NORDVIK

Konows gate 30J

2 soverom | 75 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Konows gate 30J

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Egenerklæringsskjema
48	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.08.2026







Nøkkelinformasjon

3-roms leilighet m/utsikt og mye sol. Funkispreget arkitektur. Splitlevel-løsning. Stor balkong. Garasje. Nær sjø og by!

Prisantydning	**8 000 000,-**
Omkostninger	**201 660,-**
Totalpris	**8 225 644,-**
Fellesgjeld	**23 984,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 911,-**
BRA-i	**75 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

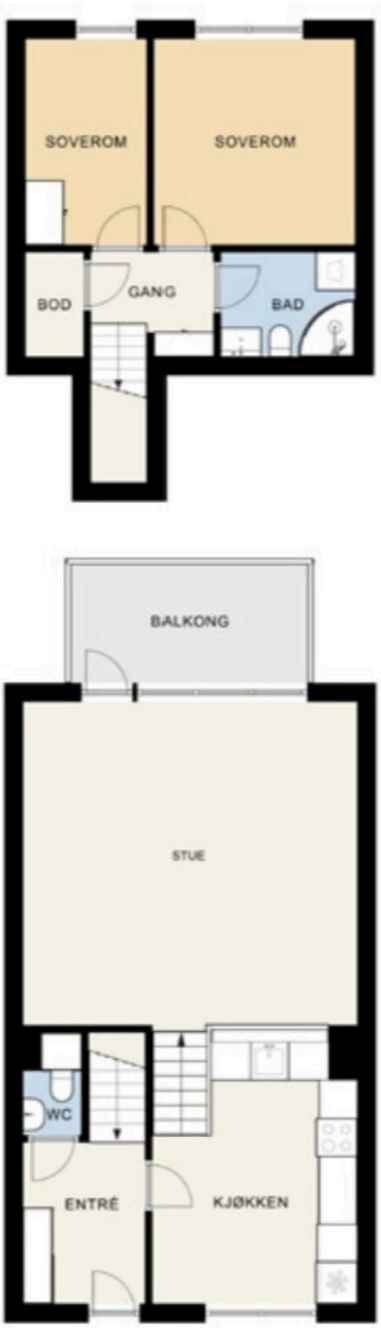
Konows gate 30J skiller seg ut med spennnende arkitektur og en rekke unike kvaliteter. Dette er en leilighet alle som ønsker noe annerledes og spennende bør se!

"Splitlevel"-løsning med tre nivåer gir særpreg og slipper lys gjennom på tvers av rommene. Store vinduer fyller stuen med lys og utsikt. God intern beliggenhet gir svært gode sol- og utsiktsforhold.

Moderne bygg fra 2005 med god standard
Svalgang med morgensol, balkong med ettermiddag-/kveldssol
Hyggelig gate med brede fortau, syrintrær, lite trafikk og koselig trehusbebyggelse
Garasje i underjordisk anlegg med mulighet for elbil-lading
1 min gange til kollektivtrafikk og gangavstand til sentrum
Solrike, grønne og barnevennlige fellesområder.
Spennende funkisinspirert arkitektur, både ut- og innvendig

Planløsning

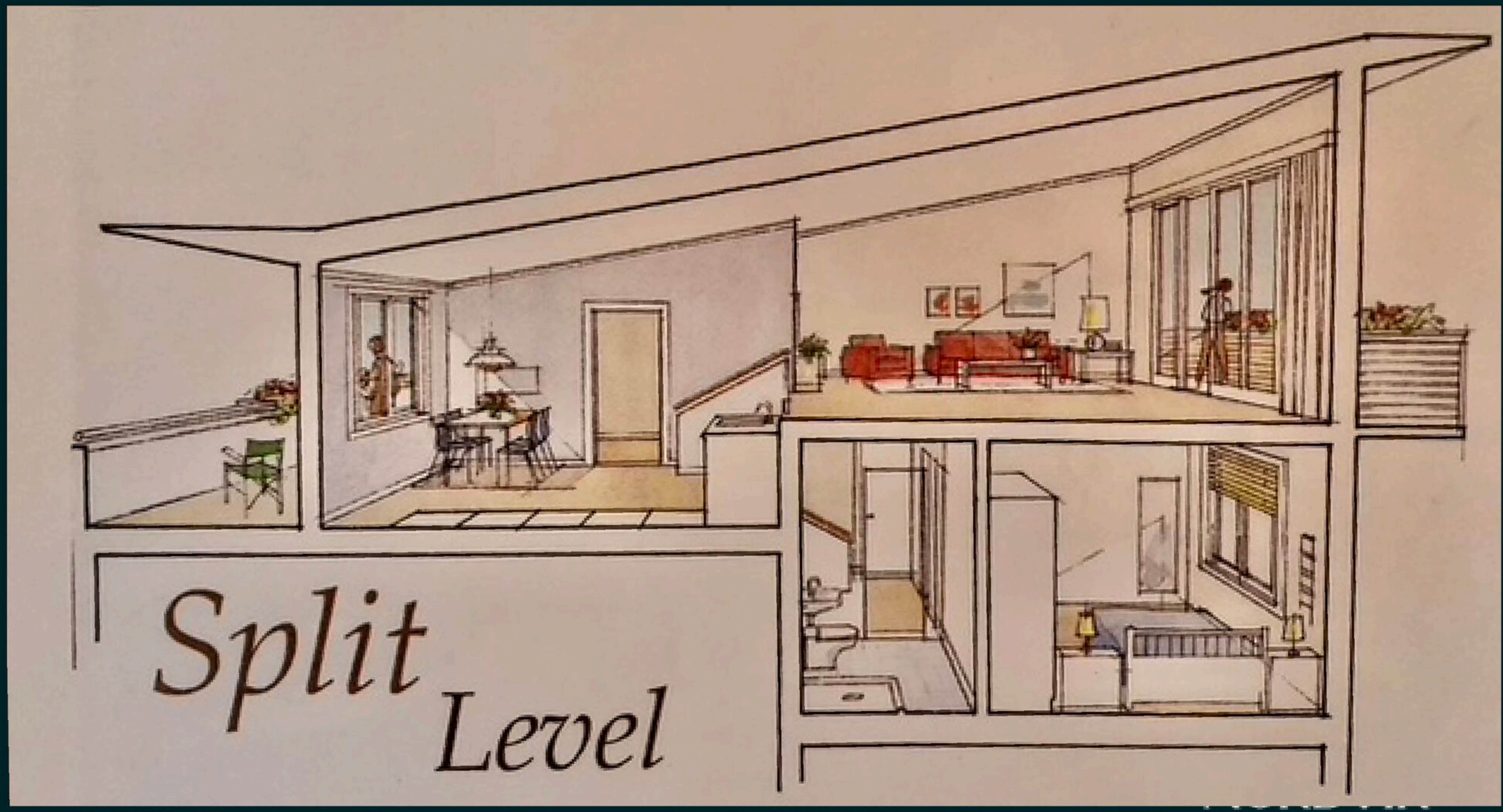
Plantegninger.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.







Skisse fra originalt prospekt over ”Split-level”-løsningen fra Enerhaugen Arktiektkontor














AEG






PAUL KLEE



Flotte lysforhold.





Leilighetens plassering i det buede bygget er optimal med tanke å best mulig solforhold på balkongen.

Balkongen er bred og romslig.





I mellomgangen nede er det et innfelt garderobeskap og adkomst til en innvendig bod. Boden har tilgang på vann og avløpsrør og det er mulig å flytte vaskemaskin hit (med aquastopp da det ikke er sluk).





Soverommene og badet er praktisk adskilt i egen etasje.

Badet er en prefabrikert våtromsboks fra byggeår.








KJØKKENET

Det medfølger garasjeplass med lader i underjordisk anlegg.





Fasade mot bakgård. Leiligheten er den belyste midt på øverste rad.

Felles bakhage med lekeplass og sittegrupper. Her er det et sosialt og godt miljø både for barn og voksne.





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0377/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Konows gate 30J, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 518, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Erling Moen

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)
23 984,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 023 984,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
200 570,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 660,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
214 660,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 225 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 238 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Gang, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2
Total BRA: 25 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Entré, toalettrom, kjøkken
Total BRA: 23 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Stue
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong med adkomst fra stue.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Selger opplyser om svært hyggelige solforhold. Morgensolen treffer landgangen ved inngangsdøren, som gir en fin plass for dagens første kaffekopp. Fra ca. kl. 16–17 kommer solen på balkongen, hvor man kan nyte gode solforhold videre utover kvelden.

Innhold
Øvre plan: Stue med utgang til balkong
Midtre plan: Entre, toalett og kjøkken
Nedre plan: Bad, to soverom og innvendig bod

Øvrig: Garasjeplass med elbil-lader og bod på 5.2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Konows gate 30 J er perfekt for deg som ønsker et hjem utenom det vanlige. Med en flott, funkisinspirert arkitektur skiller leiligheten seg godt ut, både ut- og innvendig. Bygget har en stilig buet fasade med funkisinspirert arkitektur og alle leilighetene har egne inngangsdører direkte fra gateplan eller svalgang.

Med plass for sittegruppe med morgensol på svalgangen, nord-vestvendt balkong med ettermiddag- og sen kveldssol og en stor, frodig og parkmessig opparbeidet felleshage får du rikelig med boltreplass utendørs.

Plasseringen i øverste etasje innebærer vid utsikt over byens tak, både fra stuen og fra balkongen. Her merkes den gode interne beliggenheten leiligheten har i den enden av sameiet med best solforhold på balkongene samtidig som utsikten er god uten foranliggende bygg tett på. Leiligheten har og en svært god takhøyde; opptil 3,20 meter i stuen.

Sameiet ble oppført i 2005 og har dermed god, moderne standard på både konstruksjoner, innredninger, vannrør og elektrisk anlegg. Bygget er oppført i betong som er svalt om sommeren og holder på varmen vinterstid, samtidig er det meget godt lydisolert mot naboer.

Omgivelsene er både svært sentrale og noe tilbaketrukket. Gaten har en sjarmerende karakter med en fin blanding av moderne arkitektur og fargerike, verneverdige trehus. Videre er det kort gangavstand til sentrum, Barcode og Sørenga med sitt populære sjøbad, samtidig som området oppleves rolig og lite trafikkert.

Baglerby-utbyggingen, som Konows gate 26–30 er en del av, ble i sin tid markedsført som et av de grønneste prosjektene i indre Oslo. Med hele 15 mål åpne, frodige og parkmessig opparbeidede fellesarealer er det skapt et svært trivelig og barnevennlig bomiljø. Uteområdene byr på gressplener, lekeplasser, sittegrupper og gårdsrom, bundet sammen av små, gruslagte internveier som gir trygge og gode bevegelsesmuligheter – særlig for de yngste.

Inngangspartiet ligger på leilighetens midtre plan. Her er det et romslig 3-dørs garderobeskap med speildører. Entreen er stor nok til at det plass til noe mer møblering, knagger til yttertøy, etc. Her ligger også etasjens toalettrom. Ytterdøren ble skiftet i regi av sameiet i 2025. Etasjens toalettrom ligger i tilknytning til entrén. Toalettrommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet har en meget innholdsrik innredning med masse skap- og benkeplass, som strekker seg helt opp til taket. Innredning er fra Sigdal, mens frontene i blåbeiset finer er laget og spesialtilpasset av en møbelsnekker. Benkeplate i hvit corian med underlimt vask og blandebatteri i svart antrasitt. Hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr er integrerte og medfølger. Det er plass for spisebord foran vinduene der morgensolen slipper inn. På gode sommerdager kan du ta med måltidene ut i friluft til svalgangen der solen titter inn fra tidlig morgen og er et perfekt sted for helgefrokost eller utelunsj på varme dager. Selger opplyser at kjøkkenbelysningen ble skiftet i 2025.

Stuens nære tilknytning til kjøkkenet og fritt gjennomsyn via en halvvegg i glass gjør den sosiale sonen luftig og åpen. Stuen nyter godt av stor takhøyde opp til 3.2 meter, høye vinduer fra gulv til tak og gjennomgående lys som gir en veldig god romfølelse.

Den åpne løsningen med utsyn fra stuen mot den nedsenkede kjøkkensonen skaper et fint skille uten at kontakten mellom rommene brytes helt. De store høyreiste vinduene gjør at den usjenerte og flotte utsikten fyller hele etasjen. At lyset strømmer fritt gjennom rommene er noe også kjøkkenet nyter godt av.

Fra stuen kan du gå ut til leilighetens balkong som vender inn mot gårdsrommet og har en svært luftig atmosfære. Balkongen er et utmerket sted å tilbringe ledige stunder i solen fra ettermiddag til sen kveld sommerstid. Denne leiligheten har en meget god intern plassering; ettersom bygget er buet er det denne enden som har de beste solforholdene, og i tillegg har denne leiligheten kun bakgård og ikke et tilstøtende bygg tett på.

Leilighetens to soverom og badet er samlet på nedre plan og oppleves behagelig distansert og skjermet fra den sosiale sonen. Også denne etasjen har en god takhøyde på 256 cm.

Hovedsoverommet har god plass til en dobbeltseng, nattbord og en stor medfølgende skapinnredning. Det andre soverommet er velegnet som barne-, gjesterom eller kontor. Også her medfølger det garderobeskap.

Også soverommene nyter godt av den gode interne beliggenheten ved at det ikke er noe tilstøtende bygg tett på som tar lys eller gir sjenerende innsyn. Begge soverommene vender ut mot bakhagen

Badet er en prefabrikert våtromsboks fra byggeår med flislagte vegger og gulv, samt malte flater i tak. Rommet er innredet med speil, servantskap, vegghengt toalett, servant og dusj med glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk. Det er forøvrig også mulig å montere opplegg for vaskemaskin i den innvendige boden da det også her går vann og avløpsrør.

Leilighetens innvendige bod ligger på nedre plan vis a vis badet. I gangen utenfor soverommene er det også en nisje hvor det er rom for et ekstra garderobeskap/kommode.

Det er for øvrig sykkelparkeringer og barnevognsgarasjer på fellesarealene.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Sigdal fra byggeår, med Corian benkeplate. Kjøkkenet har kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk. Tilstandsrapporten bemerker aldersrelatert slitasje og enkelte bruksmerker.

Våtrom:
Boligen har bad/vaskerom på nedre plan fra byggeår. Konstruksjonen er en prefabrikert våtromsboks. Rommet har flislagte vegger og gulv, samt malte flater i tak. Badet er innredet med speil, servantskap, vegghengt toalett, servant og dusj med glassdører. Det er også opplegg for vaskemaskin. Badet har mekanisk avtrekk.

Boligen har i tillegg toalettrom på midtre plan. Toalettrommet har servant, vegghengt toalett, speil og servantskap. Rommet har laminatgulv, malte veggflater, malte flater i tak og mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger av plastrør og kobberrør.
- Avløpsrør av plast.
- Naturlig ventilasjon.
- Mekanisk avtrekk fra bad/vaskerom, toalettrom og kjøkkenvifte.
- Varmtvannsbereder i benkeskap på kjøkken, fra byggeår.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
- Brannslukningsapparat.
- Røykvarsler.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Tilstandsvurdering: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra byggeår. Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov

- Dører
Tilstandsvurdering: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør fra byggeår. Aldersrelatert slitasje.

- Balkong
Tilstandsvurdering: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Innvendige overflater
Tilstandsvurdering: Stedvis sår/riper/hakk og generell bruksslitasje.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Tilstandsvurdering: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige trapper
Tilstandsvurdering: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Noe knirk/knepping i trapper.

- Overflater vegger og himling - Bad/Vaskerom
Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Det ble registrert perforerte fliser og stedvis flisbom.

- Overflater gulv - Bad/Vaskerom
Tilstandsvurdering: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet.

- Sluk, membran og tettsjikt - Bad/Vaskerom
Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Sanitærutstyr og innredning - Bad/Vaskerom
Tilstandsvurdering: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne. Krakelering i servant.

- Overflater og innredning - Kjøkken
Tilstandsvurdering: Aldersrelatert slitasje. Noe bruksmerker.

- Overflater og konstruksjon - Toalettrom
Tilstandsvurdering: Manglende lekkasjesikring til innebygd sisterne.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Varmtvannstank
Tilstandsvurdering: Oversteget 50 % av påregnelig levetid.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsvurdering: Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Det bemerkes el-anlegget alder som har passert mer en 50% av sin brukstid. Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom
Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Parkering
Med boligen følger fast parkeringsplass nr. 24 i garasjeanlegg under bakken. Parkeringsplassen har egen elbillader, noe som gir en praktisk og attraktiv løsning for deg med elbil. Kostnaden utgjør kr 450,- pr. måned og betales til Baglerbyen Garasjesameie.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:
- Kjøkkenbelysning ble skiftet i 2025.
- Ytterdør ble skiftet i regi av sameiet i 2025.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Vindu spesialisten byttet utgangsdører mai 2026.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: ventilasjonen kontrollert i 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsvurdering 2025.

