PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

KONOWS GATE 15L

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Årsberetning

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Ferdigattest og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Produktark BKF Tryg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Konows gate 15L, 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 116

Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1083 **Referansenummer:** UZ1370

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Iris Østreng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET
Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet i bydel Gamle Oslo. Området har vært igjennom en aktiv utvikling de siste årene med en vellykket blanding av nybygg og omfattende rehabilitering av gammel, historisk bebyggelse. Området rundt Konows gate er kjent for sitt særegne preg, med godt bevart trehusbebyggelse fra 1800-tallet lenger opp i gaten, som i dag inngår i Ekebergkleiva bevaringsområde. Dette gir strøket en tydelig historisk identitet, samtidig som nyere boligprosjekter som Konows gate 15 representerer områdets nyere byutvikling. Sentral beliggenhet med gangavstand til bla. Fjordbyen med Sørenga, Barcode, Operaen, Bjørvika, samt Kværnerbyen og Grønlandsområde. Barnevennlig område med begrenset biltrafikk. Flere parker i nærområde som bla. Ekebergs skulpturpark, Middelalderparken, Ruinparken og Svartdalsparken. Alnaelven har tursti langs elvebredden mot sentrum eller Lillomarka hvor man har turmuligheter både sommer og vinter. Gangavstand til kollektivtransport og ca. 15 minutters gange til Oslo S med bussterminal og Flytoget. Flere skoler og barnehager i området.

OM TOMTEN
Felles tomt med bruttoareal 2030 m². Det er etablert fem frittliggende boligbygninger på tomten som i hovedsak følger gateløpet, samt uthus/boder. Felles parkeringskjeller med boder. Tomten er sterkt skrånende til terrassert med felles tun opparbeidet med gressplener, prydbeplantning, sittegrupper og lekeapparater for barn for uteopphold. De nedre leilighetene har adkomst fra gateplan på nordsiden, og de øvre etasjene har dels adkomst via utvendig felles landgang fra sydsiden.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Leilighet i 2 plan med 3. etg. og loftsetg. Adkomst via felles utvendig landgang. En lys og hyggelig leilighet med lysinnslipp fra to sider som gir gode lysforhold. Veldisponert og tidsmessig planløsning hensyntatt fordeling over to plan. Boligen har naturlig bruksslitasje og fremstår i generelt god stand hensyntatt alder. Noe overflateoppussing er utført i eiers botid. Originalt bad og nyere kjøkken fra 2013. Noe oppussing bør påregnes ved flytting inn i brukt bolig.
- Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING:
3. etasje:
- Entré, Bod, Kjøkken, Stue/ spisestue med trapp og tilgang til "fransk" luftebalkong.
Loftsetasje:
- Trapperom, Soverom 1 med utgang veranda, Soverom 2 med utgang balkong, Bad, Gang.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- 3. etg. stue ca. 239 cm.
- Loftsetg. gang ca. 300 cm. Dels skråhimlinger på soverom og bad med knevegg ca. 53 cm. knevegg på sov 1 og ca. 217 cm. knevegg på sov 2.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- El. panelovner. Varme i gulv på bad.

ANNET
- Sydvendt balkong med utgang fra soverom.
- Nordvendt veranda med utgang fra hovedsoverom.
- Sydvendt felles terrasseplatting med nabo i forb. med adkomstområde (i flg. eier).
- Bod i fellesareal i kjeller, ca. 5 m².

BORETTSLAGET
- Ekebergkleiva borettslag, Orgnr: 987994339
- Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
For nærmere informasjon om Sameiet, drift, økonomi mv, så henvises det til generalforsamlingprotokoll med resultatregnskap, vedtekter mv, samt hjemmeside: https://vibbo.no/ekebergkleiva/om
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
Oppført etter normal byggeskikk på byggetidspunktet, ferdigstilt i 2005/06.
- Hovedbygninger er oppført over fire etasjer hvorav 4. etg. er loftsplan. Underliggende felles garasjekjeller.
- Sannsynlig fundamentert på faste masser med plate på mark/såle av betong. Bærende veggkonstruksjoner, etasjeskillere mellom boenhetene og balkonger av betong. Fasader i bindingsverk med stående kledning av tre. Takkonstruksjon med saltaksform, takoppløft og arker tekket med takstein. Vinduer og dører fra byggetiden.

