlist under kjøkkenskap. Fjell Elektrikeren AS | 16.09.2022: Bytte av termostat bad. Fjell Elektrikeren AS | 01.02.2022: Bytte/montering av fire stikkontakter.

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: Oppført i regi av borettslaget på garasjeplassen før vår overtagelse.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkken i 2021 hvor det i den forbindelse ble byttet avløpsrør av rørlegger engasjert av BK Snekker og Tømrer AS.

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?
Nei

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmåling gjennomføres i regi av borettslaget i alle enheter vinter/vår 2025. Målingen er ikke avsluttet.

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: I 2024 ble det oppdaget fuktproblemer på bygningsmassen i Konows gate 21. Dette har blitt utbedret. Oslo Entreprenørbedrift har gjort en systematisk kartlegging av øvrige bygninger i borettslaget og det er behov for å gjøre noen tiltak. Styret har igangsatt innhenting av tilbud på en overvannsplan. Når den foreligger vil styret følge opp med å innhente tilbud på nødvendige tiltak på bygningsmassen.

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

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

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

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

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

Beskriv: Funn av noen få skjeggkre hvor tiltak ble umiddelbart iverksatt gjennom Nokas Skadedyrkontroll i oktober 2022. Ikke oppdaget skjeggkre etter det.

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?
Nei

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige eier: Bruksareal 80 kvm. Primærareal 77 kvm. Bruttoareal 89 kvm.

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: 14-0151/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Møllhausen, Trine	**2025-03-09**	**Kraus, Volker**	**2025-03-09**

Identifikasjon

bankID Møllhausen, Trine

Identifikasjon

bankID Kraus, Volker

SIGNICAT

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 19 MARS 2007

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

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

FERDIGATTEST - EKEBERGVEIEN 12B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



REV	DATO	TEKST	KONTR
H	06.07.05	KORR. SVALGANG HUS A, NEDF. HML. I A og H FLYTTET V.MASKIN HUS G. INNKASS. I KJØR.	
G	14.06.05	KORR. DØR- OG VINDUSNR.	
F	09.06.05	KORR. DØR- OG VINDUSNR.	
E	05.06.05	KORR. DØR- OG VINDUSNR.	
D	26.05.05	FLYTTET UTV.TRAPP, PÅFØRT VASKER HUS E	
C	12.05.05	V OG D NR. , rev utv. trapper akse 12 og 15	
B	22.04.05	Endret trapper akse 12 og 15	
A	12.04.05	FLYTTET VEGGER , JUST UTFORINGER	

TILTAKSHAVER

SKANSKA Skanska Bolig

Grenseveien 107 . Oslo
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo
Tel. 22 03 04 00

TOTALENTREPRENØR

SKANSKA

SKANSKA NORGE AS
Boligproduksjon Oslo
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo
Tel. 22 03 06 00

ARKITEKT

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV TOFT NPA
Drammensveien 126 A 0277 Oslo E-POST : jotoft@online.no
TLF 22 12 30 06 Mobil 900 47 441 FAX 22 12 30 07

KONSULENTER

RIB : SKANSKA NORGE AS
ST. OLAVSGT. 25, 0107 OSLO
Tlf 22 03 06 09 Fax 22 03 06 36

RIV : BRAVIDA AS
PB 103 BINDERN, 0509 OSLO
Tlf 24 04 80 00 Fax 24 04 85 70

RIE : PEG ENGINEERING AS
RINGERIKSVEIEN 189, 1338 HØVENENGA
Tlf 67 17 12 30 Fax 67 17 72 31

PROSJEKT

EKEBERGKLEIVA
LEILIGHETER M/PARKERINGSKJELLER
KONOWSGATE 23 M/ FL. 0960 OSLO
GNR: 233 BNR: 116

TITTEL:

PLAN 3. ETG.

DATO	TEGNET	TEGN. STATUS
26.01.05	J.O.T.	ARBEIDSTEGNING

MÅLESTOKK	PROSJEKTERENDE	TEGN.NR.	INDEX
1 : 100	ARK	A-303	H



REV	DATO	TEKST	KONTR
J	04.07.05	Sentrert vask leil. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 Redf. html. i bad og entré, innkasse. i kjøk.	
I	14.06.05	Påført klage: V-07	
H	08.06.05	KORR. DØR- OG VINDUSNR.	
G	05.06.05	KORR. DØR- OG VINDUSNR.	
F	26.05.05	Bad leil. 25., UTV. TRAPP, spelv. o.vask kjøk	
E	12.05.05	V OG D NR., UTV. TRAPPER	
A	12.04.05	FLYTTET VEGGER , JUST UTFORINGER	

TILTAKSHAVER

SKANSKA Skanska Bolig

Grenseveien 107 . Oslo
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo
Tel. 22 03 04 00

TOTALENTREPRENØR

SKANSKA

SKANSKA NORGE AS
Boligproduksjon Oslo
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo
Tel. 22 03 06 00

ARKITEKT

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV TOFT NPA
Drammensveien 126 A 0277 Oslo E-POST : jotoft@online.no
TLF 22 12 30 06 Mobil 900 47 441 FAX 22 12 30 07

KONSULENTER

RIB : SKANSKA NORGE AS
ST. OLAVSGT. 25, 0107 OSLO
Tlf 22 03 08 09 Fax 22 03 06 36

RIV : BRAVIDA AS
PB 103 ØKERN, 0509 OSLO
Tlf 24 04 80 00 Fax 24 04 85 70

RIE : PEC ENGINEERING AS
RINGERIKSVEIEN 189, 1339 VØYENENGA
Tlf 67 17 12 30 Fax 67 17 72 31

PROSJEKT

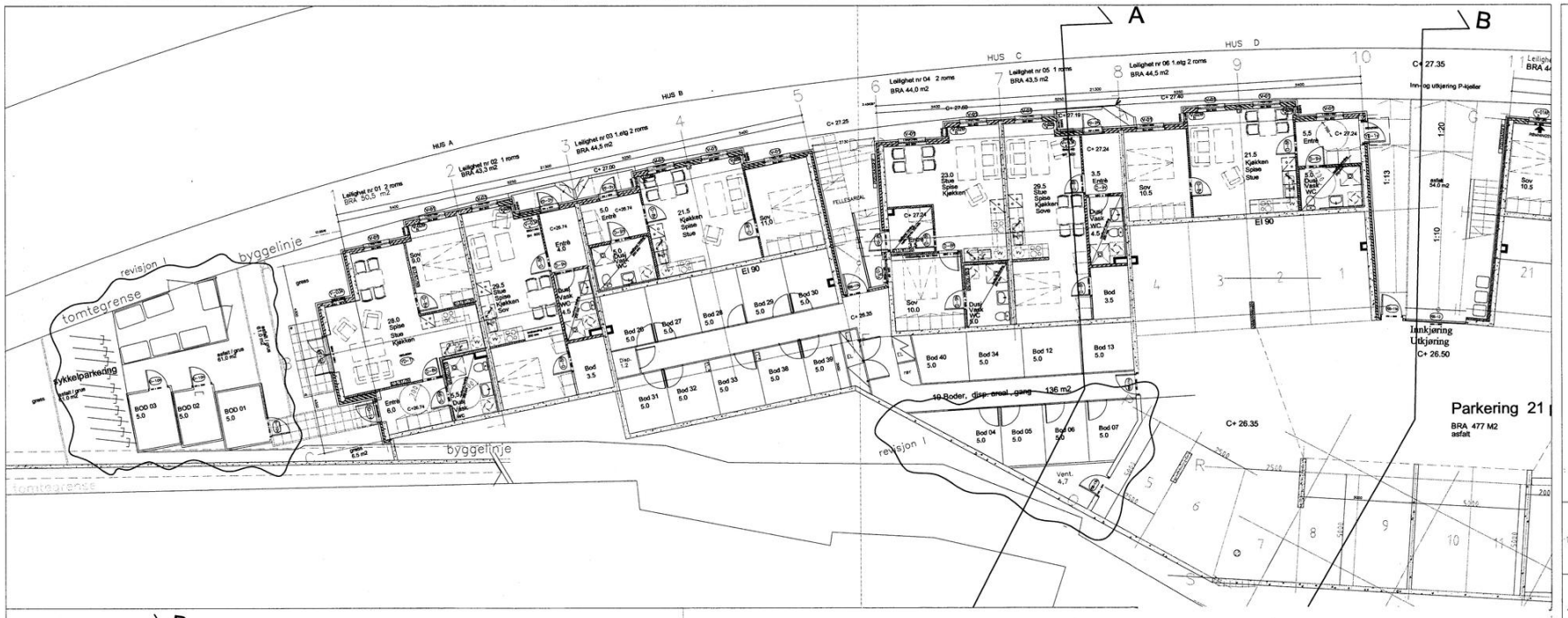
EKEBERGKLEIVA
LEILIGHETER M/ PARKERINGSKJELLER
KONOWSGATE 23 M/ FL 0960 OSLO
GNR: 233 BNR: 116