Bygningssakkyndig
Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Byggemåte
Eierseksjon i boligbygg oppført i 2005. Bygget har etasjeskiller i betongdekke. Leiligheten går over flere plan og består av øvre plan, midtre plan og nedre plan, i tillegg til ekstern bod i underetasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør er i malt utførelse med glassfelt, og balkongdør er malt med glassfelt. Leiligheten har balkong på ca. 7 m².

Innvendig har boligen parkett på gulv, malte veggflater og malte takflater. Det er innvendige trapper i malt utførelse og innvendige malte dører. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Ingen fastmonterte gjenstander følger med, men dette kan avtales med selger.

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.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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 elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 613 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 911,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene utgjør totalt kr 3 911,30 pr. måned og inkluderer felleskostnader og internett.

Beløpet er fordelt slik:
- Felleskostnader: kr 3 639,30
- Internett: kr 272,-

Månedlige felleskostnader som ikke er nærmere spesifisert, dekker boligselskapets ordinære driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon vises det til regnskapet i årsrapporten.

Det gjøres oppmerksom på at styret har vedtatt å fjerne kabel-TV fra avtalen med Telia og øke hastigheten på internett. Eierne kan velge egne TV-pakker og betale direkte til Telia.

I tillegg tilkommer garasjedrift på kr 450,- pr mnd som faktureres separat fra Baglerbyen Garasjesameie.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 769 375,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 077 501,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd leveres av Telia og er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Baglerenga Boligsameie, orgnr. 988573892

Om sameiet
Baglerenga Boligsameie består av 45 seksjoner. Sameiet har følgende adresse: Konows Gate 24 - 30.
Selskapet eier 45/175-deler av Baglerstredet fellesareal sameie. Sameiet har som de andre i Baglerbyen inngått en avtale med Baglerstredets Fellesareal om deling av vaktmestertjenester.

Styret har vedtatt låneopptak på kr. 1.100.000 til utskiftning av ytterdører, lån på kr. 1.100.000 ble utebtalt den 07.03.2025.

Utførte arbeider de siste årene:
I 2025 har sameiet gjennomført flere drift- og vedlikeholdstiltak. Nye ytterdører er skiftet i samtlige leiligheter, og det er installert nye brannvarslere i alle leiligheter. Råtne bord i trappehus er også skiftet.

Videre er brannvarslere i de 15 studioleilighetene flyttet fra tidligere plassering høyt opp i taket til en mer brukervennlig høyde. Det er utført låsbytte på enkelte ytterdører, gjennomført årlig vårdugnad i regi av fellesarealet, og 2. etasje/balkongen i sameiet er høytrykksspylt.

Det er også gjennomført årlig sjekk av alle vifter på taket. Samtlige var i god stand, med unntak av én vifte som ble skiftet. Dør til søppelrom i Alnagata var ødelagt og er skiftet. Mot slutten av året ble det igangsatt radonmåling i kjeller, og det ble satt opp totalt seks rottefeller i sameiet. Julegrantenning ble også gjennomført.

Kommende/aktuelle arbeider og saker:
Radonmålingen som ble igangsatt i kjeller i 4. kvartal 2025 skulle kontrolleres i april 2026.

På årsmøtet 2026 ble det behandlet sak om utvendig solskjerming. Styret opplyser at seksjonseiere som ønsker installasjon av solskjerming, må kontakte styret for godkjenning hvor type solskjerm, farge, utførelse mv. spesifiseres. Det ble også foreslått at styret skal undersøke muligheten for en helhetlig felles løsning i regi av sameiet, eller en ordning hvor seksjonseiere kan montere solskjerming etter fastsatt og godkjent standard.

Det har også vært sak om mating av fugler i Bakerenga park. Styret har vært i dialog med Bymiljøetaten i Oslo kommune, men opplyser at sameiet ikke har mandat til å innføre forbud mot mating av fugler i parken, ettersom parken eies og driftes av kommunen.

Garasje/parkering:
Det foreligger egne ordensregler for Baglerbyen Garasjesameie. Parkeringsplassene skal benyttes hensynsfullt og kan brukes til oppbevaring av biler, motorsykler, sykler, tilhenger eller inntil fire bildekk. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerket plass, og garasjeanlegget skal holdes rent og fritt for søppel og annen tilsmussing. Det er også egne regler knyttet til brannforebygging, herunder forbud mot åpen flamme og røyking i garasjeanlegget.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 23 984,-pr. 04.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208501275
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 1 024 015,00
Innfrielsesdato: 28.02.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 935,- pr. 04.08.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner 1 649 439,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 156 249,-.

Sameiets negative årsresultat for 2025 skyldes i hovedsak høye vedlikeholdskostnader, herunder større bygningsmessig vedlikehold.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Det arrangeres årlige dugnader som gjerne inkluderer grilling og sosial hygge.

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

Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele sameiet. Det er båndtvang hele året på sameiets område. Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring sameiets områder. Det henstilles at dyrets eier passer på at dyret ikke urinerer i trappene, inngangspartier og fellesområdet. Skulle dette skje plikter dyrets eier å vaske/spyle etter seg. Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser. Dyr skal kun mates i eierens bolig.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6650026.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 661 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

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!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Konows gate 30J ligger idyllisk til i sjarmerende Baglerbyen, ved foten av Ekebergskrenten. Her bor du i et rolig og tilbaketrukket nabolag, samtidig som du har kort gangavstand til pulserende byliv med Sørenga, Barcode og badeplassene langs fjorden.

Baglerbyen har utviklet seg til et svært attraktivt boområde, hvor moderne nybygg kombineres med vakkert rehabilitert, historisk trehusbebyggelse. Resultatet er et unikt bomiljø med en lun og skjermet atmosfære, samtidig som du bor midt i byen. Områdets økende popularitet skyldes blant annet nærheten til sjøen, det brede utvalget av serveringssteder og kulturtilbud, samt kort vei til landemerker som Munchmuseet og Deichman Bjørvika.

Rett utenfor døren fremstår Konows gate på sitt aller beste, med brede fortau og fargerik trehusbebyggelse. Nabolaget er barnevennlig med lite trafikk, flere lekeplasser og nærhet til store friområder. Ekebergåsen, som er ett av Oslos største friområder, byr på flotte turmuligheter året rundt – enten du foretrekker rolige spaserturer, løpeturer, sykkelturer eller skiløyper vinterstid på Ekebergsletta.

I nærområdet finner du også Baglerbyen FUS barnehage, samt en nyetablert park med blomster- og grønnsakshage drevet av engasjerte naboer – et hyggelig samlingspunkt hvor beboere inviteres til å bidra. Like i nærheten ligger også Skrenten Pizza med quiz-kvelder og Felloni & Piersante som fungerer som sosiale møteplasser i nabolaget. Nylig åpnet Daglig Brød, et veldig bra bakeri, litt lenger ned i gaten. Folk kommer langveis fra for å kjøpe kremboller der i helgene og de var med i Aftenpostens kåring av Oslos beste kanelbolle.

Fra leiligheten har du enkel tilgang til alt Gamlebyen har å by på. Her kan du spasere opp «Kjærlighetsstien» til Ekebergrestauranten for en kaffe med spektakulær utsikt, utforske Ekebergparken med påfølgende lunsj på Karlsborg Spiseforretning, eller nyte livet langs bryggepromenadene.

Området byr også på badeplasser, spennende restauranter – inkludert Maaemo med tre Michelin-stjerner – samt nærhet til kulturinstitusjoner som Operahuset i Oslo. For de aktive er det kort vei til treningssentre, skatepark og parkouranlegg, mens barna kan boltre seg på populære lekeplasser som «Byen i skyen».

Du har gangavstand til sentrum, med alle byens shoppingmuligheter, kulturtilbud og servicefunksjoner tett på. På bare 10-20 minutter til fots når du Barcode, Sørenga, Oslo S, og hele det urbane tilbudet i Bjørvika og sentrumskjernen. Enten du vil besøke moderne kjøpesentre som Oslo City, små nisjebutikker på Grønland eller de eksklusive handlegatene rundt Karl Johan, er alt innen rekkevidde uten behov for bil.

Dette er rett og slett et område som kombinerer det beste av to verdener – rolig, grønn og familievennlig beliggenhet, med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å tilby.

Offentlig kommunikasjon
Området er svært godt tilknyttet kollektivnettet: Busslinje 34, 70 og 74 går hyppig fra nærmeste busstopp som er Lodalen kun 1-2 min gange unna og knytter området effektivt til blant annet Jernbanetorget, Tøyen, Grønland og Majorstuen. Fra busstoppet ved Dyvekes Bru ca. 4 min unna går i tillegg busslinje 32. Fra trikkestoppet ved Oslo Hospital nederst i Konows gate ca 5-6 gange unna går trikkelinjene 13 og 19. 19. Videre ligger Oslo S innen gangavstand, noe som gir enkel tilgang til tog, trikk, t-bane og flytoget - perfekt for både pendlere og de som reiser ofte.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.12.2005.

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, som stemmer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Konows gate 33 F - oppføring av rekkehus med 3 boenheter
Saksnummer: 2025/16487 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Status: Under behandling

Ribbunggata 10 - tilbygg og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/09386 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Ribbunggata 1 B - påbygg og fasadeendring - Endring av adkomst til 2. og 3. etasje
Saksnummer: 2025/12493 - Byggesak
Mottatt sak: 16.10.2025
Status: Under behandling

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

301/233/518/34:
04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:244
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:519 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:520
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:521
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23396 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/2946
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-27, 30,33,35-41, 44 og 45

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2
Felles garasjeanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:520
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:521
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2
Bruksrett til garasjeplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:533 Bnr:2
Bruksrett til boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan-og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518

04.03.2005 - Dokumentnr: 14455 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:244
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:522
Bestemmelser vedr fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:518
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 215,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)-styling kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 34 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 265,- 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 4. august 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Konows gate 30J

Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	9 min, 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	19 min, 1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	24 min, 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	18 min, 1.5 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	5 min, 2.9 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	17 min, 1.4 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	24 min, 2 km

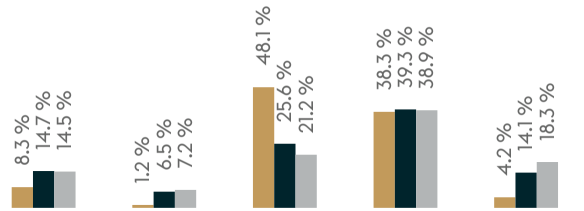
Offentlig transport

Lodalen	Totalt 7 ulike linjer	2 min, 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	7 min, 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min, 1.7 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min, 1.8 km
Oslo Gardermoen		36 min

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (0-5 ...	69 barn	2 min, 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	66 barn	8 min, 0.7 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	76 barn	10 min, 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nye Gamle Oslo/Baglerbyen	1 212	830
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	6 min
Ruinparken balløkke	9 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min
Barry's Barcode	14 min

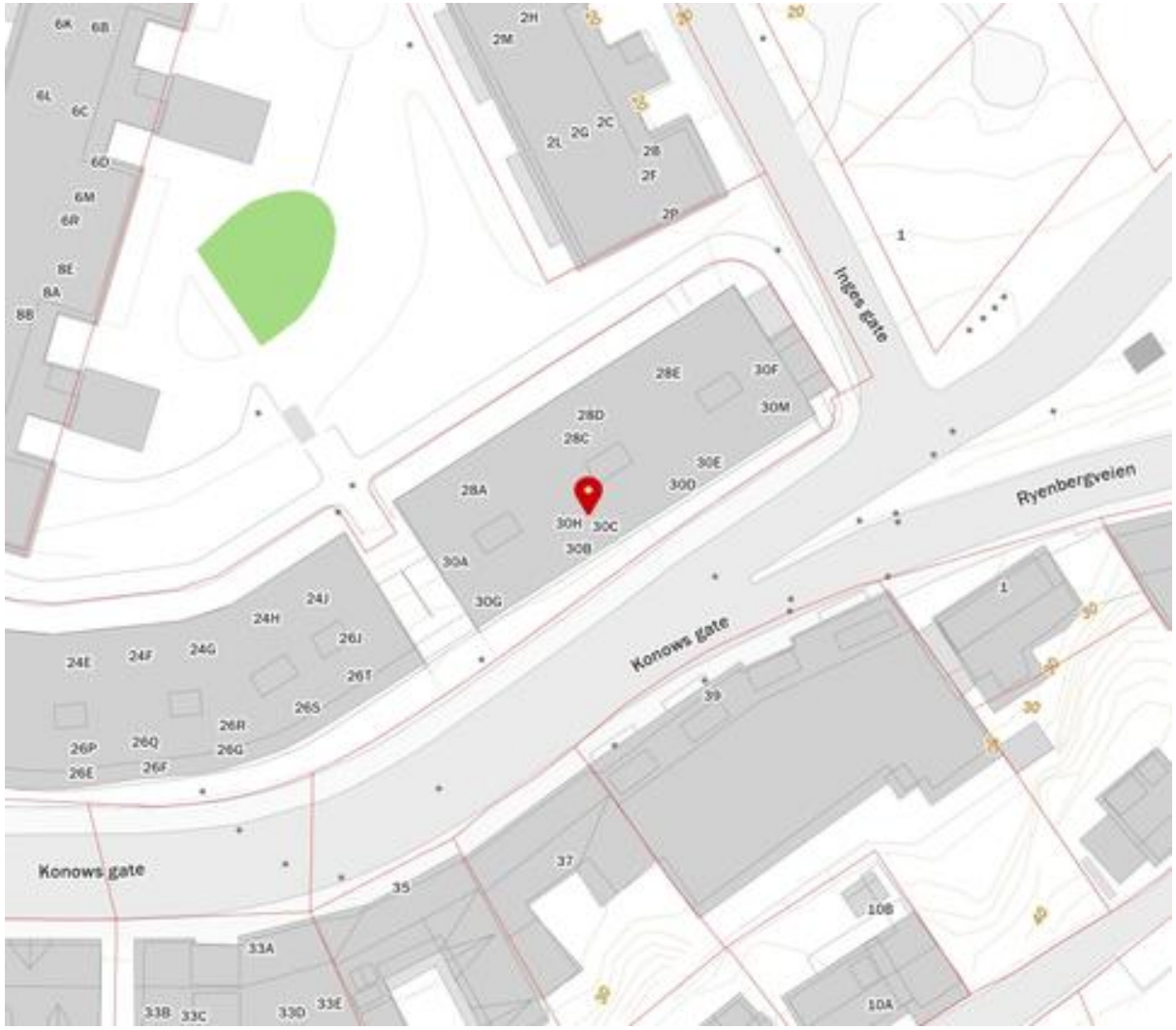
«Avslappet, med mye forskjellige mennesker og nærhet til Ekeberg og natur og samtidig til sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erling Bennett Moen	9578-5999-4-1995241	2026-07-09 14:54:09

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. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0377/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konows gate 30J, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Erling Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 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?
Nei

Utført arbeid

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

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: Vindu spesialisten byttet utgangsdører mai 2026

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?
Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: ventilasjonen kontrollert i 2025

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

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)

Nei

---

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsvurdering 2025

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?