PARKERING
- 1 biloppstillingsplass med mulighet for el. billader i felles garasjekjeller.
- Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

REGULERINGSFORHOLD
- Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn.
- Reg: S- 3226 Byggområde for boliger.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

KORT HISTORIKK
- Konows gate er et historisk veifar i bydel Gamle Oslo, som følger Ekebergskrentens fot og har røtter tilbake til 1700-tallet. Gaten fikk sitt nåværende navn i 1901 etter godseier Hans Konow, som eide store deler av området og drev teglverk på Jordal. Eiendommen Konows gate 15 er i dag en del av boligområdet Baglerbyen, et moderne boligutbyggingsprosjekt som stod ferdig rundt 2005–2006, oppført på tomter som tidligere var bebygd med eldre småhus og mindre boligbebyggelse. Utbyggingen kombinerte ny arkitektur med grønne gårdsrom, og navnet Baglerbyen viser til

Beskrivelse av eiendommen

middelalderhistorien i området, der baglerne holdt til på 1100 og 1200tallet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

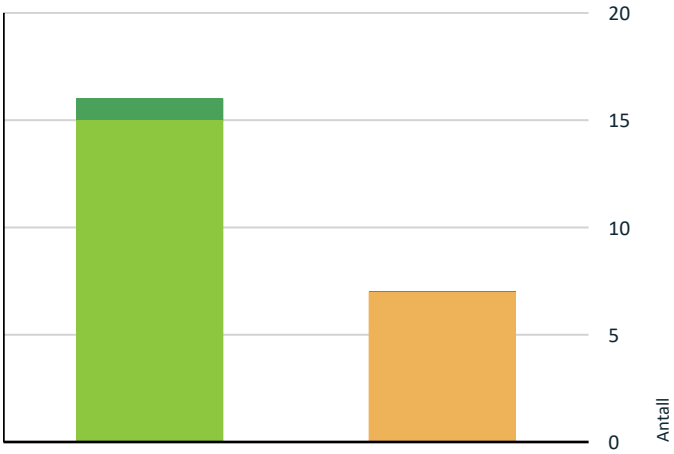
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

- Det foreligger Ferdigattest datert 19.03.2007.
- Det foreligger Brukstillatelse datert 11.05. og 30.05. 2006.
- Det foreligger Rammetillatelse for oppføring av Blokk/bygård/ terrassehus datert 05.06.2000 som legger forskriftskrav til grunn.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det tas forbehold om trykkfeil og feilinformasjon ved inkurie i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår iht. Ambita (eiendomsregister).

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

VELUX takvinduer i malt tre og med utvendige metallbeslag med 2-lags isolerglass fra byggeåret (2006).
- Vinduene er utsatt for værslitasje. Det er observert innvendig kondensslitasje, spesielt på bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vinduene er ca. 20 år gamle og ligger nær midten/øvre del av forventet levetid for isolerglass (20–30 år). Det er observert innvendig kondens, og det kan ikke utelukkes at isolerglass er punktert, da slik skade kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring på grunn av lysforhold. Tetningslister og mekaniske deler kan være slitt.

Tilstandsgrad: Vinduer fungerer som tiltenkt uten vesentlige lekkasjer, men på grunn av alder, observert kondens, værslitasje og risiko for punktert isolerglass vurderes tilstand som TG2.