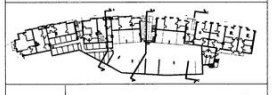
TITTEL:

PLAN 2. ETG.

DATO	TEGNET	TEGN. STATUS
01.04.05	J.O.T.	ARBEIDSTEGNING

MÅLESTOKK	PROSJEKTERENDE	TEGNNR.	INDEX
1 : 100	ARK	A-302	J





REV	DATO	TEKST	KONTR
J	08.07.05	Nedf. hjmt bad og entré, innk. i hjmt. revidert boder, mjlt vent.rom	
H	08.06.05	KORR. DØR- OG VINDUSNR.	
G	05.06.05	KORR. DØR- OG VINDUSNR.	
F	26.05.05	JUST BODER, EL-SKAP, BETONG I PARK	
E	12.05.05	V OG D NR., POSTKASSER, SYKKELP. OG AVFALL	
A	12.04.05	FLYTTET VEGGER , JUST UTFORINGER	

TILTAKSHAVER

SKANSKA Skanska Bolig

Grenseveien 107 . Oslo
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo
Tel. 22 03 04 00

TOTALENTREPRENØR

SKANSKA

SKANSKA NORGE AS
Boligproduksjon Oslo
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo
Tel. 22 03 06 00

ARKITEKT

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV TOFT NPA
Drammensveien 126 A 0277 Oslo E-POST : jotoft@online.no
TLF 22 12 30 06 Mobil 900 47 441 FAX 22 12 30 07

KONSULENTER

RIB : SKANSKA NORGE AS
ST. OLAVSGT. 25, 0107 OSLO
Tlf 22 03 98 09 Fax 22 03 66 36

RIV : BRAVIDA AS
PB 103 ØKERN, 0509 OSLO
Tlf 24 04 85 03 Fax 24 04 85 70

RIE : PEG ENGINEERING AS
RINGERIKSVEIEN 189, 1339 VØYENENGA
Tlf 67 17 12 30 Fax 67 17 12 31

PROSJEKT

EKEBERGKLEIVA
LEILIGHETER M/ PARKERINGSKJELLER
KONOWSGATE 23 M/ FL. 0960 OSLO
GNR: 233 BNR: 116

TITTEL:

PLAN 1. ETG.

DATO	TEGNET	TEGN. STATUS	
26.01.05	J.O.T.	ARBEIDSTEGNING	
MÅLESTOKK	PROSJ.ENTREPRENØR	TEGNNR.	INDEX
1 : 100	ARK	A-301	J

HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

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

§ 1 HUSORDENSREGLENE

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

§ 2 RO

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

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

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

§ 4 PARKERING

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

§ 5 DYREHOLD

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Av hygieniske årsaker er det ikke tillatt å lufte husdyr (med eller uten tilsyn) på borettslagets fellesarealer. Dette gjelder både hunder og katter.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.

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

§ 6 MONTERING AV UTSTYR.

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

§ 7 SØPPEL

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

§ 8 FELLESAREALER

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

§ 9 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2024.

VEDTEKTER
FOR
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Vedtatt 28.02.05. Sist endret på generalforsamling 22.5.2024

§ 1
Borettslagets navn

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

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

Borettslaget består av 40 andeler.

§ 2
Formål

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

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

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

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

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

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

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

Elektronisk kommunikasjon

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

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

§ 4
Overføring av andeler

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

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

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

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

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

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

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

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

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

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

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

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

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Bruk av parkeringsplasser i garasjekjeller – Overdragelse – Betaling

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

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

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

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

Bruksretten kan ikke overdras til andre enn andelseiere i Borettslaget.

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

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

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

§ 9
Felleskostnader

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

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

§ 10
Forsikring

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11
Rettsregistrering

Andelene i borettslaget skal registreres i et borettsregister.

§ 12
Styret

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

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

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

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

§ 13
Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

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

Styret kan gi prokura.

§ 14
Forretningsforsel

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

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

§ 15
Generalforsamlingen

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

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

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

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

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

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

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styre.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 17
Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 18
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

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

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

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

§ 19
Revisjon

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

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

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.
Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 20
Oppløsning, sammenslåing, deling

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

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

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

§ 21
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22
Vedtektsendringer

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

§ 23
Forholdet til borettslagsloven

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Marte Marie Forberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: m.forberg@nordvikbolig.no

8352009 5649/28 06.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.03.2025.

Boligselskap:	5649 Ekebergkleiva Borettslag
Organisasjonsnr:	987.994.339
Andelseier:	Trine Møllhausen Volker Kraus
Leieobjektnr:	28
Adresse:	Konows Gate 15 K, 0196 OSLO
Andelsnummer:	28
Borettsinnskudd:	kr 563.000,–
Hjemmeside:	www.ekebergkleiva.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6589836.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av Borettslaget. Se § 8 i selskapets vedtekter. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved ev. overdragelse av parkeringsplassen etter gjeldende priser til en annen andelseier i borettslaget. Strømforbruk blir fakturert den enkelte.
- Skanska som bygget badene har ikke lagt tilfredsstillende membran på alle bad. De fleste andelseiere har imidlertid utbedret sine bad selv for egen regning. Den enkelte andelseier må bekoste dette selv.
- Styret vil i fremtiden følge vedtektene om at andelseier som kjøper selv skal bo i leiligheten og at man må søke via OBOS om å overlate bruken til andre.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (ev. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (ev. tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.
- Mulighet for å innbetale på borettslagets Husbanklån(IN). Andelseier må da gi OBOS skriftlig beskjed innen hhv 1.3 og 1.9. Laveste innfrielsesbeløp er kr 60 000
- Det følger ingen eksklusiv bruksrett til hagen på fellesarealene. Dette er fellesarealer for borettslagets andeler

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS101-11496676.5	A	9.169.833,-	6 år 6 md.	12		Flyt	4,60%
* OBBK01-98207807729	A	835.749,-	9 år 6 md.	12		Flyt	6,10%
* OBOS01-98208380877	A	2.268.032,-	29 år 4 md.	12		Flyt	6,10%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.074,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.580,-
Garasje	200,-
Kabel-tv	259,-
Kapitalkost. lån 1 HUS101	1.035,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN– ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	760,-	8.698,-	36.998,-	167.052,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS101-11496676.5	69.490,-	1.033,-
* OBBK01-98207807729	25.472,-	295,-
* OBOS01-98208380877	69.096,-	423,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 165.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kari Anne Schwach Konows Gate 15 H, 196 OSLO, e-post: ekebergkleiva@styrerommet.no.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5649
Ekebergkleiva Borettslag