Nei

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: 14-0377/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erling Bennett Moen	**2026-07-09**

Identifikasjon

Erling Bennett Moen

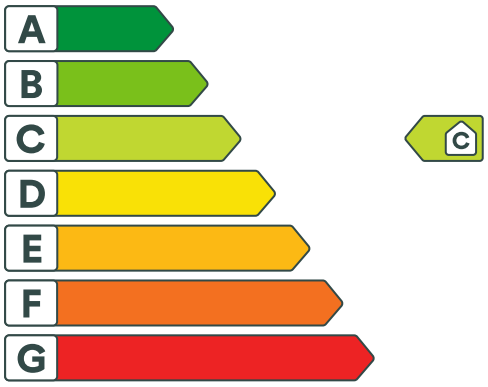
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Konows gate 30J, 0196 OSLO	
Dato for energimerking **04.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326728**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81770247**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **518**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,11 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,11 kWh/m²	**11 033 kWh**



Konows gate 30J, 0196 OSLO

Detaljering

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



Konows gate 30J, 0196 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Frida Mundal
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: f.mundal@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0377/26 . Vår ref.: 5575-1-34 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Baglerenga Boligsameie
Organisasjonsnr:	988573892
Seksjonseier:	Moen, Erling Bennett
Medeier:	
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	Konows Gate 30 J, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	34
Gnr.	233
Bnr.	518

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6650026.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kostnaden for linje «Internett» økes til kr. 272 per måned per seksjon fra og med 1. august 2025. Felleskostnader øker med 5 % fra 1. januar 2026.
En del sameiere har garasjeplass i Baglerbyen Garasjesameie (5579). Pga ulik giroproduksjon for sameiet og garasjesameiet, kan ikke samme KID eller kundenummer benyttes på begge objektene. Det sendes egne giroer for garasjeleie, så du må etablere to avtaler med banken din dersom du ønsker avtalegiro/e-faktura. Garasjen følger boligen om ikke annet oppgis. Eierskiftet må tinglyses med ideell andel 1/72 av gnr. 533, bnr 2 eventuelt 1/42 del av gnr 533 bnr 3, Oslo. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Kjøper faktureres via megler. Garasjesameiet har noen MC-plasser og garasjeplasser for utleie.
Garasjesameiet kan KUN kontaktes på baglerbyen.garasjesameie@gmail.com For å få adgangsbrikker til boder og garasjeanlegg er det følgende e-postadresse som skal benyttes: adgang.baglerbyen@gmail.com Dette er nedfelt i vedtektene til sameiet og andre henvendelser vil ikke bli besvart.
Styret har vedatt å fjerne Kabel TV fra avtalen med Telia, og øke hastigheten på Internett. Eierne kan velge egne TV-pakker og betale direkte til Telia. Spørsmål vedr. avtalen rettes til styret. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no Sameiet vil ha utskiftning av ytterdører, pr. april 2024 er kostnaden estimert til kr. 1 450 000,-. Se protokoll fra årsmøte 2024 for å mer informasjon. Styret har vedtatt låneopptak på kr. 1.100.000 til utskiftning av ytterdører, lån på kr. 1.100.000 ble utebtalt den 07.03.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208501275
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	1 024 015,00
Innfrielsesdato:	28.02.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 911,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 639,30	
Internett	272,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	453,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 603,-
Annen formue:	13 935,-
Gjeld:	24 753,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208501275
Restsaldo:	23 984,05
Kapitalkostnader:	257,33
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 984,05,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kathe Eva Bleken, e-post: baglerenga@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5575
BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 16. april kl. 09:00 og lukker 20. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5575

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring punkt 2-1 (3): Kortidsutleie
7. Mating av fugler i Bakerenga park
8. Utvendig solskjerming
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Regine Eriksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Alme og Hieu Minh Tran er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5575 Årsregnskap 2025..pdf
2. 5575 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

Sak 6

Vedtektsendring punkt 2-1 (3): Kortidsutleie

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utleievirksomheten i sameiet vårt er stor, med stadig utskiftning av leieboere. I enkelte sameier kan denne typen fremleie medføre ulemper gjennom støy og dårligere bomiljø.

Reglene for kortidsutleie er lovregulert i eierseksjonsloven § 24:

- Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan justeres mellom 60 og 90 døgn. Dette krever 2/3-flertall av avgitte stemmer på årsmøte.

I vedtektene punkt 2-1 (3), under Rettslig disposisjonsrett, heter det: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.".

Styret foreslår å begrense omfanget på kortidsutleievirksomheten og foreslår følgende endring i punkt 2-1 (3): "Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.".

Forslag til vedtak

Det vedtas at punkt 2-1 (3) i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.

Sak 7

Mating av fugler i Bakerenga park

Forslag fremmet av:
Frode Stave

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret følger opp saken som tidligere er meldt til styret om mating av fugler, og spesielt duer i Bakerenga Park. Mating av fugler bidrar til økt tilgang på mat for duer og skadedyr. Nå som det er satt opp tiltak mot rotter i sameiet, bør det være grunnlag til å gå videre med denne saken. Mating av fugler og nærkontakt med skadedyr berører beboeres helse og hygiene, trivsel og bomiljø.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for saken, og har tidligere vært i dialog med Bymiljøetaten i Oslo kommune om mating av fugler i Baglerenga park. Bymiljøetaten opplyste da at de ville undersøke forholdene nærmere. Styret har imidlertid ikke mandat til å innføre forbud mot mating av fugler eller duer i parken, ettersom parken eies og driftes av kommunen. Styrets innstilling er derfor å stemme mot forslaget, da saken allerede er fulgt opp så langt det er mulig innenfor vårt ansvar.

Forslag til vedtak

Styret bes følge opp saken med Oslo kommune, og jobbe for forbud mot mating av fugler, eller skilting mot mating.

Sak 8

Utvendig solskjerming

Forslag fremmet av:
Frode Stave

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret undersøker mulighetene til å montere utvendig solskjerming på stuevinduene. Enten ved at sameiet samlet går inn for en felles løsning, eller at det åpnes for at eier selv kan montere utvendig solskjerming etter godkjent løsning. Utvendig solskjerming med motorisert zip screen stopper opp mot 90% av solvarmen, og bidrar til et lavere innetemperaturer på sommeren. De er vindstabile, sikrer godt utsyn, og bidrar til lavere strømforbruk/behov for kjøleløsninger. Vi bor i 3. etasje og opplever sommerhalvåret som veldig varmt innendørs.

Styrets innstilling
I vedtektene til sameiet punkt 3-1 (5), er det spesifisert at seksjonseier ikke har rett til å foreta installasjoner som solskjerming uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Styret oppfordrer seksjonseiere som ønsker installasjon av solskjerming om å kontakte styret for godkjenning hvor type solskjerm, farge, utførelse o.l. spesifiseres.

Forslag til vedtak
Styret bes undersøke mulighetene for utvendig solskjerming. Enten som en helhetlig felles løsning i regi av sameiet, eller som en ordning hvor selveier kan montere solskjerming etter fastsatt og godkjent standard (type, farge og utførelse).

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agnes Elizabeth Kristiansen
  Stiller til gjenvalg.
- Frode Stave
  Ønsker å bidra til gode løsninger. Har erfaring fra styrearbeid, og er motivert til å samarbeide for sameiets beste.
- Glenn Morgan Karlsson
  Stiller til gjenvalg.
- Marianne Almås
  Stiller til gjenvalg.

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

- Katrine Kristoffersen Ajer
  Stiller til gjenvalg.

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

- Marianne Almås
  Stiller til gjenvalg

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

- Käthe Eva Bleken

  Stiller til gjenvalg

Styrets årsrapport

Styret har i perioden bestått av 4 styremedlemmer og 1 vara. Rapporten vil inneholde en kort oppsummering kvartalsvis av styrets arbeid i 2025.

Det har vært avholdt 7 styremøter totalt og kommunikasjon med beboerne er gjort ved bruk av Vibbo, som har fungert utmerket. Økonomien har vært tilfredstillende. Se forøvrig vedlagt årsrenskap 2025 og budsjett 2026.

1. kvartal. Nye ytterdører er skiftet i samtlige leiligheter. Innstallasjon av nye brannvarslere i alle leiligheter og råtne bord i trappehus er skiftet.

2. kvartal. Brannvarslere i de 15 "studio" leilighetene er flyttet fra tidligere montert 3,5 meter opp i taket, til en høyde, som er mer "brukervennlig". Låsbytte er blitt utført på enkelte ytterdører. Det har vært den årlige vårdugnaden i regi av fellesarealet og 2 etasje/balkongen i sameiet, er blitt høytrykksspylt.

3. kvartal. Årlig sjekk av alle vifter på taket. Alle var i god stand utenom en, denne ble byttet. Dør til søppelrom i Alnagata, var helt ødelagt, døren ble "skiftet".

4.kvartal. Start på Radonmåling i kjeller, denne målingen vil bli sjekket i april 2026. Rottefeller satt opp i sameiet totalt 6 feller. Mating av duer i Bakerenga park, styret har hatt kontakt med bymiljøetaten, der ligger saken. Julegrantenning ble gjennomført.

Styret takker alle beboere for støtte og samarbeid i 2025.

BAGLERENGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988573892, KLIENTNR. 5575

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 917 360	1 913 025	1 913 000	2 011 239
Andre inntekter	3	3 920	6 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 921 280**	**1 919 325**	**1 913 000**	**2 011 239**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-7 755	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-55 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 044	-6 930	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-110 593	-105 540	-111 000	-115 995
Konsulenthonorar		-137 214	-32 758	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 021 253	-460 367	-250 000	-250 000
Forsikringer		-203 855	-179 858	-206 000	-230 720
Kommunale avgifter	8	-555 754	-280 971	-575 000	-604 385
Kostnader sameie	17	-41 867	-49 025	-110 000	-90 000
Energi/fyring	9	-36 577	-37 780	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 161	-143 208	-151 000	-155 530
Andre driftskostnader	10	-146 624	-91 786	-128 000	-131 030
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 521 633**	**-1 450 978**	**-1 735 000**	**-1 781 990**
DRIFTSRESULTAT		**-1 600 353**	**468 347**	**178 000**	**229 249**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 343	40 070	0	0
Finanskostnader	12	-68 429	-13 179	0	-73 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-49 086**	**26 891**	**0**	**-73 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 649 439**	**495 238**	**178 000**	**156 249**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	495 238
Fra opptjent egenkapital:	-1 187 130	0
Udekket tap:	-462 309	0

BAGLERENGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988573892, KLIENTNR. 5575

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	23 892	21 046
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**23 892**	**21 047**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 370	32 880
Forskuddsbetalte kostnader		42 057	49 056
Andre kortsiktige fordringer		0	5 573
Driftskonto OBOS-banken		337 524	240 004
Sparekonto OBOS-banken		266 375	928 659
SUM OMLØPSMIDLER		**648 325**	**1 256 171**
SUM EIENDELER		**672 217**	**1 277 219**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 187 130
Udekket tap	14	-462 309	0
SUM EGENKAPITAL		**-462 309**	**1 187 130**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 056 846	38 588
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 056 846**	**38 588**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 889	45 019
Leverandørgjeld		8 956	6 466
Påløpte renter		408	16
Annen kortsiktig gjeld	16	3 427	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**77 680**	**51 501**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**672 217**	**1 277 219**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	36 681	28 911

Oslo, 27.02.2026

Styret i Baglerenga Boligsameie

Kathe Eva Bleken /s/ Agnes Elizabeth Kristiansen /s/ Marianne Mathina Almås /s/

Glenn Morgan Karlsson /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 775 580
Internett	141 780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 917 360**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	3 920
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 920**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000

SUM STYREHONORAR	**-90 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 044
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 044**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-1 608 565
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 608 565**
Drift/vedlikehold bygninger	-179 943
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 714
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-158 786
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 021 253**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-320 901
Renovasjonsgebyr	-234 853
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-555 754**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-36 577
SUM ENERGI / FYRING	**-36 577**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 323
Vaktmestertjenester	-79 866
Snørydding	-11 540
Gressklipping	-10 158
Andre driftskostnader	-16 682
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 856
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-146 624**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	962
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 716
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 396
Andre renteinntekter	269
SUM FINANSINNTEKTER	**19 343**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-469
Pantegjeldsrenter	-67 718
Renter på leverandørgjeld	-242
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 429**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognsgarasje		
Tilgang 2010	40 163	
Tilgang 2014	34 819	
Avskrevet tidligere	-74 981	
Avsrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**1**

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2025	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	43 154	
		-1 056 846
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 056 846**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-3 427
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 427**

NOTE 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 45/175 deler av Baglerstredet fellesareal sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 36 681.

Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BAGLERENGA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B83LK-6W4SN-64NH8-BYEYD-7C0MD-0LKKF

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 81.166.xxx.xxx
2026-03-10 19:27:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B83LK-6W4SN-64NH8-BYEYD-7C0MD-0LKKF

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 20.04.26
Selskapsnummer: 5575 **Selskapsnavn:** BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Regine Eriksen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Alme og Hieu Minh Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring punkt 2-1 (3): Kortidsutleie

Det vedtas at punkt 2-1 (3) i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Mating av fugler i Bakerenga park

Styret bes følge opp saken med Oslo kommune, og jobbe for forbud mot mating av fugler, eller skilting mot mating.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Utvendig solskjerming

Styret bes undersøke mulighetene for utvendig solskjerming. Enten som en helhetlig felles løsning i regi av sameiet, eller som en ordning hvor selveier kan montere solskjerming etter fastsatt og godkjent standard (type, farge og utførelse).

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Agnes Elizabeth Kristiansen
- ☐ Frode Stave
- ☐ Glenn Morgan Karlsson
- ☐ Marianne Almås

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Katrine Kristoffersen Ajer

Styremedlem for fellesarealet (kun 1 skal velges)

- ☐ Marianne Almås

Varamedlem for fellesarealet (kun 1 skal velges)

- ☐ Käthe Eva Bleken

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 24.04.2007, punkt 4 ble endret på ordinært årsmøte den 22.04.2024.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av sameiets boliger, fellesareal og uteområder. De er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av de personer vedkommende gir tilgang til borettslagets områder.
Husordensreglenes bestemmelser gjelder for alle beboere i Baglerenga boligsameie.

1. GENERELLE ORDENSREGLER

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboere
b) Alle dører til kjeller skal alltid holdes låst.
c) Beboere som gir fremmede adgang til boligsameiets områder er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.

2. UTLEIE AV BOLIGEN

Huseier plikter å gi beskjed til OBOS eiendom og styret ved utleie av boligen.

3. FELLESAREAL/SVALGANG/BALKONGER/KJELLER

a) Balkonger og vinduer kan ikke brukes til risting av tøy, sengeklær, tepper e.l.
b) Det må innhentes forhåndstillatelse fra styret før markiser, skilt m.m. kan monteres på balkongene. Markiser må for øvrig være ensartet for hele huset. Blomsterkasser må sikres forsvarlig.
c) Hver enkelt huseier plikter å se til at det holdes ryddig rundt sitt inngangsparti/balkong.
d) Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkong eller uteområdet.
e) Det er forbudt å montere parabolantenner på eiendommen.
f) Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig materiale som bensin og gassbeholdere i kjellerbodene. I henhold til brannforskriftene skal gassbeholdere oppbevares i hver enkelt bolig.
g) Det er ikke tillatt å sende opp eller på annen måte benytte fyrverkeri på balkong, i svalgang eller på uteområdet.
h) Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.
i) Alle dører til kjeller skal til enhver tid holdes låst

4. RO I LEILIGHETEN

a) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
b) Det skal være ro i hele sameiet alle dager fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved fest oppfordres leiligheten til å gi nabovarsel god tid i forveien, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.
c) Banking, boring i betong, musikkøvelser el. andre støyende aktivitet som forplanter seg til øvrige leiligheter, kan bare skje på hverdager mellom kl. 08.00 og kl. 20.00, og på lørdager mellom kl. 11.00 og kl. 18.00. På søndager og helligdager er det ikke tillatt med støy som forplanter seg til øvrige leiligheter.

5. DYREHOLD
a) Dyr skal alltid være under eierens kontroll i hele borettslaget. Det er båndtvang hele året på sameiets område.
b) Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper i og omkring sameiets områder. Det henstilles at dyrets eier passer på at dyret ikke urinerer i trappene, inngangspartier og fellesområdet. Skulle dette skje plikter dyrets eier å vaske/spyle etter seg.
c) Dyr skal holdes borte fra barnas lekeplasser
d) Dyr skal kun mates i eierens bolig.

6. SØPPEL
a) Søppel må pakkes inn og kastes i søppelkonteinerne ved inngangspartiet. Det forbudt å kaste spesialavfall som bilbatterier, malingsspann, bildekk og lignende.
b) Papir skal kildesorteres og legges i egne beholdere. Kartonger og esker skal brettes eller rives fra hverandre.
c) Søppel, esker ol skal ikke settes ved siden av eller på søppel-/papirkonteinerne.
d) Hver enkelt husstand har ansvar for at området rund søppelkonteinerne holdes rent.

7. MATING AV FUGLER/DYR
Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets område.

8. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE
Husordensreglene kan endres av boligsameiets sameiemøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av 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.

V E D T E K T E R
for
BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988 573 892

Vedtektene er endret i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. (Vedtatt på årsmøtet 13.03.2018. Sist endret 18.03.2020). Endret av ordinært årsmøte 16.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

Sameiets navn er Baglerenga boligsameie. Det har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 45 boligseksjoner på eiendommen gnr. 233 b.nr. 518 i Oslo kommune.

(2) Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsareal).

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 1 varamedlem.