Merknad:
- Det betyr mindre avvik som bør følges opp for å unngå større skade eller redusert energieffektivitet. Ved vedvarende kondens kan det oppstå fukt- og muggrisiko rundt karm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Kontroller om kondens er mellom glasslag (punktur) eller på glass innsiden (inneklimarelatert).
- Ved punktert isolerglass bør glass byttes eller vindu skiftes.
- Sjekk og bytt eventuelt slitte tetningslister for å unngå trekk og fukt.
- Smør eller juster mekaniske deler ved vanskelig betjening.
- Vurder ventilation på bad for å redusere kondens.



Fuktslitasje grunnet kondens på bad



Takvindu soverom



Takvindu soverom

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass fra byggeåret (2006).

Vurdering:
- Vinduer og terrassedører vurderes å være i funksjonell stand uten synlige skader eller punkterte glassruter. Det er ikke gjennomført detaljert funksjonstesting av alle enheter, og mindre slitasje anses som normalt i forhold til alder. Punktering av isolerglass kan være vanskelig å avdekke ved visuell befaring, blant annet på grunn av varierende lysforhold, og slike skader kan derfor ikke utelukkes.

Alder og levetid:
- Normert levetid for trevindusrammer er om lag 30–60 år, og for isolerglass 20–30 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold.
- Vinduene ligger innenfor, men nærmer seg øvre del av forventet levetid. Moderne isolerglass kan i noen tilfeller fungere utover normal levetid, men over tid (30–60 år) må det generelt forventes punktering og redusert isolasjonsverdi.
- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Tilstandsgrad: TG1 – Vinduer og terrassedører fungerer som tiltenkt, med normal slitasje i forhold til alder. Ingen vesentlige avvik observert.

Tilstandsrapport



Terrassedør og vinduer



"fransk balkong" med 2- fløyet terrassedør



2- fags vindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

- Massiv entrédør med malte glatte fronter og glassparti fra byggeåret.
- Normal tid før utskifting av dørrammer i tre er 30-60 år.
- Normal tid før utskifting av isolerglasspartier er 20-40 år.

- Det er ved befaring ikke opplyst/oppdaget at isolerglassene er punkterte. Dette er ingen garanti, da det bl.a. kreves riktig lysforhold for å oppdage dette.
- Dørene vurderes å være i funksjonell stand.
- Det er normalt at dører kan være/er utsatt for slitasje over tid. Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad:TG1.
- Normal slitasje for alder, ingen større avvik påvist som påvirker funksjon.



Entré- ytterdør



Entré- ytterdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

- Sydvendt balkong med utgang fra soverom.
- Bærende konstruksjon er skjult, men sannsynligvis oppført i tre- og stålkonstruksjon utkraget fra etasjeskiller med stål rekkverk og terrassedekke med impregnerte terrassebord.
- El. uttak på vegg.
- Skjermveggløsning med trekledning mot nabo.

Tilstandsgrad: TG1 - Balkongen fungerer som tiltenkt, hensyntatt normal aldring iht. byggeår.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon



Sydvendt balkong mot vest

Tilstandsrapport



Sydvendt balkong

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Beskrivelse

- Overdekket nordvendt veranda i trekonstruksjon over underliggende rom. Adkomst fra hovedsoverom.
- Rekkverk i trekledning med håndløper i stål. Gulvdekke med impregnerte terrassebord.

Tilstandsgrad: TG1 ingen materielle avvik påvist ved visuell inspeksjon vurdert ut ifra alder.

Forbehold:
- Bærende konstruksjon og tettesjiktløsning er skjult og er ikke en del av vurderingen.
- Styret kan kontaktes for ansvarsforhold mht. vedlikehold av tettesjikt mv.



Veranda



Veranda

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

"Fransk" luftebalkong med utgang fra stue via to- fløyet terrassedør. Rekkverk i eloksert stål.

Tilstandsgrad: TG1 - Balkongen fungerer som tiltenkt, hensyntatt normal aldring iht. byggeår.

Årstall: 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon



"Fransk" luftebalkong med utgang fra stue

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet komplett Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Manglende dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Eikeparkett en- stavs fra 2013 med unntak av hovedsov som har parkett fra byggeåret. Fliser i entré/ gang.
Vegg:
- Pusset og malte flater.
Himling:
- Pusset og malte flater.