Velkommen til årsmøte i Ekebergkleiva Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
22. mai 2024 kl. 17:30, TEAMS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtet vil finne sted på Teams kl 17:30
Teams:

Møte-ID: 356 871 995 989

Passord: EvTACF

Ved behov for link til møtet, ta kontakt med styret i god tid før møtet starter.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fjerne låsen på den øverste porten mot Ekebergveien
8. Drenering foran bod
9. Bytte ytterdører
10. Endring i husordensregler § 5 Dyrehold
11. Endring i borettslaget vedtekter
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Norløff foreslått. Protokollvitne velges på generalforsamling.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5649 Ekebergkleiva Borettslag.pdf
2. 5649 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til **kr 90 000,-**

Styrets innstilling

Lønn til styret blir i dag årlig vedtatt på årsmøtet. I fjor ble styrets honorar vedtatt til kr 87 568, -

KPI (Konsumprisindeksen) for 2023-2024 har i henhold til SSB.no økt med nær 4,0%

Styrets ber om at lønn til styret settes til kr 90 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-

Sak 7

Fjerne låsen på den øverste porten mot Ekebergveien

Forslag fremmet av:
Are Jostein Linnerud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange barn i bakgården bruker trappa opp bak nr 19 som skolevei. Dette er den raskeste veien til Ekeberg skole. Når porten er låst blir det fort til at de klatrer over i stedet for å gå rundt. Denne låsen ble installert for noen år siden fordi noen opplevde at mange utenfor borettslaget brukte denne veien som gjennomgang, men siden det ikke er noen andre porter i borettslaget som er låst føles dette som et unødvendig hinder i hverdagen for alle som bruker denne utgangen daglig. Å gi nøkkel til alle barna er heller ikke et godt alternativ, da denne også gir tilgang til garageanlegget. I tillegg hender det at låsen fryser til om vintern, så man ender med å klatre uansett om man har nøkkel eller ei.

Styrets innstilling

I 2021 ble det på årsmøtet stemt for å montere en lås på porten ved nr. 19 – mot Ekebergveien. Grunnen til forlaget om å ha lås på porten var at de som bor nærmest porten opplevde både slamring med porten og risting i trappene, spesielt på morgenen og ettermiddagen, når gjennomgangstrafikken var størst. Mange som ikke er tilhørende borettslaget benyttet dette som snarvei til barnehagen som er vår nærmeste nabo. Dette bør tas med i betraktning når det skal stemmes over saken.

Forslag til vedtak

Fjerne låsen, og sette opp et hyggelig skilt hvor en ber folk ta hensyn og heller ta turen rundt hvis de bare er på gjennomfart.

Sak 8

Drenering foran bod

Forslag fremmet av:
Hans Eivind Skudal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er dårlig / ingen drenering av vann foran inngangen til bodene fra Konows gate, og det kommer derfor ansamlinger med vann ved nedbør.

Styrets innstilling

Styret ber vaktmester ta en titt. Avhengig av hva vaktmester anbefaler, inkluderes dette i tiltaksplan som utarbeides med tanke på å unngå fukt- og råteskader på borettslagets bygningsmasse i fremtiden.

Forslag til vedtak

I første omgang be vaktmester ta en titt.

Sak 9

Bytte ytterdører

Forslag fremmet av:
Hans Eivind Skudal

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå bytte av ytterdører (inngangsdører), på grunnlag av at flere, inkludert meg selv, opplever stort varmetap/trekk fra ytterdør.

Styrets innstilling

Styret har allerede inkludert utskiftning av ytterdører i borettslagets vedlikeholdsplan. Dette sto opprinnelig som en prioritert oppgave, men grunnet utfordringene som har dukket opp knyttet til dårlig grunnarbeid og fare for fukt og råte i fundamentet under bygningsmassen, har styret et ønske om å få oversikt over de totale kostnadene knyttet til dette før andre større vedlikeholdsprosjekter igangsettes.

Styret foreslår derfor at dette fortsatt står som en prioritert oppgave i borettslagets vedlikeholdsplan, men at vi avventer å igangsette dette til vi har fått oversikt over det totale kostnadsbildet knyttet til anbefalte tiltak for å sikre at vi unngår større fukt- og råteskader på bygningsmassen. Styret vil da innhente tilbud for utskifting av samtlige ytterdører.

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

- For Bytte ytterdører
- Mot Bytte ytterdører

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

1. Alle eller de de gjelder går til felles innkjøp og bytte av ytterdør.

2. Gir styret ansvaret for å innhente tilbud på bytte av samtlige dører, men først når en total oversikt over kostnadene knyttet til fukt- og råteskade foreligger.

Sak 10

Endring i husordensregler § 5 Dyrehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I borettslagets husordensregler § 5 Dyrehold står følgende: "Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring". Det skal mye til å nekte dyrehold og styret ønsker derfor å fjerne kravet om søknad til styret og dyreholdserklæring. Resten av innholdet i paragrafen sikrer at det kan gjøres nødvendige tiltak dersom dyrehold er til plage for øvrige beboere.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at formuleringen "Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring" fjernes, men at resten av innholdet i paragrafen beholdes.

Forslag til vedtak

Fjerne følgende setning fra § 5 i borettslaget husordensregler: "Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring"

Sak 11

Endring i borettslaget vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dag er det en motsigelse i §4 første og femte avsnitt i borettslagets vedtekter.

Styret har sjekket med jurist og har fått anbefaling om å fjerne 5. avsnitt, det vil si "Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig".

Første avsnitt: "En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget" er en
standardformuleringer og bør ikke fjernes. Det skal mye til for å nekte samtykke, det skal være saklig grunn til å nekte. Men de fleste borettslag har denne formuleringen med i sine vedtekter.

Styrets innstilling

Lytte til råd fra jurist ifht opprydding av innholdet i § 4 i borettslagets vedtekter, dvs. fjerne avsnitt 5: "Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig".

Forslag til vedtak

Fjerne følgene formulering under § 4 i Borettslagets vedtekter: "Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig"

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

3 kandidater (styreleder, ett styremedlem og en vara) stiller til nyvalg for ett år til.

To nye kandidater stiller til valg som styremedlemmer for 2 år, en kandidat stiller som vara for 2 år.

Per i dag er alle på valg. Kandidatene som har vært en del av styret i siste periode, velger derfor å stille for 1 år denne gangen for å sikre at ikke hele styret er på valg neste år. Dette vil sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Roller og kandidater

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

- Kari Martini Momrak

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

- Stian Hushovd

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

- Kari Anne Schwach

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

- Christian Fossbakk
- Mari Offenberg

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

- Anders Fehn Olsen

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Vedlegg 2 - 2023 Ekebergkleiva Borettslag.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: OKSP-HWU37-DE6NN-0KEIO-W60EA-SETGN

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OKSSP-HWUJ7-DE6NW-0KEIO-W60EA-SETGN

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-18 15:55:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: OKSSP-HWUJ7-DE6NW-0KEIO-W60EA-SETGN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Anne Schwach	Konows Gate 15 H
Styremedlem	Annette Lippestad	Konows Gate 15 J
Styremedlem	Kari Martini Momrak	Konows Gate 17 D
Varamedlem	Maren Eline Fossan	Konows Gate 21 C
Varamedlem	Carl Nicolai S Holtskog	Konows Gate 21 C
Varamedlem	Stian Hushovd	Konows Gate 17 D