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER
BAGLERBYEN GARASJESAMEIE
Vedtatt på årsmøte den 9. mai 2011

PARKERINGSPLASSENE
Ingen parkeringsplass må benyttes slik at det sjenerer andre sameiere eller at garasjesameiets omdømme nedsettes.

Det skal vises hensyn til øvrige sameiere. Parkeringsplassene skal ikke brukes til annet enn oppbevaring av biler, motorsykler, sykler, tilhenger eller inntil fire bildekk. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerket parkeringsplass. Skrot, søppel og andre gjenstander som ikke er nevnt her skal ikke oppbevares på parkeringsplassen uten styrets godkjenning. Gjenstander som ikke er nevnt her og som kan knyttes til økt brannfare, kan styret for eiers regning fjerne fra parkeringsplassen dersom parkeringsplassens bruker ikke har fjernet dette etter pålegg fra styret.

Parkeringsplasseierne skal sørge for parkeringsplassen er helt fri for biler, motorsykler og andre gjenstander når det er varslet feiing av parkeringsplassen. Så fremt feiing av parkeringsplassen er varslet av styret ved enten oppslag i garasjens inngangspartier eller ved e-post/SMS minst fjorten dager før dagen feiingen utføres, vil styret kreve kr 1 000 i gebyr fra den enkelte parkeringsplasseier dersom plassen ikke er ryddet som her nevnt.

RENHOLD
Styret sørger for ordinært renhold ved innleie av renholdsfirma med feiemaskin etter behov, men minst en gang pr. år. Tilsmussing på parkeringsplass som krever ekstraordinært renhold, for eksempel oljesøl, må gjennomføres etter pålegg fra styret, og dekkes av den enkelte sameier.

Samtlige sameiere plikter å holde garasjeanlegget rent og fritt for søppel og annen tilsmussing. Mat og matrester skal ikke settes igjen i garasjen da dette kan tiltrekke seg rotter, mus og andre skadedyr.

UBUDNE GJESTER
Samtlige sameiere og leietakere må forvisse seg om at forholdene til enhver tid gjør det mest mulig vanskelig for ubudne gjester å ta seg inn i garasjen. Den enkelte plikter derfor å påse at

- dørene går helt i lås
- porten går helt igjen
- det ved innkjøring/utkjøring på sen kveld/natt påses at porten går helt igjen uten at uvedkommende kommer inn porten
- ødelagte dører knyttet til garasjen meddeles umiddelbart til garasjesameiets styre (pr. e-post) og/eller eventuelt det boligsameie/borettslag som er knyttet til døren
- mistenkelige personer/hendelser/gjenstander i garasjen rapporteres til styret omgående og åpenbare ulovlige hendelser må straks anmeldes til politiet
- oppdagelse av innbrudd og/eller innbrudd anmeldes alltid til politiet og varsles styret
- sameierens/leietakers gjester i garasjen må også gjøres oppmerksom på dette

Det gjøres oppmerksom på at opptak på overvåkningskameraet lagres inntil 7 dager. Opptak av hendelser som ønskes laget ut over dette må umiddelbart og uten ugrunnet opphold meddeles styret.

BRANNFOREBYGGING M.V.
Samtlige som disponerer parkeringsplass eller bod som befinner seg i garasjen, skal rette seg etter pålegg som gis av styret i garasjesameiet i forbindelse med forebygging av brann etter brannforskriftene.

Bod i garasjen som ikke er avgrenset med forskriftsmessig, brannhemmende vegg, er å anse som del av garasjen.

Det skal ikke oppbevares brennbart materiale eller brannfarlige væsker/stoffer i garasjen, ut over det som tillates med hjemmel i:

- *lov av 14. juni 2002 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver, (brann- og eksplosjonsvernloven)*

- *forskrift av 26. juni 2002 nr. 847 om brannforebyggende tiltak- og tilsyn (forebyggende forskriften)*
- *forskrift av 8. juni 2009 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen (forskrift om håndtering av farlig stoff)*
- *forskrift av 6. desember 1996 nr. 1127 om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter. (Internkontrollforskriften)*

Dersom den som eier eller disponerer parkeringsplass eller bod som her er nevnt, ikke retter seg etter pålegg gitt av garasjesameiet innen gitt tidspunkt, kan styret i garasjesameiet for disponentens regning rydde parkeringsplassen/ boden slik at bestemmelsene i ovenstående regelverk overholdes.

Parkering av biler/motorsykler m.v. eller gjensetting av andre gjenstander som forhindrer tilgang til brannslokningsutstyr, rømningsveier osv. må umiddelbart og uten oppfordring fjernes. Styret kan for eiers regning og uten varsel sørge for å fjerne bil/motorsykkel/gjenstander i slike tilfeller.

Det skal ikke under noen omstendighet benyttes bart lys eller åpen flamme i garasjeanlegget.
Røyking er forbudt.

Små barn har ikke tillatelse til å oppholde seg i garasjen uten tilsyn.

INFORMASJON FRA STYRET
Nye bestemmelser i ordensreglene som skal gjelde for fremtiden må inntas i ordensreglene ved vedtak på første sameiermøtet. Styret har imidlertid fullmakt til å vedta hastebestemmelser som endrer eller tilføres ordensreglene. Dette utsendes til sameierne ved oppslag eller e-post, og er å anse som ordensregler inntil neste årsmøte.

ooOoo

Protokoll til årsmøte 2026 for BAGLERENGA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 988573892
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. april kl. 09:00 til 20. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Regine Eriksen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anne Alme og Hieu Minh Tran er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
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: **24**
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 negative resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring punkt 2-1 (3): Kortidsutleie

Utleievirksomheten i sameiet vårt er stor, med stadig utskiftning av leieboere. I enkelte sameier kan denne typen fremleie medføre ulemper gjennom støy og dårligere bomiljø.

Reglene for kortidsutleie er lovregulert i eierseksjonsloven § 24:

- Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan justeres mellom 60 og 90 døgn. Dette krever 2/3-flertall av avgitte stemmer på årsmøte.

I vedtektene punkt 2-1 (3), under Rettslig disposisjonsrett, heter det: "Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.".

Styret foreslår å begrense omfanget på kortidsutleievirksomheten og foreslår følgende endring i punkt 2-1 (3): "Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.".

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas at punkt 2-1 (3) i vedtektene endres i henhold til saksfremstillingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Mating av fugler i Bakerenga park

Fremmet av: Frode Stave

Vi ønsker at styret følger opp saken som tidligere er meldt til styret om mating av fugler, og spesielt duer i Bakerenga Park. Mating av fugler bidrar til økt tilgang på mat for duer og skadedyr. Nå som det er satt opp tiltak mot rotter i sameiet, bør det være grunnlag til å gå videre med denne saken. Mating av fugler og nærkontakt med skadedyr berører beboeres helse og hygiene, trivsel og bomiljø.

Styrets innstilling
Styret har forståelse for saken, og har tidligere vært i dialog med Bymiljøetaten i Oslo kommune om mating av fugler i Baglerenga park. Bymiljøetaten opplyste da at de ville undersøke forholdene nærmere. Styret har imidlertid ikke mandat til å innføre forbud mot mating av fugler eller duer i parken, ettersom parken eies og driftes av kommunen. Styrets innstilling er derfor å stemme mot forslaget, da saken allerede er fulgt opp så langt det er mulig innenfor vårt ansvar.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

8. Utvendig solskjerming

Fremmet av: Frode Stave

Vi ønsker at styret undersøker mulighetene til å montere utvendig solskjerming på stuevinduene. Enten ved at sameiet samlet går inn for en felles løsning, eller at det åpnes for at eier selv kan montere utvendig solskjerming etter godkjent løsning. Utvendig solskjerming med motorisert zip screen stopper opp mot 90% av solvarmen, og bidrar til et lavere innetemperaturer på sommeren. De er vindstabile, sikrer godt utsyn, og bidrar til lavere strømforbruk/behov for kjøleløsninger. Vi bor i 3. etasje og opplever sommerhalvåret som veldig varmt innendørs.

Styrets innstilling
I vedtektene til sameiet punkt 3-1 (5), er det spesifisert at seksjonseier ikke har rett til å foreta installasjoner som solskjerming uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Styret oppfordrer seksjonseiere som ønsker installasjon av solskjerming om å kontakte styret for godkjenning hvor type solskjerm, farge, utførelse o.l. spesifiseres.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes undersøke mulighetene for utvendig solskjerming. Enten som en helhetlig felles løsning i regi av sameiet, eller som en ordning hvor selveier kan montere solskjerming etter fastsatt og godkjent standard (type, farge og utførelse).
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marianne Almås (17 stemmer)
Glenn Morgan Karlsson (21 stemmer)
Agnes Elizabeth Kristiansen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Almås
Glenn Morgan Karlsson
Agnes Elizabeth Kristiansen
Frode Stave

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Katrine Kristoffersen Ajer (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Katrine Kristoffersen Ajer

Styremedlem for fellesarealet (1 år)

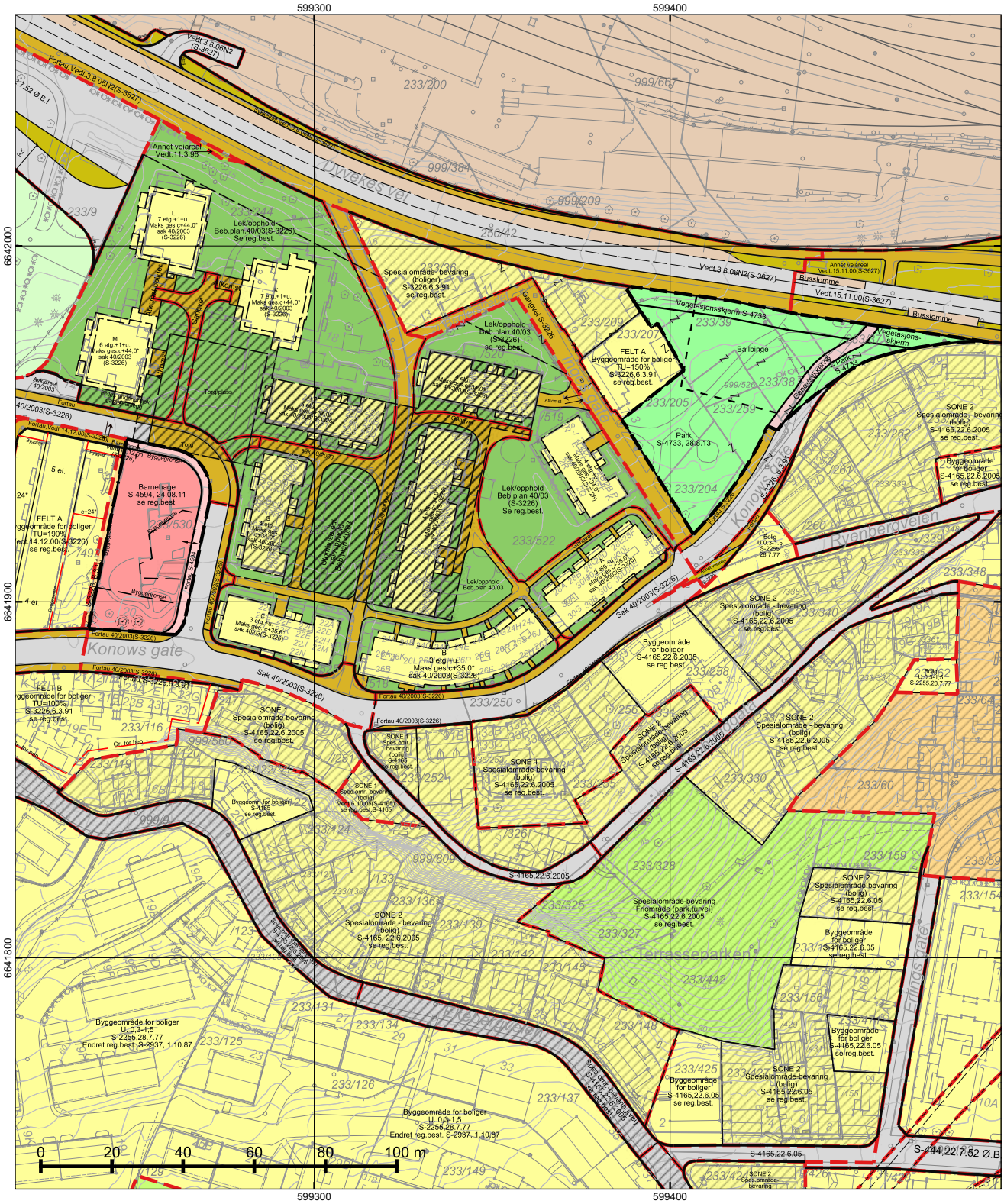
Følgende ble valgt:
Marianne Almås (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marianne Almås

Varamedlem for fellesarealet (1 år)

Følgende ble valgt:
Käthe Eva Bleken (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Käthe Eva Bleken



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

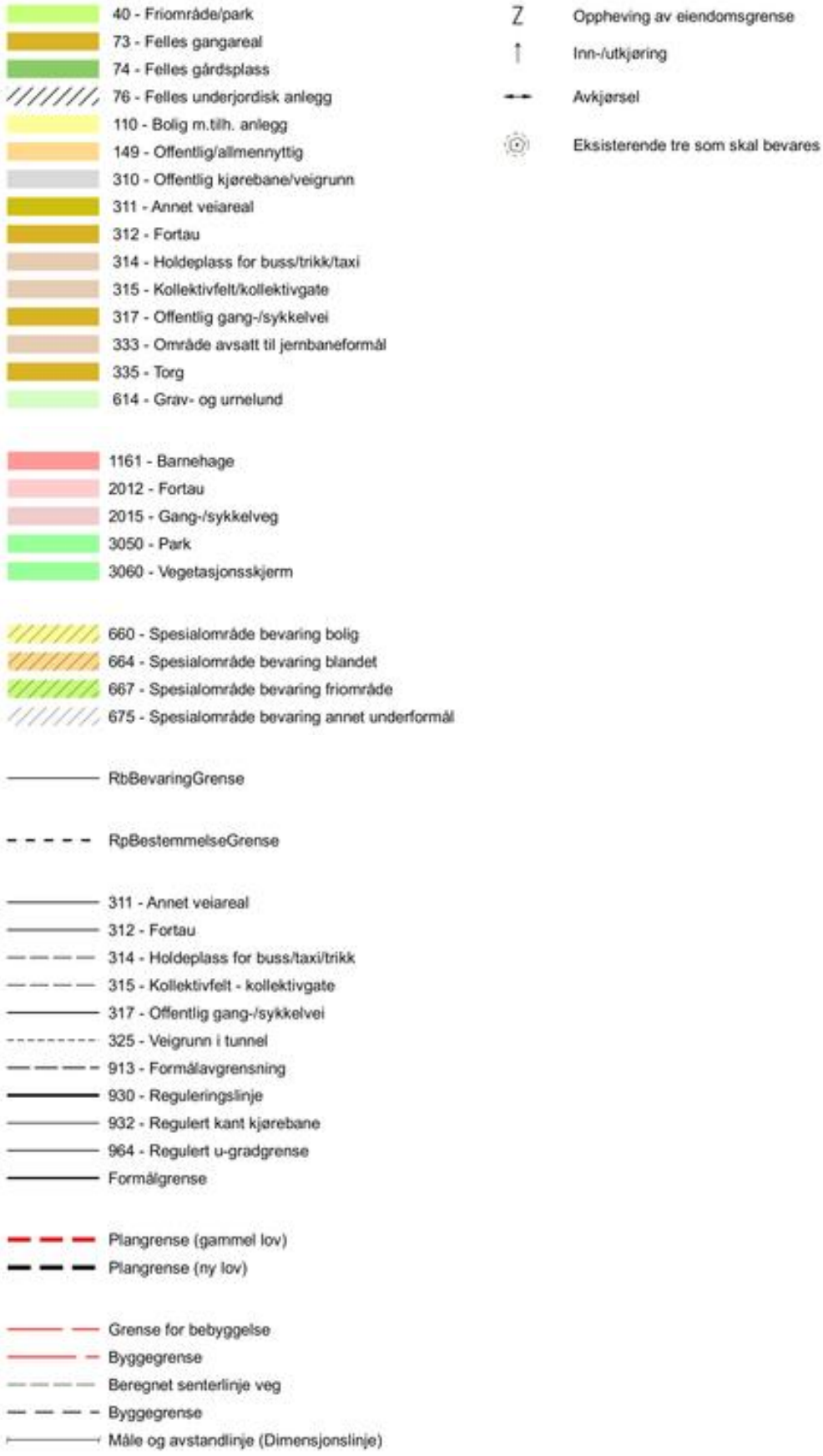
PlottID/Best.nr: 160979/ 86537159
Adresse: Konows gate 30
Gnr/Bnr: 233/518