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ekebergkleiva Borettslag
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
Ekebergkleiva Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987994339, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
233 116

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

Ekebergkleiva Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid 2023

- Styret har hatt jevnlige styremøter gjennom året, ca. en gang per måned, i tillegg til ekstra styremøter ved behov.
- Styret har fortløpende fulgt opp henvendelser til styret fra beboere. Det har vært alt fra å bistå i forsikringssaker, svare ut spørsmål ved salg/kjøp av bolig og svare på generelle henvendelser av ulik art.
- Det har blitt gjennomført brannvernrunde i regi av Norsk Brannvern som borettslaget har avtale med. Resultatet fra rapporten har blitt fulgt opp av styret i etterkant.
- Årlig vask av garasje har blitt gjennomført.
- Jevnlig dialog med vaktmesterselskap i forhold til ulike småoppgaver utover det faste vi har avtalt de skal gjennomføre.
- Det har blitt organisert dugnader, en på høsten og en på våren. I tillegg har det blitt gjennomført et uformelt informasjonsmøte i bakgården for beboere.
- Julegrantenning: Styret kjøpte inn juletre og sjekket belysning. Selve julegrantenningen ble gjennomført i regi av beboere. Takk til de som tok ansvar for dette.

I tillegg har styret jobbet med følgende saker:

- **Sykkeparkering**: Oppfølging av beslutning gjort på fjorårets årsmøte. Nytt stativ for sykkelparkering med plass til 5 sykler er kjøpt inn og plassert i bakgården. I løpet av sommeren vil styret kartlegge om det er behov for flere plasser og eventuelt vurdere hvor det er plass til dette. Utfordringen er at det er begrenset plass i bakgården og vi må sikre fremkommelighet for alle.

- **Bergvegg mot bakgård:** Det er noen år siden bergveggen ble sikret og beboere erfarte at småstein og grus raste ned bak sikkerhetsnettet. Styret ønsket derfor en faglig vurdering av sikkerheten og om det var nødvendig med tiltak, og tok kontakt med Oslo kommune. Bergveggen ligger akkurat i grensen mellom kommunens og borettslagets eiendom. Oslo kommune bestilte en ingeniørgeologisk rapport som ble levert av Asplak Viak. Den konkluderte med at det var behov for å gjøre noen tiltak, og styret ble enige med Oslo kommune om en fordeling av arbeid og kostnader. Kommunen tok på seg ansvaret for å rense bort vegetasjon/fjerne busker og små trær. Borettslaget hyret inn Nordisk Fjellsikring til å renske bort stein og grus, samt bytte ut bolter og vaiere med påbegynnende korrosjon. Arbeidet ble sluttført i begynnelsen av mars.

- **Drenering på utsiden av grunnmur mot Konowsgate 21 og oppfølging av påviste fuktskader:** Etter identifisering av fukt i en leilighet ble det konkludert med at deler av fukten kom fra utsiden. I januar i år ble det derfor gravd opp langs muren for å gjennomføre en drenering (arbeidet ble gjort av Enviro). Under dette arbeidet ble det oppdaget fukt- og råteskader i fundamentet og en rapport fra Multiconsult ble bestilt, for å få faglige råd og vurdering av nødvendige tiltak. OBOS Prosjekt ble hyret inn for å følge opp prosessen videre, og Oslo Entreprenør ble valg til å gjennomføre selv arbeidet. Som en oppfølging av dette arbeidet ønsker styret å få

en vurdering av resterende bygningsmasse, for å sikre at eventuelle nødvendige tiltak blir igangsatt. Styret vil holde beboere oppdatert om status på dette.

- **Vedlikholdsplan:** Styret har siden forrige GF arbeidet videre med en vedlikeholdsplan. Utfordringene med påvist fukt og råte under bakken ved nr. 21 fikk imidlertid høyeste prioritet når dette ble oppdaget. Styret anså det som viktig å få en oversikt over det økonomiske omfanget av dette før andre vedlikeholdsprosjekter ble igangsatt. Nå når en oversikt over dette foreligger, vil det nye styret ta tak i planen og igangsette det som anses som prioriterte vedlikeholdoppgaver på kort sikt.

- **Ny leverandør Wifi og TV:** Avtale inngått med ny Wifi og Tv-leverandør: Global Connect. Den nye avtalen gjør det mer fleksibelt for hver beboer, noe som har blitt etterlyst. I tillegg vil de månedlige kostnadene bli rimeligere for de fleste, avhengig av hvilken TV-pakke den enkelte velger. Informasjon om når avtalen vil gjelde fra vil bli kommunisert i løpet av kort tid.

  Avtalen borettslaget har i dag med Telenor koster hver beboer NOK 588,- per måned.
  Årsaken til at beløpet som er synlig på månedlige faktura for felleskostnadene er lavere, er fordi økningene av prisen de siste årene fra Telenor ikke er meldt inn til OBOS som forretningsfører, og ergo har det ikke blitt korrigert på informasjonen på fakturaene. Det vil si at informasjonen på faktura ikke har speilet det faktiske beløpet vi har betalt per boenhet hver måned.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ekebergkleiva Borettslag.

Lån

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
HUS101	11496676.5	11 102 476,00	01.04.24	91 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	4,45% flytende rente	Ukjent	Ja
OBBK01	98207807729	903 867,00	30.03.24	126 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,14% flytende rente	6,43%	Nei
OBBK02	98207920304	1 496 068,00	30.03.24	321 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	6,14% flytende rente	6,37%	Nei

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 064 913**	**1 086 559**	**1 064 913**	**1 386 889**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 678 264	1 432 631	1 760 386	1 485 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 356 288	-1 454 277	-1 434 000	-1 359 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**321 976**	**-21 646**	**326 386**	**126 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 386 889**	**1 064 913**	**1 391 299**	**1 513 389**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 565 748	1 485 958
Kortsiktig gjeld	-178 859	-421 045
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 386 889**	**1 064 913**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 639 626	1 506 856	1 597 800	1 640 004
Innkrevde felleskostnader	2	1 859 026	1 441 088	1 560 200	2 042 996
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 498 652**	**2 947 944**	**3 158 000**	**3 683 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 347	-11 754	-11 754	-12 500
Styrehonorar	4	-87 568	-83 360	-83 360	-90 000
Revisjonshonorar	5	-7 905	-7 530	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-88 570	-85 150	-86 500	-90 000
Konsulenthonorar	6	-27 730	-57 045	-30 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-85 060	-152 481	-139 000	-235 000
Forsikringer		-170 978	-114 211	-115 000	-171 000
Kommunale avgifter	8	-442 872	-357 927	-405 000	-461 000
Energi/fyring		-61 860	-75 004	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 330	-237 119	-240 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-100 262	-104 184	-89 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 341 482**	**-1 285 764**	**-1 298 614**	**-1 547 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 157 170**	**1 662 180**	**1 859 386**	**2 135 500**
DRIFTSRESULTAT		**2 157 170**	**1 662 180**	**1 859 386**	**2 135 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 169	6 459	0	0
Finanskostnader	11	-500 075	-236 008	-99 000	-650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-478 906**	**-229 549**	**-99 000**	**-650 000**
ÅRSRESULTAT		**1 678 264**	**1 432 631**	**1 760 386**	**1 485 500**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 678 264	1 432 631		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	66 232 000	66 232 000
Tomt		9 010 000	9 010 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 242 000**	**75 242 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		73 082	67 256
Andre kortsiktige fordringer	13	4 962	1 422
Driftskonto OBOS-banken		802 899	750 502
Sparekonto OBOS-banken		684 805	666 778
SUM OMLØPSMIDLER		**1 565 748**	**1 485 958**
SUM EIENDELER		**76 807 748**	**76 727 958**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5 000		200 000	200 000
Annen egenkapital	14	47 896 726	46 218 462
SUM EGENKAPITAL		**48 096 726**	**46 418 462**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	13 722 163	15 078 451
Borettsinnskudd	16	14 810 000	14 810 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 532 163**	**29 888 451**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 481	36 259
Påløpte renter		52 546	53 068
Påløpte avdrag		109 833	331 719
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 859**	**421 045**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 807 748**	**76 727 958**
Pantstillelse	17	78 042 000	78 042 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Kari Anne Schwach Annette Lippestad Kari Martini Momrak

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 585 318
Kabel-TV	188 640
Garasjeleie	50 400
Eiendomsskatt	34 668
Kapitalkostnader på IN-lån	1 631 212
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	8 414
Overført til kapitalkostnader	-1 639 626
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 859 026**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 347
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 347**

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 2022/2023, og er på kr 87 568.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 905.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-11 083
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 688
Andre konsulenthonorarer	-2 960
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 730**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 950
Drift/vedlikehold VVS	-5 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 305
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 604
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 400
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 498
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-7 263
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-85 060**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-34 702
Vann- og avløpsavgift	-173 476
Renovasjonsavgift	-234 694
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-442 872**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 108
Driftsmateriell	-626
Lyspærer og sikringer	-3 016
Vaktmestertjenester	-48 216
Snørydding	-26 503
Andre fremmede tjenester	-794
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 600
Andre kontorkostnader	-702
Bank- og kortgebyr	-2 437
Velferdskostnader	-261
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-100 262**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 027
SUM FINANSINNTEKTER	**21 169**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-234 217
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-136 601
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-49 843
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-79 414
SUM FINANSKOSTNADER	**-500 075**

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, IN	4 962
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 962**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	37 974 077
Egenkapital fra IN tidligere år	28 243 793
Reduksjon EK fra IN	-18 321 144
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**47 896 726**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2019	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	223 872	
Nedbetalt i år	62 143	
		-913 985
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	74 891	
Nedbetalt i år	25 337	
		-1 499 772
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,84 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2006	-60 432 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	19 610 993	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 268 808	
Nedbetalt tidligere, IN	28 243 793	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 308 406
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 722 163**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-14 810 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 810 000**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 810 000
Pantelån	13 722 163
Påløpte avdrag	109 833
Beregnede IN-forpliktelser	9 992 649
TOTALT	**38 634 645**

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03 og 01.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

2024	Rens og sikring av fjellskrent i bakgård – Nordisk Fjellsikring
2021	Nye balkonger – Prosjektmester
2019	Maling av fasade – Kaasa
2008	Maling av fasader
	Fasader ble malt av malermester Mathisen. (Oppstart uke 34 i 2008.)
2006	Utbygger, SKANSKA

Protokoll til årsmøte 2024 for Ekebergkleiva Borettslag

Organisasjonsnummer: 987994339
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. juni kl. 09:00 til 5. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

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:
Christian Norløff fra Obos er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
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: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til **kr 90 000,-**

Styrets innstilling
Lønn til styret blir i dag årlig vedtatt på årsmøtet. I fjor ble styrets honorar vedtatt til kr 87 568, -

KPI (Konsumprisindeksen) for 2023-2024 har i henhold til SSB.no økt med nær 4,0%

Styrets ber om at lønn til styret settes til kr 90 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fjerne låsen på den øverste porten mot Ekebergveien

Fremmet av: Are Jostein Linnerud

Mange barn i bakgården bruker trappa opp bak nr 19 som skolevei. Dette er den raskeste veien til Ekeberg skole. Når porten er låst blir det fort til at de klatrer over i stedet for å gå rundt. Denne låsen ble installert for noen år siden fordi noen opplevde at mange utenfor borettslaget brukte denne veien som gjennomgang, men siden det ikke er noen andre porter i borettslaget som er låst føles dette som et unødvendig hinder i hverdagen for alle som bruker denne utgangen daglig. Å gi nøkkel til alle barna er heller ikke et godt alternativ, da denne også gir tilgang til garageanlegget. I tillegg hender det at låsen fryser til om vintern, så man ender med å klatre uansett om man har nøkkel eller ei.

Styrets innstilling
I 2021 ble det på årsmøtet stemt for å montere en lås på porten ved nr. 19 – mot Ekebergveien. Grunnen til forlaget om å ha lås på porten var at de som bor nærmest porten opplevde både slamring med porten og risting i trappene, spesielt på morgenen og ettermiddagen, når gjennomgangstrafikken var størst. Mange som

ikke er tilhørende borettslaget benyttet dette som snarvei til barnehagen som er vår nærmeste nabo. Dette bør tas med i betraktning når det skal stemmes over saken.

> **Forslag til vedtak:**
> Fjerne låsen, og sette opp et hyggelig skilt hvor en ber folk ta hensyn og heller ta turen rundt hvis de bare er på gjennomfart.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Drenering foran bod

Fremmet av: Hans Eivind Skudal

Det er dårlig / ingen drenering av vann foran inngangen til bodene fra Konows gate, og det kommer derfor ansamlinger med vann ved nedbør.

Styrets innstilling
Styret ber vaktmester ta en titt. Avhengig av hva vaktmester anbefaler, inkluderes dette i tiltaksplan som utarbeides med tanke på å unngå fukt- og råteskader på borettslagets bygningsmasse i fremtiden.

> **Forslag til vedtak:**
> I første omgang be vaktmester ta en titt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Bytte ytterdører

Fremmet av: Hans Eivind Skudal

Ønsker å foreslå bytte av ytterdører (inngangsdører), på grunnlag av at flere, inkludert meg selv, opplever stort varmetap/trekk fra ytterdør

Styrets innstilling
Styret har allerede inkludert utskiftning av ytterdører i borettslagets vedlikeholdsplan. Dette sto opprinnelig som en prioritert oppgave, men grunnet utfordringene som har dukket opp knyttet til dårlig grunnarbeid og fare for fukt og råte i fundamentet under bygningsmassen, har styret et ønske om å få oversikt over de totale kostnadene knyttet til dette før andre større vedlikeholdsprosjekter igangsettes.

Styret foreslår derfor at dette fortsatt står som en prioritert oppgave i borettslagets vedlikeholdsplan, men at vi avventer å igangsette dette til vi har fått oversikt over det totale kostnadsbildet knyttet til anbefalte tiltak for å sikre at vi unngår større fukt- og råteskader på bygningsmassen. Styret vil da innhente tilbud for utskifting av samtlige ytterdører.

> **Forslag til vedtak:**
> Gi styret ansvaret for å innhente tilbud på bytte av samtlige dører, men først når en total oversikt over kostnadene knyttet til fukt- og råteskade foreligger
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Endring i husordensregler § 5 Dyrehold

I borettslagets husordensregler § 5 Dyrehold står følgende: "Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring". Det skal mye til å nekte dyrehold og styret ønsker derfor å fjerne kravet om søknad til styret og dyreholdserklæring. Resten av innholdet i paragrafen sikrer at det kan gjøres nødvendige tiltak dersom dyrehold er til plage for øvrige beboere.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at formuleringen "Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring" fjernes, men at resten av innholdet i paragrafen beholdes.

> **Forslag til vedtak:**
> Fjerne følgende setning fra § 5 i borettslaget husordensregler: "Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Endring i borettslaget vedtekter

I dag er det en motsigelse i §4 første og femte avsnitt i borettslagets vedtekter.

Styret har sjekket med jurist og har fått anbefaling om å fjerne 5. avsnitt, det vil si "Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig".