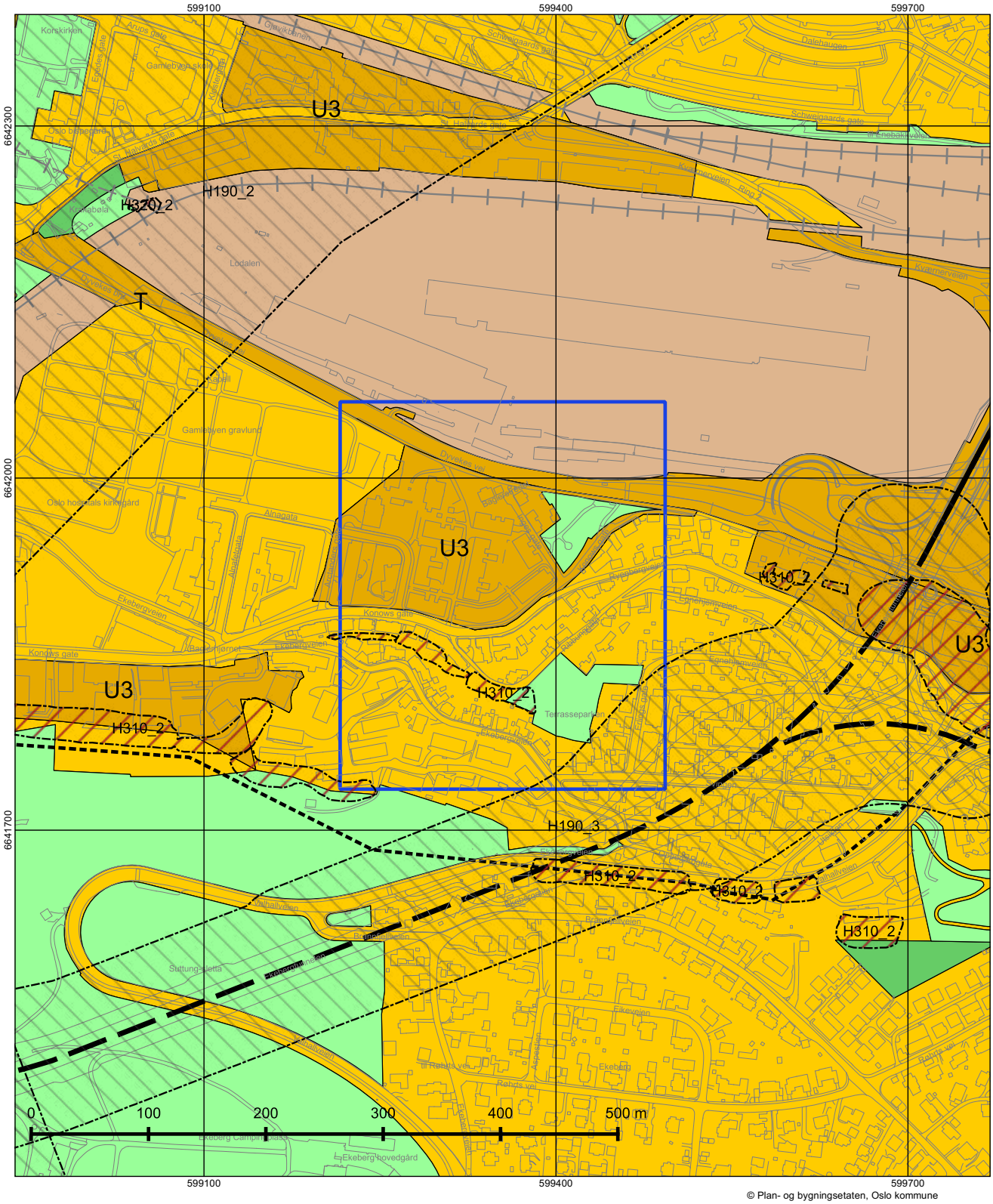
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 03.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160979/86537159
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.08.2026
Kunde: Frida Mundal
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537159
Deres ref: 9375897

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 233, BNR. 518.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 233, bnr. 518.

GNR. 233 BNR. 518

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.03.2005.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1661 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

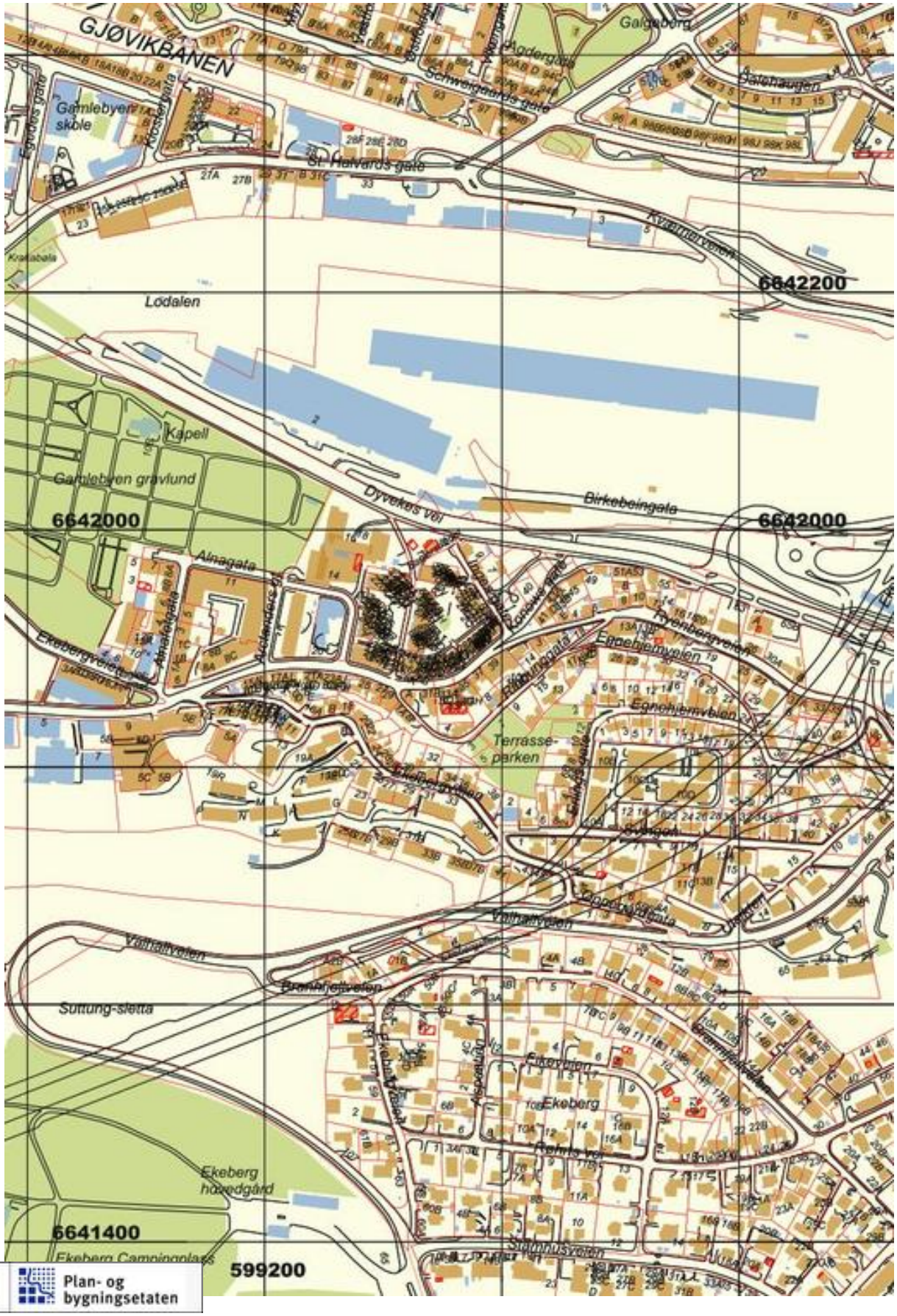
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



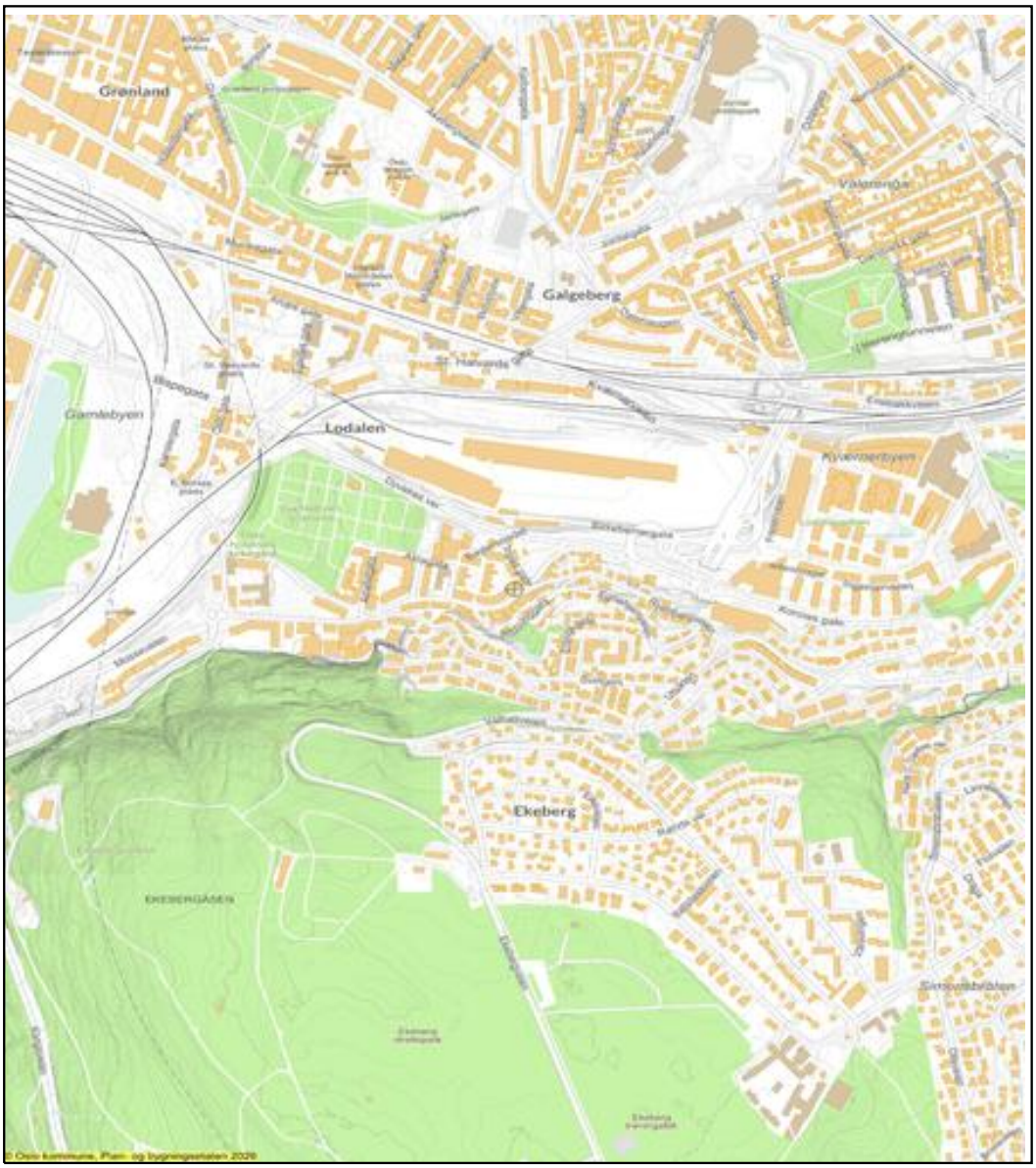
Plan- og bygningsetaten


GJØVIKBANEN
Gamlebyen skole
Egedes gate
Krossveien
St. Halvards gate
Schweigaards gate
Galgeberg
Østenjordet
Kyrkjemyrveien
6642200
Lødalen
Kapell
Gamlebyen gravfund
6642000
Dyvekes vei
Birkebeingata
6642000
Alnagata
Ekebergveien
Terrasse-parken
Ennehjemveien
Valhallveien
Suttung-sletta
Ekeberg
Ekeberg hovedgård
6641400
599200
Plan- og bygningsetaten

Oversiktskart

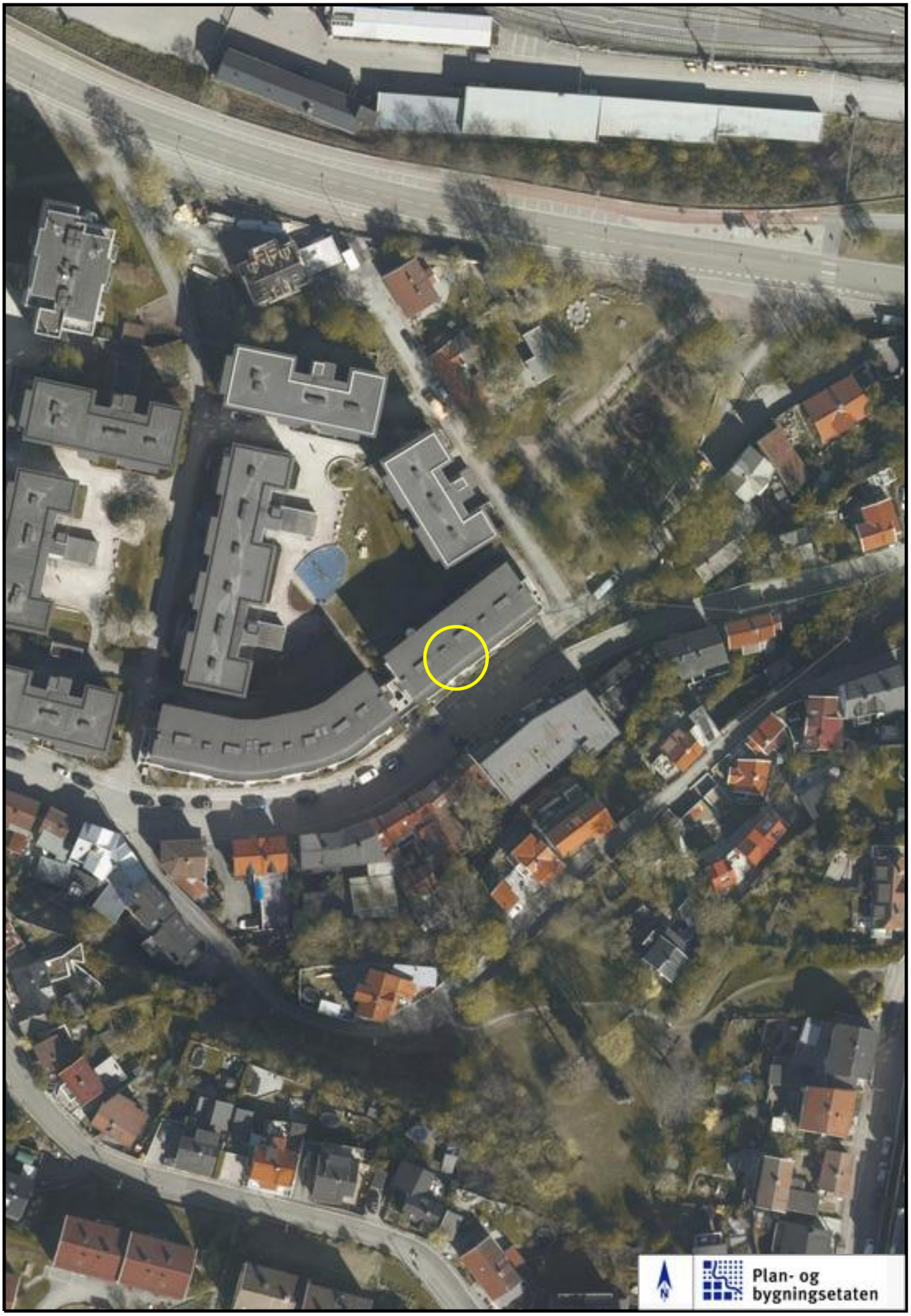
Adr.: Konows gate 30 J

Gnr bnr : 233 / 518



Dato: 04.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Konows gate 30 J Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.08.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

4003

Konows gate 20 M.Fl. Bebyggelsesplan og mindre vesetlig endring

4003 er en bebyggelsesplan.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 200103988

Vedtaksdato: 05.02.2003
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3226, 200103988

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KONOWS GATE 20 MFL., 233/244 MFL.