Første avsnitt: "En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget" er en standardformuleringer og bør ikke fjernes. Det skal mye til for å nekte samtykke, det skal være saklig grunn til å nekte. Men de fleste borettslag har denne formuleringen med i sine vedtekter.

Styrets innstilling
Lytte til råd fra jurist ifht opprydding av innholdet i § 4 i borettslagets vedtekter, dvs. fjerne avsnitt 5: "Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig".

> **Forslag til vedtak:**
> Fjerne følgene formulering under § 4 i Borettslagets vedtekter: "Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til Borettslaget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

11. Valg av tillitsvalgte

3 kandidater (styreleder, ett styremedlem og en vara) stiller til nyvalg for ett år til.

To nye kandidater stiller til valg som styremedlemmer for 2 år, en kandidat stiller som vara for 2 år.

Per i dag er alle på valg. Kandidatene som har vært en del av styret i siste periode, velger derfor å stille for 1 år denne gangen for å sikre at ikke hele styret er på valg neste år. Dette vil sikre kontinuitet i styrearbeidet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kari Anne Schwach (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Anne Schwach

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kari Martini Momrak (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Martini Momrak

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Fossbakk (15 stemmer)
Mari Offenberg (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Fossbakk
Mari Offenberg

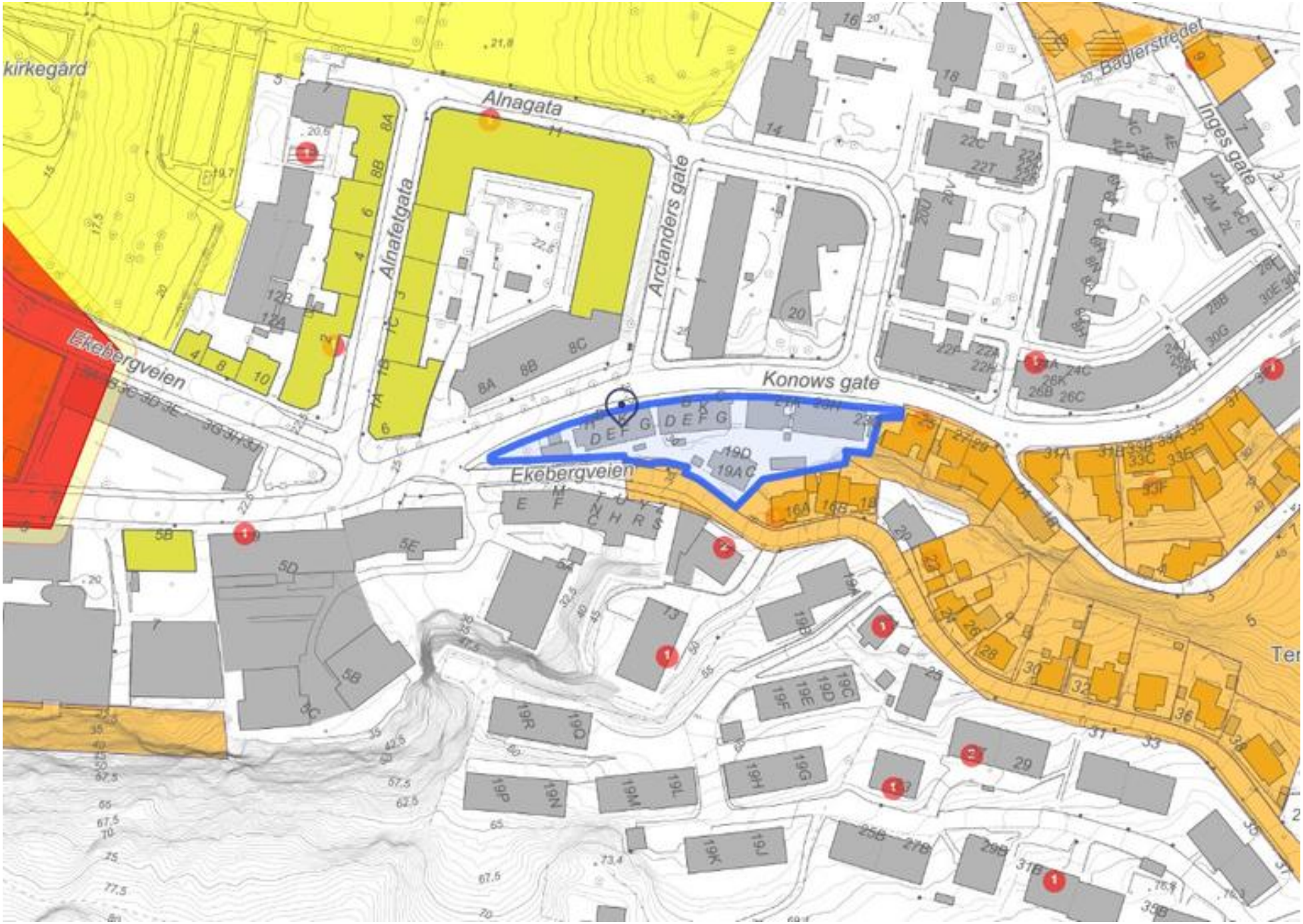
Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Stian Hushovd (14 stemmer)

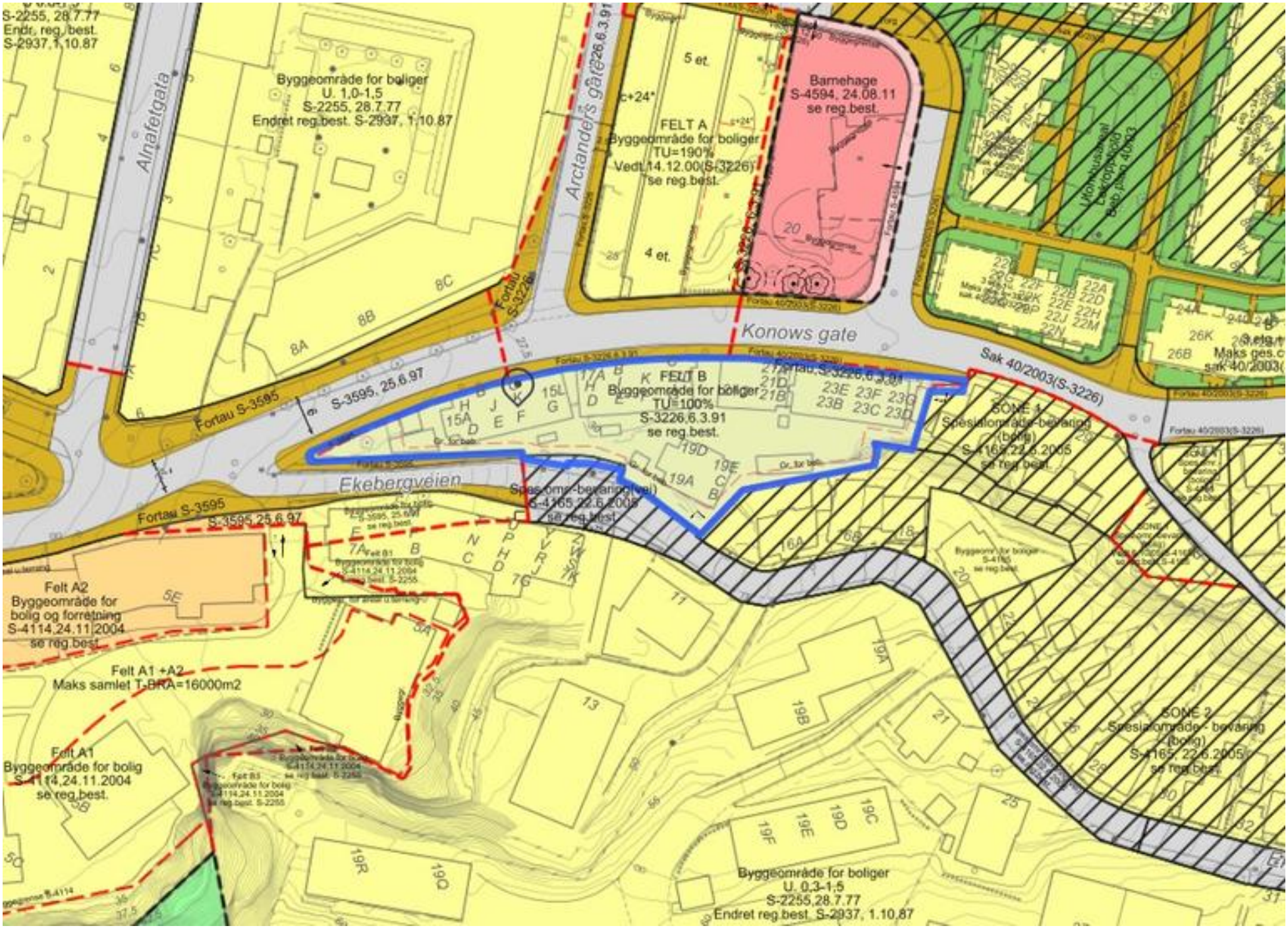
Følgende stilte til valg:
Stian Hushovd

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anders Fehn Olsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Fehn Olsen

Møteleder: Christian F. Norløff/s/
Protokollvitne: Kari Anne Schwach/s/


kirkegård
Alnagata
Alnafetgata
Arctanders gate
Baglerstredet
Inges gate
Konows gate
Ekebergveien
Ekebergveien
Ter


Alnafetgata
Arctanders gate
Konows gate
Ekebergveien
Fortau S-3595
S-3595, 25.6.97
Fortau S-3226
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
FELT A
Byggeområde for boliger
TU=190%
Vedt.14.12.00(S-3226)
se reg.best.
Barnehage
S-4594, 24.08.11
se reg.best.
FELT B
Byggeområde for boliger
TU=100%
S-3226,6.3.91
se reg.best.
Sak 40/2003(S-3226)
SONE 1
Spesialområde-bevaring
(bolig)
S-4165,22.6.2005
se reg.best.
SONE 2
Spesialområde - bevaring
(bolig)
S-4165, 22.6.2005
se reg.best.
Felt A2
Byggeområde for
bolig og forretning
S-4114,24.11.2004
se reg.best.
Felt A1 +A2
Maks samlet T-BRA=16000m2
Felt A1
Byggeområde for bolig
S-4114,24.11.2004
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U. 0,3-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
5 et.
4 et.

Oslo

S-3226

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Konows gt. 20 m.fl., som reguleres til byggeområde for boliger, forretn./ kontor,spes.omr./bevaring,off./allmenn, formål(barnehage), felles areal(lek/opph.) og trafikkområde.

Vedtaksdato: 06.03.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950382
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 4003, V141200

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se sak: 40/03(S-3226) BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KONOWS GATE 20 M. FL. 233/244 M. FL.

V141200(S-3226) ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3226, AREAL MELLOM KONOWS GATE OG DYVEKES VEI (INKL. INGES GATE) ØST FOR ALNAGATA 11.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AREAL MELLOM KONOWS GATE OG DYVEKES VEI (INKL. INGES GATE) ØST FOR ALNAGATA 11.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger, forretning/kontor, spesialområde/bevaring, allmennyttig formål/ off.formål (barnehage og lek/opphold) og trafikkområde (vei/gangvei). For felt A tillates TU=150% og for felt B TU=100%. Gnr.233, bnr.207, Inges gate 7, reguleres til TU=40% i maks. 2 etg.

§ 3. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det på felt A bygges boligblokker fra 3 til 5 etasjer + loft med U-etg. der terrenget ligger til rette for det. Dybde på boligblokker er maks. 14 m. Loft kan utnyttes til boliger, men gesims skal ligge i nivå med tak i øverste etasje. Oppbygg/arker i fasadeliv kan tillates på mindre deler av fasadelengene. Mot Konowsgate tillates 3 etg + loft og U-etg. der terrenget ligger til rette for det. Blokkene mot Konows gate skal ha varierende gesimshøyder mellom 7 og 8 m over gatenivået, brytes opp i mindre volumer og ha små sprang i veggliv mot gaten for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse på motsatt side av gaten.
Alle leiligheter skal være gjennomgående eller sydvest vendte og minst 30% av leilighetene i felt A skal ha livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer.
Av det totale tillatte areal kan 10% benyttes til kontor/forretning. I dette arealet kan innpasses servicekontor som f.eks. legekontor ol. Kontor/forretning kan tillates i U-etg., samt og 1. og 2. etasje mot Konows gate og i de 3 nederste etasjer i Arctanders gate.
På felt B skal det være åpen småhusbebyggelse med utvendig kledning i tre og med maks. 2 etg. + U-etg. mot Konows gate.

§ 4. Eksisterende boliger med grunn (trær medregnet) i Inges gate 9 og Baglerstredet 4, samt gangtrapp til Dyvekes vei ved Inges gate 13, reguleres til spesialområde/bevaring (bolig) (felt C). Eksisterende bolig i Konows gate 20 reguleres til spesialområde/bevaring og skal benyttes som barnehage. Utbedringer og eventuelle forandringsarbeider må skje i samråd med byantikvaren.

§ 5. Av eksisterende store trær skal 2 almetrær + 1 lerketre ved Konows gate 20 bevares, store løvtrær i skråning mot Gamlebyen gravlund, samt eksisterende trær innenfor felt D og areal for lek/opphold.

§ 6. Felt A inndeles i kvartaler som får forskjellig utforming og cotehøyder, tilpasset eksisterende terreng. Plass for lek/opphold skal ferdigstilles før innflytning skjer.
Endelig utforming av bebyggelsens høyder og beliggenhet, samt plasser og gangveier, må utformes i bebyggelsesplan som skal vedtas av bygningsrådet før byggemeldingen kan godkjennes.
Illustrasjonsskissen som følger saksfremstillingen skal være retningsgivende når bebyggelsesplan og utomhusplan utarbeides.

§ 7. Arctanders gate reguleres i 8 1/2 m bredde (6 + 2,5). Alnagata og Ribbung gate forlenges inn i planområdet regulert i 11 m bredde (2,5 + 6 + 2,5). Ribbung gate forlegges som gangvei og tillates midlertidig for nødvendig kjøring. Inges gate reguleres til gangvei (5 m) med rett til kjøring til eiendommene beliggende i Inges gate/ Baglerstredet. Baglestredet reguleres til gangvei i eksisterende bredde, ca. 3 m. Konows gate stenges med fysisk sperre for gjennomkjøring til Dyvekes vei.
All parkering skal gis plass i underjordiske parkeringsetasjer. Nedkjøring til disse tillates fra Konows gate ved Arctanders gate og Dyvekes vei, samt fra Alnagate innenfor kryss ved Arctanders gate. Trasé for vann- og avløpsledninger i kulvert fra Konows gate til Dyvekes vei må bygges i samråd med OVA.
Eventuelle kjøreadkomster til planområdet fra Dyvekes vei, må vurderes i samråd med veivesenet når det er aktuelt å gjennomføre prosjektet.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Det oppsettes støyskjerm langs Dyvekes vei foran eksisterende bebyggelse i Inges gate/Baglerstredet.
"For boliger, næringslokaler etc. som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i

Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning ol., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk (vei, bane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfredstilles.
- Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer."