§ 1. Plassering av bebyggelsen
Bygningene skal plasseres som vist på kart merket IIP 00212, datert 18.3.2002.

§ 2. Planløsninger
Minst 80% av leilighetene skal være gjennomgående eller være tosidig belyste.

§ 3. Fellesarealer
Fellesarealer skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	233	~~244~~ 518		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
936946348	Veidekke Eiendom AS		1/1

TINGLYST
DAGBOKNR. 23396
15 APR 2005
OSLO SKIFTE- OG BYSKRIVERAMT

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	38	B G	11	B	39	G	21	B	81	B	31	B	70	
2	B	39	B G	12	B	46	G	22	B	81	B	32	B	69	
3	B	39	B G	13	B	39	G	23	B	82	B	33	B	69	B
4	B	39	B G	14	B	39	B G	24	B	111	B	34	B	69	
5	B	39	B G	15	B	38	B G	25	B	82	B	35	B	69	B
6	B	38	B G	16	B	81	B	26	B	82	B	36	B	70	B
7	B	38	G	17	B	82	B	27	B	106	B	37	B	70	B
8	B	39	B G	18	B	82	B	28	B	82		38	B	69	B
9	B	48	G	19	B	82	B	29	B	82		39	B	86	B
10	B	39	G	20	B	82	B	30	B	81	B	40	B	69	B
SUM BRØK		396		SUM BRØK		610		SUM BRØK		870		SUM BRØK		710	

SUM BRØK (TELLERE) 2946 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 23396 Tinglyst: 15.04.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 4

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	233	244		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
936946348	Veidekke Eiendom AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
41	B	69	B	11				21				31			
42	B	83		12				22				32			
43	B	69		13				23				33			
44	B	69	B	14				24				34			
45	B	70	B	15				25				35			
				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 360				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2946 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
2/3-05		LEIF JOHANSEN	

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
233	~~244~~ 518		1-45	i Oslo kommune

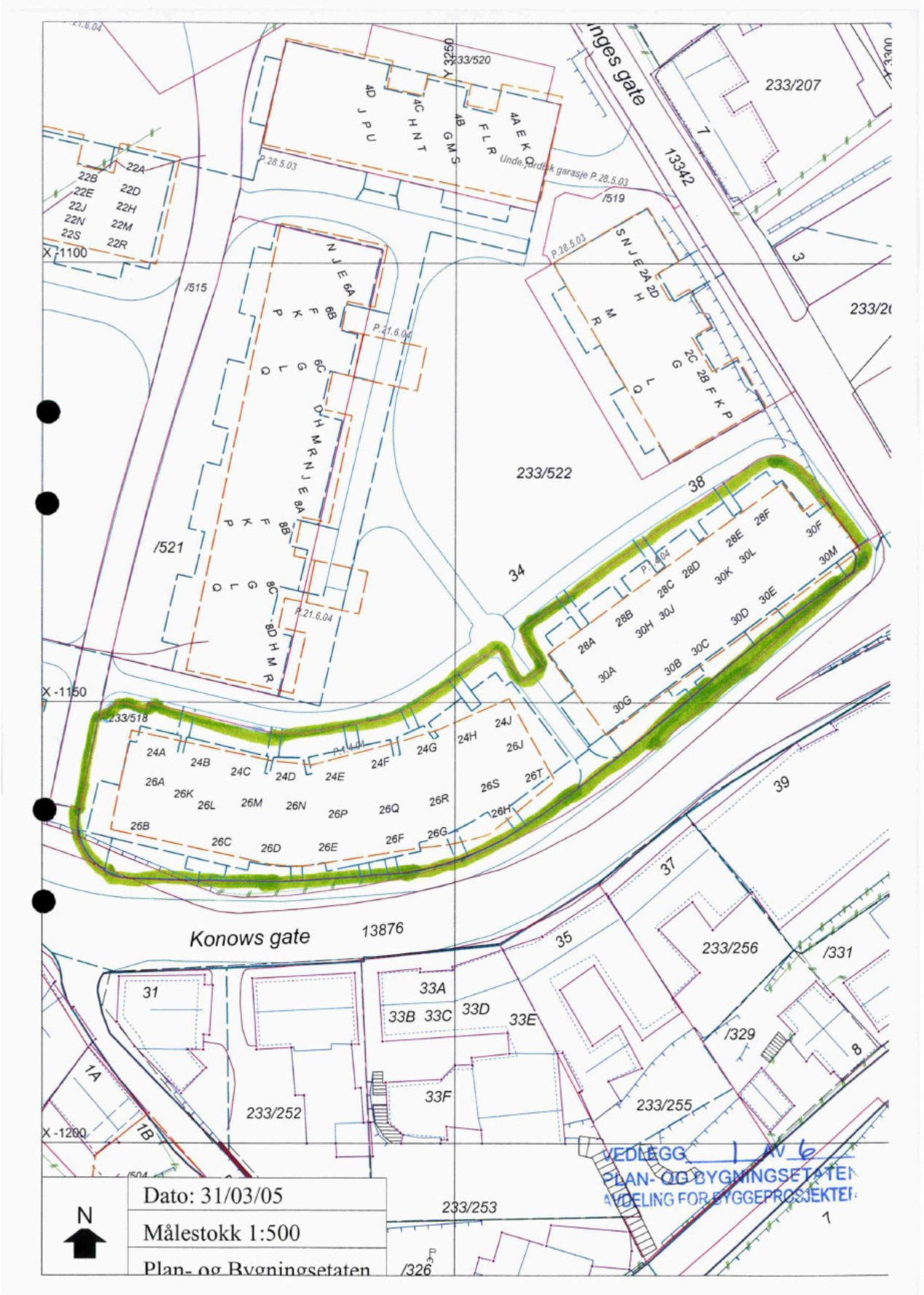
Dato	Underskrift	Stempel
6/4-2005	Arne Syvertsen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

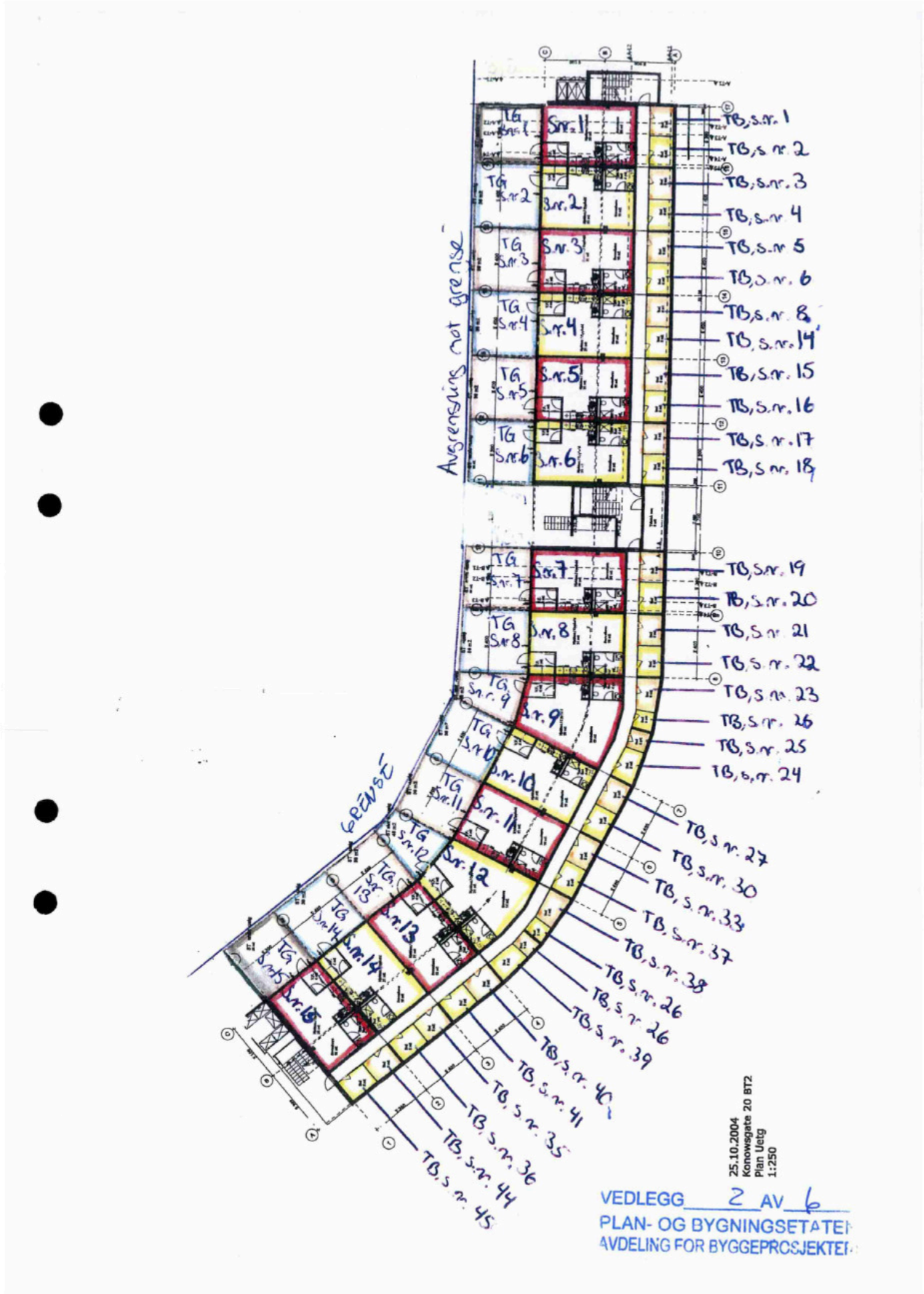
Noter:

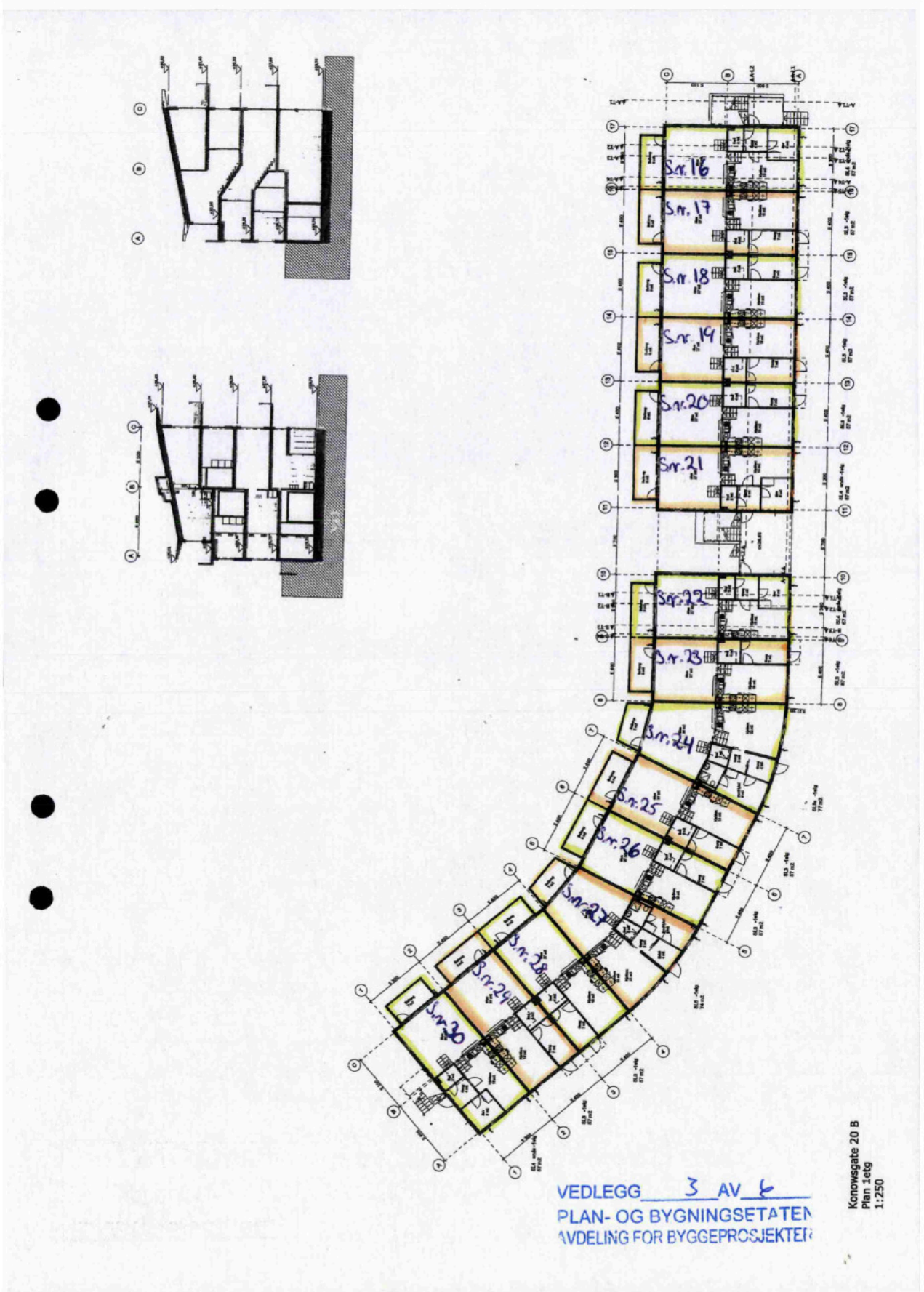
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

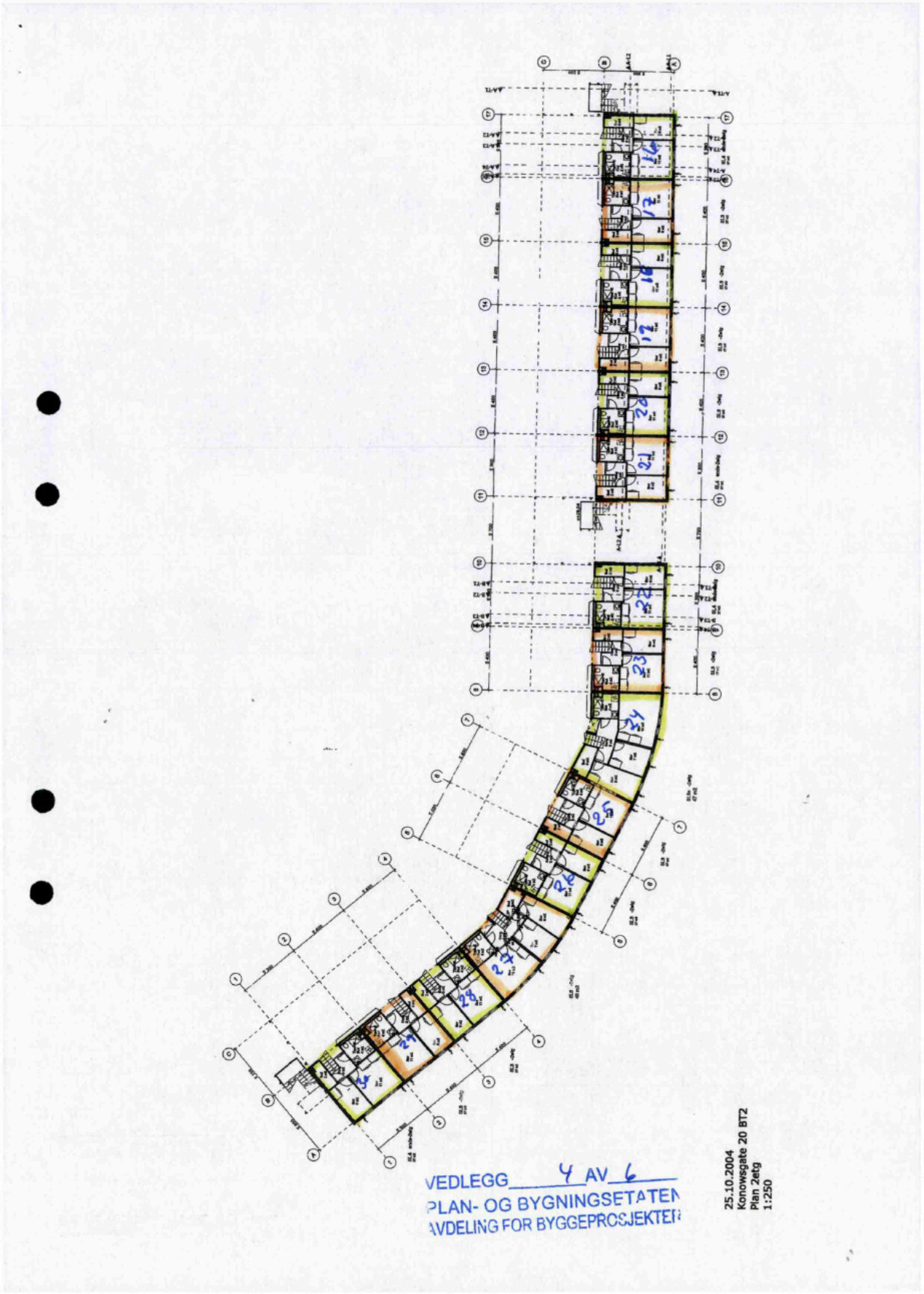
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 4 av 4