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0151/25
Vår referanse: 3693741/25887592
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 155

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
359212	200	28.7.2006	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	116	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD
AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)

TINGLYST
DAGBOKNR. 359212
28 JULI 2006
STATENS KARTVERK

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Ekebergkeliva Borettslag
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 233 og bnr. 116 i Oslo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 0300 , adr. Konows gate 11 på ovennevnte eiendom er vist på tegning nr. 0300, datert 2006-02-23.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Plassering, drift, vedlikehold og fornyelse
Grunneier gir herved Netteier evigvarende rett til plassering av nettstasjon på ovennevnte eiendom. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel
Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding
Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

Doknr 359212 Tinglyst 28.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.4 Byggeforbud og beplantning
Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må søke Netteier om tillatelse til å bebygge nærmere nettstasjon enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke bygging nærmere nettstasjonen enn 1 meter.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget
Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak, bæres av Netteier. Når Grunneier har iverksatt de anviste tiltak, er han ansvarsfri.

Dersom Netteier ikke varsles og/eller de anviste tiltak ikke følges, kan Grunneier bli ansvarlig etter alminnelige erstatningsregler.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg
Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt
Det utbetales ikke erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn
Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne overenskomsten, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn påstevnet av Netteier.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister
Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor overensstemmende med lov om voldgift av 14. mai 2004 nr 25. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

4.2 Tinglysning
Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Oslo, den 04.04.06

Ekebergkleiva Borettslag
NO 987 994 339

Gr.eier1, signatur:
Gr.eier1 (trykte bokst.): LARS BERGLUND

Gr.eier2, signatur:
Gr.eier2 (trykte bokst.): KARIN MIKKELSEN

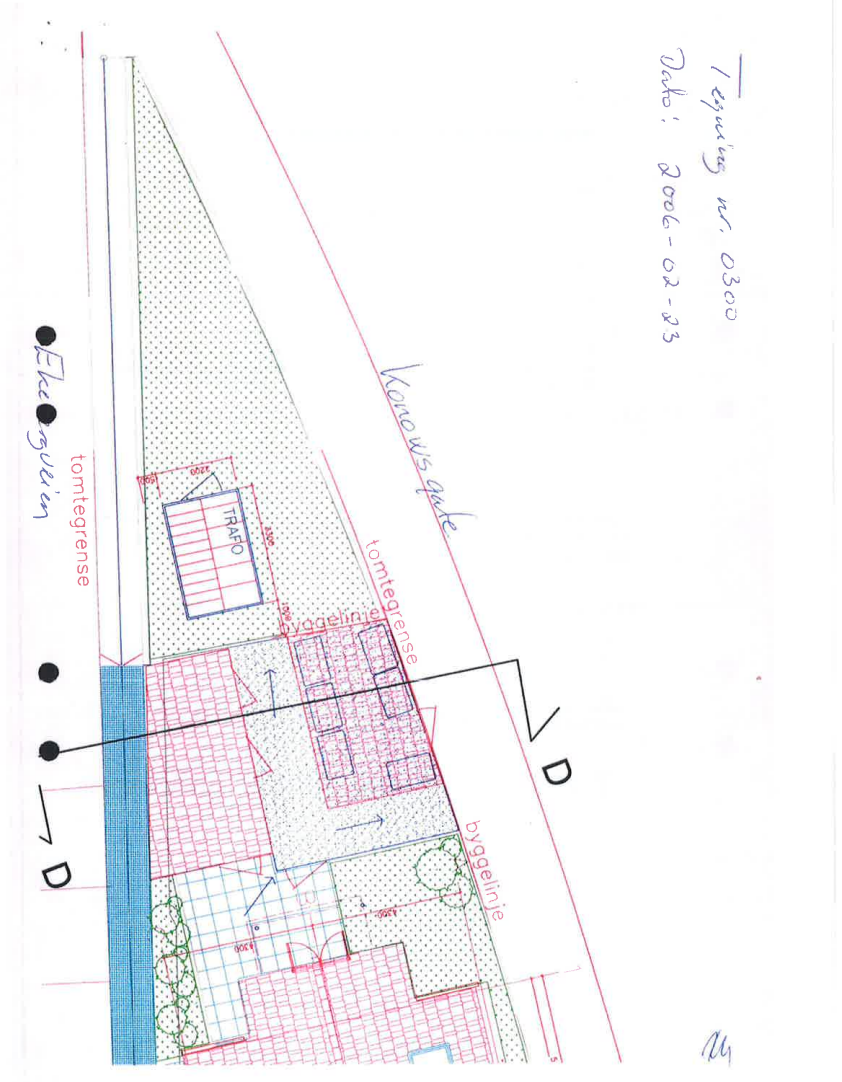
Oslo, den 19.04.2006

Hafslund Nett AS
NO 980 489 698 MVA

Leder, signatur:
Divisjonsleder: SIGURD KVISTAD

Saksbeh., signatur:
Senioringeniør: BJØRNAR KRISTIANSEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/359212/200
Uthentet 2025-03-06 10:46



I tegning nr. 0300
Dato: 2006-02-23

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0151/25
Vår referanse: 3693742/25887597
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 157

Dato
06.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18361	105	15.4.1999	BESTEMMELSE OM GJERDE ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	116	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:
Statkraft

TINGLYST
15 APR 1999
OSLO BYGNINGSVESENETS
DAGBOKNR.: 1836

Skjøte[1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	233	116 og 245			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [X] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [X] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [ ] 1. Bebygd [X] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Fritidsbolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [X] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 400 000,-

Utlyst til salg på det fne marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 400 000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
958934200	Oslo Kommune	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Ekebergkleiva as / under stiftelse se vedlegg	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

se side 4.

Doknr. 18361 Tinglyst 15.04.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo 7.4.99

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Mariken Vinje (fullmakt 921)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rett kopi
A/S Stohltet
Meyer - Sl
Sløv Eiendom Stohltet

HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og OK`s areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med tomten, plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. OK har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan OK sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr § 2 i lov om grannegjerde.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av tomten. Kommunen har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for kommunens regning.

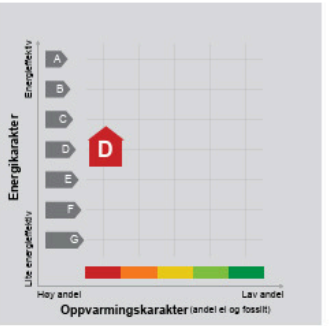
Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever dette.

OK betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Eiendommene skal bebygges og utbygger/kjøper forplikter seg, etter ferdigstillelse, å overdra til Oslo kommune ved Ungbo 3 leilighter under de vilkår som følger av kjøpekontrakt mellom Oslo kommune og Ekebergkleiva as.

ENERGIATTEST

Adresse	Konows gate 15K
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81697116
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-95843
Dato	21.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Konows gate 15K

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 188 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	21 min 1.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	852 elever, 36 klasser	23 min 1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	351 elever, 17 klasser	22 min 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	15 min 1.2 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	7 min 3.5 km

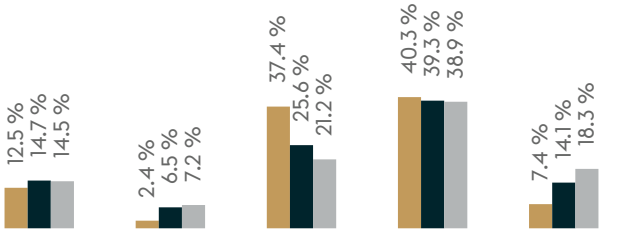
Offentlig transport

Lodalen	Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen		36 min

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	7 min
Ruinparken balløkke	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	11 min
Barry's Barcode	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 14-0151/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Konows gate 15K 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 116 (ideell andel 1/1) 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