Konows gate
13876
Dato: 31/03/05
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N
233/522
233/518
233/252
233/253
233/255
233/256
233/207
/515
/519
/521
/329
/331
/326
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

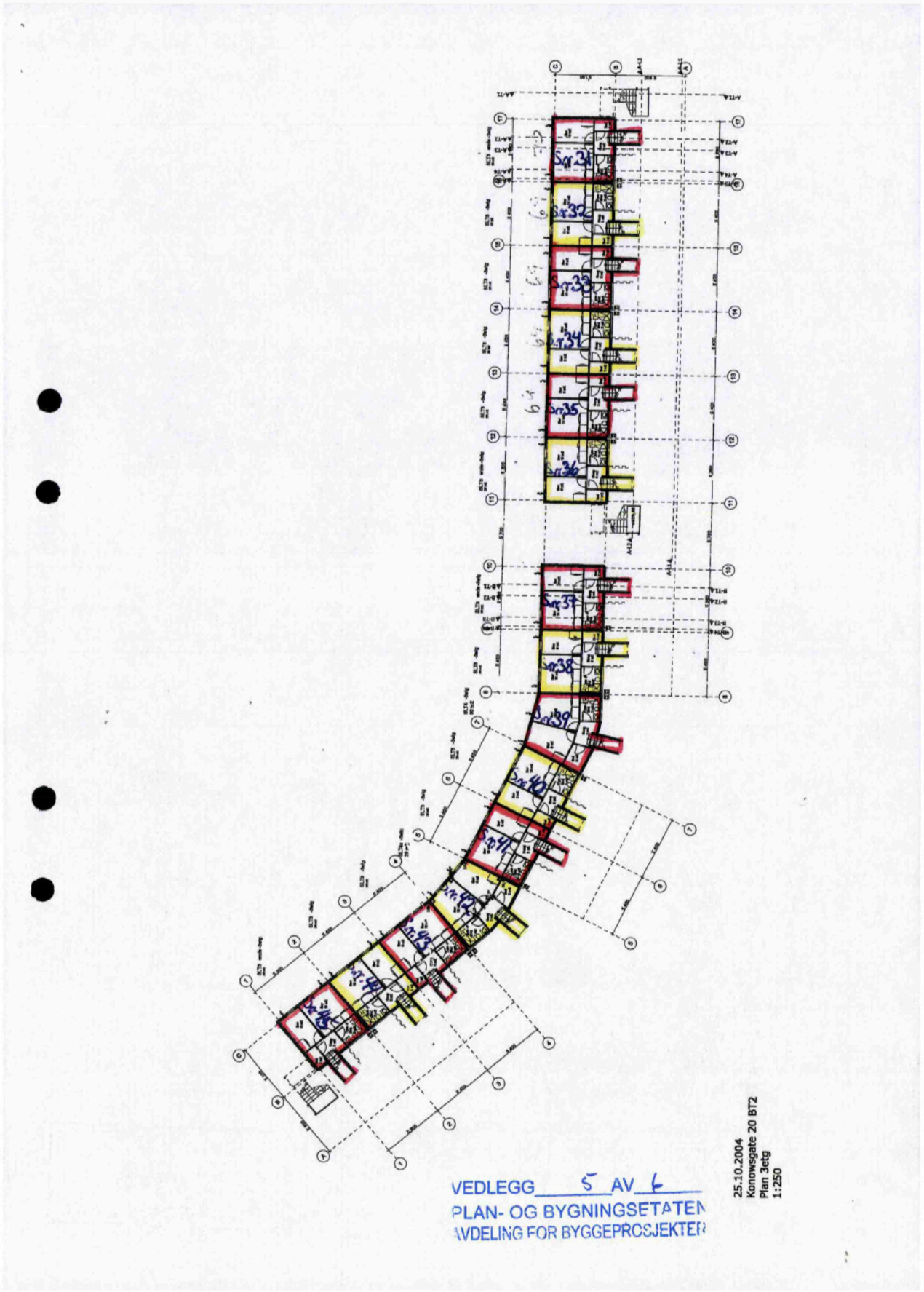

Avgrensning mot grense
GRENSE
TG S.nr.1
TG S.nr.2
TG S.nr.3
TG S.nr.4
TG S.nr.5
TG S.nr.6
TG S.nr.7
TG S.nr.8
TG S.nr.9
TG S.nr.10
TG S.nr.11
TG S.nr.12
TG S.nr.13
TG S.nr.14
TG S.nr.15
S.nr.1
S.nr.2
S.nr.3
S.nr.4
S.nr.5
S.nr.6
S.nr.7
S.nr.8
S.nr.9
S.nr.10
S.nr.11
S.nr.12
S.nr.13
S.nr.14
S.nr.15
TB, S.nr. 1
TB, S.nr. 2
TB, S.nr. 3
TB, S.nr. 4
TB, S.nr. 5
TB, S.nr. 6
TB, S.nr. 8
TB, S.nr. 14
TB, S.nr. 15
TB, S.nr. 16
TB, S.nr. 17
TB, S.nr. 18
TB, S.nr. 19
TB, S.nr. 20
TB, S.nr. 21
TB, S.nr. 22
TB, S.nr. 23
TB, S.nr. 26
TB, S.nr. 25
TB, S.nr. 24
TB, S.nr. 27
TB, S.nr. 30
TB, S.nr. 33
TB, S.nr. 37
TB, S.nr. 38
TB, S.nr. 26
TB, S.nr. 26
TB, S.nr. 39
TB, S.nr. 40
TB, S.nr. 41
TB, S.nr. 35
TB, S.nr. 36
TB, S.nr. 44
TB, S.nr. 45
25.10.2004
Konowsgate 20 BT2
Plan Uetg
1:250
VEDLEGG 2 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


Sn. 16
Sn. 17
Sn. 18
Sn. 19
Sn. 20
Sn. 21
Sn. 22
Sn. 23
Sn. 24
Sn. 25
Sn. 26
Sn. 27
Sn. 28
Sn. 29
Sn. 30
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Konowsgate 20 B
Plan 1etg
1:250

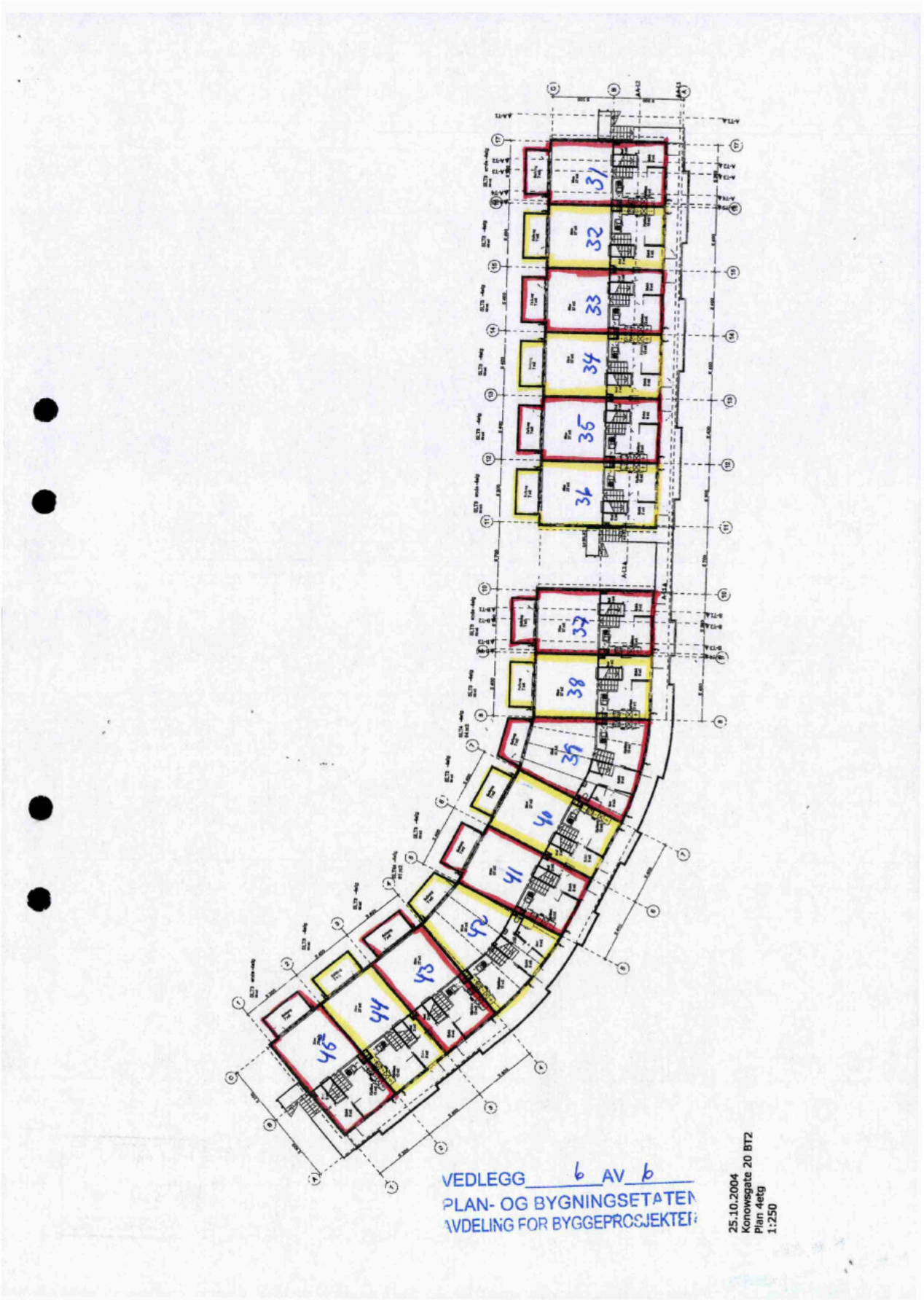
MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
25.10.2004
Konowsgate 20 BT2
Plan 2etg
1:250

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


25.10.2004
Konowsgate 20 BT2
Plan 3etg
1:250
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
25.10.2004
Konowsgate 20 BTZ
Plan 4etg
1:250

MOTTATT
- 7 MARS 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 01 APR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200401330-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kåre B. Moltubakk	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks ~~505~~ 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 18 leiligheter. Tiltaket utgjør et samlet bruksareal for boligene på 1431 m² BRA (inklusiv sportsboder i kjeller).

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra a og 95 nr 1 godkjennes søknaden vedlagt:
- tegning med vårt stempel nr: 1, 2, 3, 4
- utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 29.03.04
- utomhusplan med påtegning av 29,03.04 (følger byggesak nr:2004/02022)
og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 67 stilles det i ovennevnte byggesak krav om at Inges gate og Konows gate opparbeides fra Konows gate nr 16 og langs eiendommen, samt at Alnagaten opparbeides fra Arctanders gate til den møter Konows gate. Gatene skal opparbeides i henhold til gjeldende regulering.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse. Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og kontrollert.

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

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 18 leiligheter. Tiltaket utgjør et samlet bruksareal for boligene på 1431 m^2 BRA, inklusiv boder i kjeller.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, jfr. S-3226 stadfestet 06.03.91. Bebyggelsesplan med mindre vesentlig endring av reguleringsplanen ble vedtatt 05.02.03.

Byggetomten:
Det er registrert forurensning i grunnen på eiendommen, og gravemassene må undersøkes og håndteres i henhold til de funn som gjøres.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten anser kravene i pbl §74.2 som tilfredsstilt.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen definert som overkant dekke i underetasje fastsettes til cote +23,7.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
Avkjørsel til parkeringskjeller under blokk E og F, er godkjent i byggesak 2002/10612 (kfr vegloven §§ 40 – 43).

Veiplikt (pbl § 67)
Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 67 stilles det i ovennevnte byggesak krav om at Inges gate og Konows gate opparbeides fra Konows gate nr 16 og langs eiendommen, samt at Alnagaten opparbeides fra Arctanders gate til den møter Konows gate. Gatene skal opparbeides i henhold til gjeldende regulering.

Begrunnelse
Gatene er ikke opparbeidet i henhold til gjeldene regulering.

Ekspropriasjon
Veiopparbeidelsesplikten kan medføre at grunn må erverves fra enkelte eiendommer. Kontakt Eiendoms- og byfornyelsesetaten for evnt. å få fremmet ekspropriasjonssak overfor de øvrige grunneierne.

Søknadsplikt
Veiarbeidet må omsøkes i henhold til pbl. § 93j. og igangsettelsestillatelse må være gitt før veiopparbeidelsen kan påbegynnes. I flg. § 67 skal kommunens regler om utføring følges og det vises i den forbindelse til Samferdselsetatens normer for veiers utforming og standard. Samferdselsetatens bygg-

herreseksjon skal kontaktes på telefon 23 31 18 00. I prosjekteringen skal det tas stilling til høyde på veien, trasévalg innenfor reguleringen, drenering og øvrige detaljer vedrørende veiens utforming. Plan- og bygningsetaten vil vurdere prosjektet i sin søknadsbehandling.

Avkjørsler
En opparbeidelse av veien vil kunne føre til at enkelte eiendommers avkjørsler ikke lengre vil tilfredsstille lovens krav til sikt og stigning. Disse avkjørslene må da endres, omlegges noe, slik at veglovens krav blir tilfredsstilt. Ansvaret for dette påligger den enkelte grunneier.

Overtakelse og vedlikehold
Når veien er ferdig opparbeidet og godkjent skal den overtas til offentlig vedlikehold. Veien tilfaller kommunen uten vederlag, jfr. § 67 nr. 4. Det skal holdes overtakelsesforretning med kommunen (Samferdselsetaten og Plan- og bygningsetaten).

Refusjon
Dersom De ønsker å fremme refusjonskrav etter pbl. kap. IX overfor andre grunneiere som ved opparbeidelsen får godkjent vei til og langs eiendommen, må det legges fram et bindende pristilbud for Plan- og bygningsetaten. Retten til å kreve refusjon bortfaller dersom veiopparbeidelsen påbegynnes før planer og kostnadsoverslag er godkjent av kommunen v/Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse
Veiene må senest stå ferdig ved innflytting. Brukstillatelse/ferdigattest vil derfor ikke bli gitt før veiene er ferdig opparbeidet og overtatt til offentlig vedlikehold.

Ansvar og kontroll:
Ansvarsrett for søkefunksjonen, samt prosjekterende og kontrollerende for arkitekturprosjektering er godkjent for Enerhaugen arkitektkontor. Norconsult AS er godkjent for prosjektering og kontroll av branntekniske forhold.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:

- Det foreligger avtale med Vann- og avløpsetaten om flytting av kommunale ledninger. Se for øvrig: Vedlegg vann - byggesak
- Det foreligger avtale mellom jerbaneverket og tiltakshaver vedrørende sikring mot utglidning og vibrasjonsstøy for de delene av eiendommen dette er aktuelt.
- Viken Fjernvarme ønsker ikke å tilknytte tiltaket til fjernvarmeanlegget.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i samsvar med vedtatt bebyggelsesplan og kan derfor godkjennes.

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

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

Igangsettingstillatelse:

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

- Dokumentasjon i henhold til §§ 14 og 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
- Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

200401330 Dato: 01 APR 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): -8 Saksbeh: Kåre B. Moltubakk Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks ~~505~~ 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE TRINN 1

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 25.03.04 er godkjent og deler av arbeid i henhold til rammetillatelse av dags dato tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter graving, fundamentering, bunnledninger, samt bærekonstruksjoner til dekke over kjeller.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

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

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 18 leiligheter. Tiltaket utgjør et samlet bruksareal på 1431 m^2 BRA.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Endringer:

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
for avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter
Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Veidekke Bolig AS
Postboks 507 Skøyen
0214 Oslo

Dato: 26.04.04

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401330-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ewa M. Andersen | Arkivkode:

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Adressevedtak	Tiltaksart:	

ADRESSEVEDTAK

Etter Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Adresseringen gjelder nybygg på del av eiendom gnr. 233 bnr. 244

I medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter, hvor det bl.a. heter i Forskriftenes pkt. 15.4: "I hus med flere boliger der disse har adkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver inngang tildeles egen gateadresse" og pkt. 15.5 bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummeret til husnummeret skal ikke forekomme", samt pkt. 15.5, 1. og 2. ledd som bestemmer at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Gnr. 233 bnr. 244 **BYGG A:**

Nr. 26 A Konows gate (sørvestligste hjørne, underetasje)
Nr. 26 B Konows gate (underetasje)
Nr. 26 C Konows gate (underetasje)
Nr. 26 D Konows gate (underetasje)
Nr. 26 E Konows gate (underetasje)
Nr. 26 F Konows gate (nordvestligste hjørne, underetasje)

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nr. 26 G Konows gate	**(sørvest vegg, 1.etasje)**
Nr. 26 H Konows gate	**(1.etasje)**
Nr. 26 J Konows gate	**(1.etasje)**
Nr. 26 K Konows gate	**(1.etasje)**
Nr. 26 L Konows gate	**(1.etasje)**
Nr. 26 M Konows gate	**(nordøst vegg, 1.etasje)**
Nr. 26 N Konows gate	**(sørøstlige hjørne, 3.etasje)**
Nr. 26 P Konows gate	**(3.etasje)**
Nr. 26 Q Konows gate	**(3.etasje)**
Nr. 26 R Konows gate	**(3.etasje)**
Nr. 26 S Konows gate	**(3. etasje)**
Nr. 26 T Konows gate	**(nordøstlige hjørne, 3.etasje)**

Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Spesielle forhold:
Konows gate 26 vil etter dette vedtaket bli en adresse som ikke lenger er i bruk.

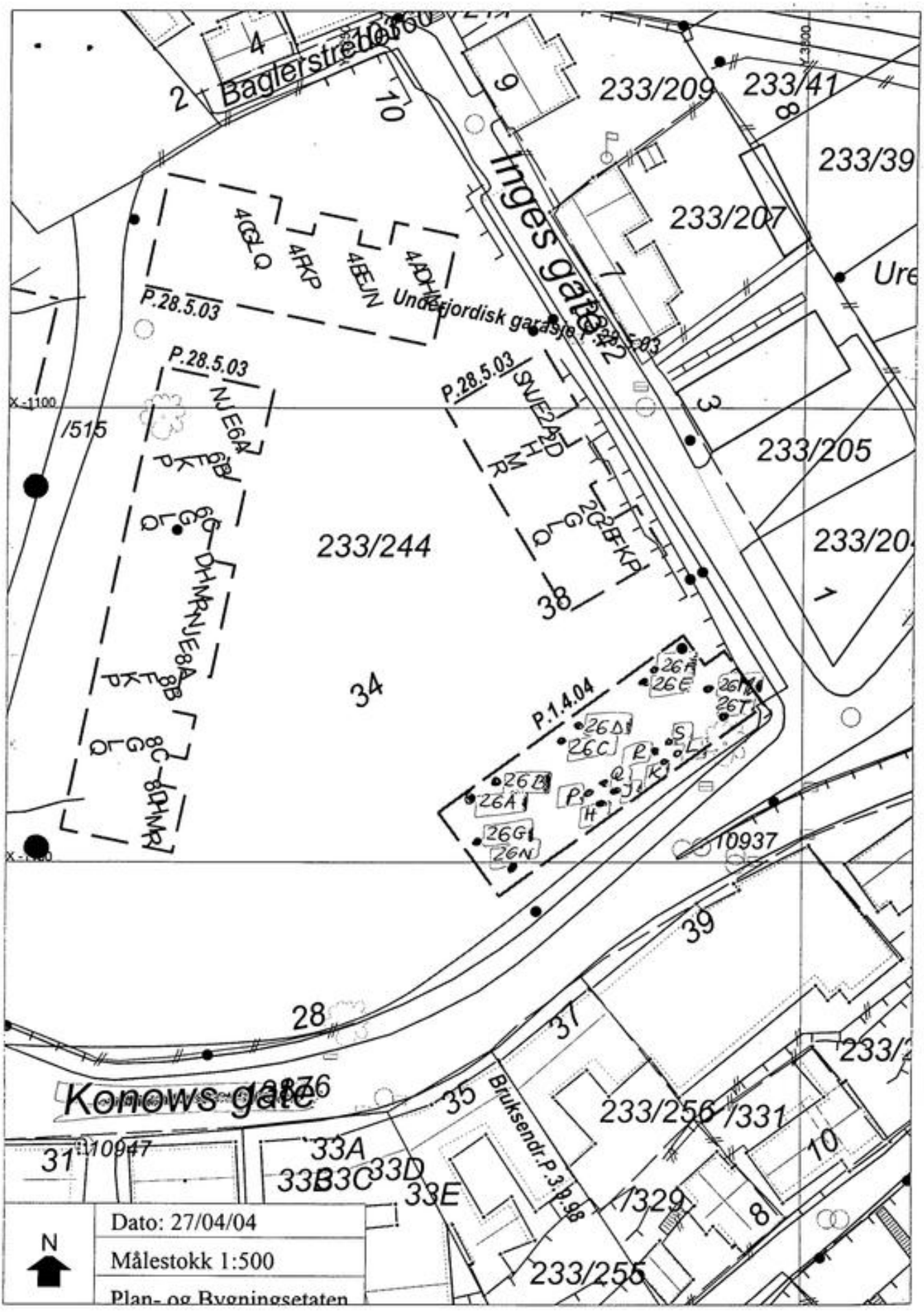
Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages innen 3 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

I. L. Andersen
Inghild L Andersen
seksjonsleder

Ewa M. Andersen
Ewa M. Andersen
saksbehandler

Vedlegg:
Kartkopi


Baglerstredet
Inges gate
Konows gate
Bruksendr.P.3.9.98
Underjordisk garasje
P.28.5.03
P.1.4.04
233/209
233/41
233/39
233/207
233/205
233/244
233/256
233/255
/515
/331
/329
10937
Dato: 27/04/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Veidekke Eiendom AS
Postboks 507 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 02.06.2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401330-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bente Hansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRING AV ADRESSEVEDTAK AV 26.04.04

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 233 bnr. 244

Adressering i forbindelse med utbygging på del av eiendom gnr. 233 bnr. 244

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.
Vedtaket trer i kraft fra vedtaket er kommet frem .

Ovennevnte eiendom / eiendommer har fått følgende adresse:

Gnr. 233 bnr. 244

BYGG A:

Konows gate 28 A	**(sørvestligste hjørne, underetasje)**
Konows gate 28 B	**(underetasje)**
Konows gate 28 C	**(underetasje)**
Konows gate 28 D	**(underetasje)**
Konows gate 28 E	**(underetasje)**
Konows gate 28 F	**(nordvestligste hjørne, underetasje)**
Konows gate 30 A	**(sørvest vegg, 1.etasje)**
Konows gate 30 B	**(1.etasje)**
Konows gate 30 C	**(1.etasje)**
Konows gate 30 D	**(1.etasje)**
Konows gate 30 E	**(1.etasje)**
Konows gate 30 F	**(nordøst vegg, 1.etasje)**

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Konows gate 30 G	**(sørøstlige hjørne, 3.etasje)**
Konows gate 30 H	**(3.etasje)**
Konows gate 30 J	**(3.etasje)**
Konows gate 30 K	**(3.etasje)**
Konows gate 30 L	**(3. etasje)**
Konows gate 30 M	**(nordøstlige hjørne, 3.etasje)**

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Spesielle forhold:
I forbindelse med oppføring av nytt boligbygg i Konows gate 24 (Bygg B), og adressering av denne, er omadressering av Bygg A nødvendig for å få adresseringen i samsvar med Delingsloven med forskrifter. For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

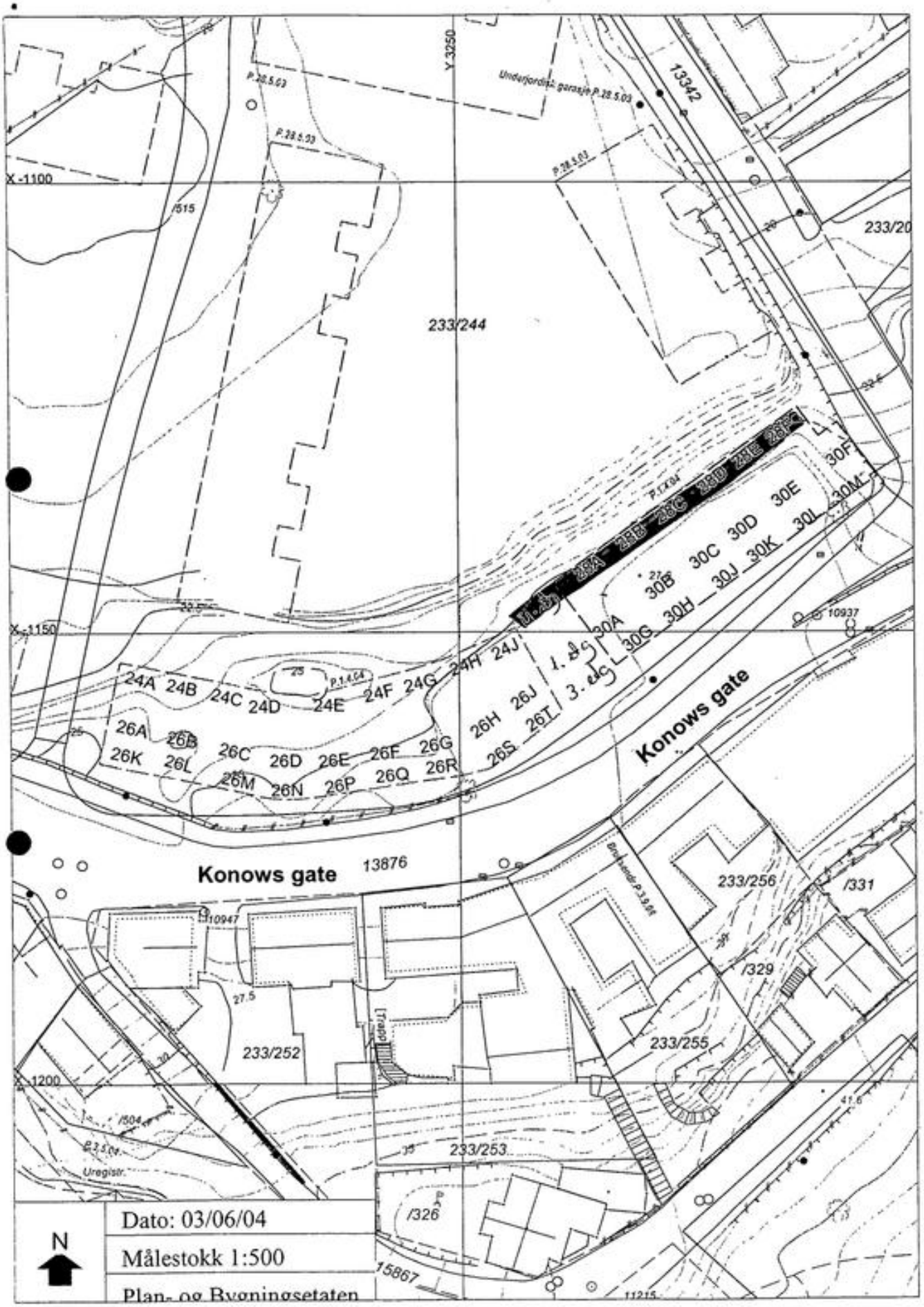
Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av naboer og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

I.L.Andersen
Inghild L Andersen
avdelingsleder

Bente Hansen
Bente Hansen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.


Y 3050
X -1100
X -1150
X -1200
13342
233/20
233/244
/515
Underjordisk garasje P.28.5.03
P.28.5.03
P.28.5.03
P.28.5.03
P.1.4.04
30A 30B 30C 30D 30E 30F 30M
30G 30H 30J 30K 30L
24A 24B 24C 24D 24E 24F 24G 24H 24J
26A 26B 26C 26D 26E 26F 26G 26H 26J
26K 26L 26M 26N 26P 26Q 26R 26S 26T
1. 3.
10937
Konows gate
13876
Konows gate
10947
233/252
233/253
233/255
233/256
/329
/331
/326
/504
P.3.5.04
Uregistr.
Trapp
Brannstasjon P.3.9.01
15867
11215
N
Dato: 03/06/04
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 16 AUG 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401330-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 09.08.04 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 01.04.04 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter alle resterende arbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

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

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av boligblokk med 18 leiligheter. Tiltaket utgjør et samlet bruksareal for boligene på 1431 m^2 BRA, inklusiv boder i kjeller.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsretter
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 02 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401330-17 Saksbeh: Rolf Holmboe | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - KONOWS GATE 26

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93
Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegninger nr.5, 6, og 7 , og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter revisjon av planløsning for 12 av i alt 18 leiligheter i boligblokken. For disse er vist etablering av ny WC på inngangsplan i deler av tidligere vist bodplass. For 6 stk. leiligheter på 3./4. etasje medfører dette at innvendig bodplass blir mindre enn 3 m2 pr. leilighet. Det søkes om godkjennelse for at inntegnet skapplass kompenserer for dette innunder forskriftskravet.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1, og 2 utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

Gjeldende plangrunnlag:
Se rammetillatelsen.

Byggetomten:
Se rammetillatelsen.

Estetiske krav:
Endringene får ingen konsekvenser for bygningens eksteriør. Det vises derfor til vår vurdering i rammetillatelsen.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
I forskrifter for de angjeldende leiligheter heter det i veiledningen til TEK - § 10-34 – "boder og oppbevaringsplass", bl.a. at: *"Innvendig bod eller skap må minst være 3,0 m2 BRA".*
Det følger av dette at tilstrekkelig bod- og skapplass til sammen minst må være 3,0 m2. Den inntegnede innredning viser at dette tilfredsstilles for samtlige leiligheter hvor det nå er vist etablert nytt WC på inngangsplan.

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

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

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team2

Sven Sandberg
For avdelingsleder

Rolf Holmboe
saksbehandler

Kopi til:
Veidekke Bolig AS, Postboks 507 Skøyen, 0214, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 20 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401330-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

GODKJENNING AV ANSVARSRETT - KONOWS GATE 26

Plan- og bygningsetaten registrerer at ansvarlig utførende for montasje av betongelementer ble uteglemt ved søknad om igangsetting.

Vedlagt følger ansvarsrett for Veidekke Entreprenør AS.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 20 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401330-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - KONOWS GATE 26

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

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

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

Før ferdigattest:
Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:
Veidekke Eiendom AS, Postboks 507 Skøyen, 0214, OSLO

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

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 19 DEC 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401330-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 26	Eiendom:	233/244/0/0
Tiltakshaver:	Veidekke Bolig AS	Adresse:	Postboks 507 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KONOWS GATE 26

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.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Veidekke Bolig AS, Postboks 507 Skøyen, 0214, OSLO

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

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

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

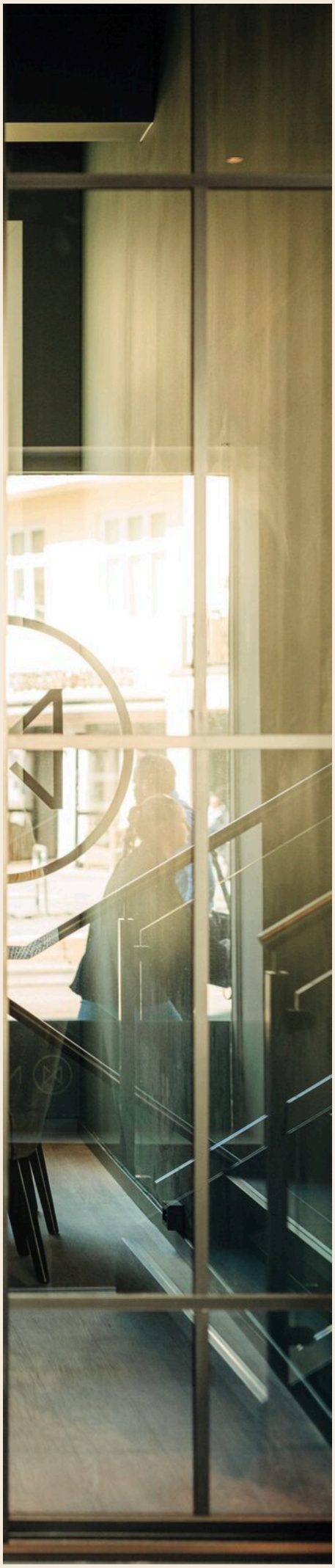
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Frogner

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.



Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0377/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konows gate 30J 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 518, snr 34 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100