Vurdering:
- Samtlige overflater fremstår som fullt brukbare og har normal bruksslitasje hensyntatt alder. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten praktisk betydning for overflatenes funksjon.

Mindre avvik:
- Noe fuktmerker på parkett under takvindu på hovedsoverom.

Tilstandsgrad: TG1
- Overflater generelt fremstår i god stand og bærer preg av å være jevnlig vedlikeholdt hensyntatt alder.

Takhøyder:
- 3. etg. stue ca. 239 cm.
- 4. etg. gang ca. 300 cm. Dels skråhimlinger på soverom og bad med knevegg ca. 53 cm. på sov 1 og ca. 217 cm. knevegg på sov 2.
- Registrerte takhøyder tilfeldig utvalgt:



Nyere og original parkett



Vegg- og himlingsflater



Vegg- og himlingsflater



Noe fuktmerker under Veluxvindu på originalparkett

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Etasjeskillere med betongdekke i 3. etg. mot underliggende nabo, trebjelkelag mellom 3. og 4. etg.
- I henhold til NS 3600 vurderes kun høydeforskjeller og planavvik. Selve bjelkelaget og isolasjonsprinsippet er en del av bygningens konstruksjon og er ikke vurdert i denne rapporten.
- Målingene ble utført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater i utvalgte rom.
- Møbler ble ikke flyttet.
- Resultatene gir en indikasjon, men ikke nødvendigvis full oversikt over alle skjevheter.

Plannivå
4. etg.
- Sov 1 ca. 2 mm. avvik gjennom rommets lengde på ca 4 m.
- Sov 2 rommets lengde ca. 261 cm. Avvik ca 9 mm. / 2 m. ca. 5 mm.
3. etg.
- stue ca. 5 mm. avvik på lengde ca. 6,3 m./ midt gulv ca. 2 mm.
- Entré ca 10 mm. avvik lengde 268 cm./ midt gulv ca 1 mm. avvik.

Kravet for tilstandsgrad TG1 i henhold til NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 m målelengde og maksimalt 15 mm samlet nivåforskjell gjennom hele rommet. Måleresultatene i de kontrollerte rommene ligger innenfor disse grensene.

Tilstandsgrad: TG1 – Nivåavvik i kontrollerte rom er innenfor forutsatt grenseverdi

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

- Boligen har malt tretrapp med åpne opptrinn og malt håndløper og rekkverk fra byggeåret.

Tilstandsgrad: TG1- Trappene utfyller sin tiltenkte funksjon og har normal bruksslitasje hensyntatt alder.



Interntrapp

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

- Hovedsakelig hvitmalte innerdører med glatte fronter.
- Dør mellom entré og stue med glassfylling.

Vurdering:
- Dørene fremstår som normalt godt vedlikeholdt og har forventet funksjon i henhold til alder og konstruksjon.
- Det er normalt at innerdører kan være/er utsatt for slitasje over tid.
- Det kan derfor være enkelte skader/ slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Tilstandsgrad:TG1
- Normal slitasje for alder, ingen avvik som påvirker funksjon.
- Vurderingen er basert på visuell kontroll uten destruktive inngrep.



Innerdør med glassparti



Innerdør glattmalt

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- For en boliggård med Rammtillatelse fra 2000 og ferdigstilt i 2006 lå TEK97 (Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997) til grunn for utførelsen av våtrommet.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging, noe som er vanlig hensyntatt byggeåret.

Ifølge TEK97 § 8-37 Fukt/Våtrom skulle våtrom ha:
- Sluk på bad og vaskerom.
- Gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for vannpåkjente deler.
- Ha vanntett eller fuktbestandig utførelse og beskytte tilstøtende konstruksjoner mot fukt (ikke krav om membran.

Det var ikke krav om FDV-dokumentasjon slik som i dag.
Ingen krav om:
- Samsvarserklæring våtrom
- Uavhengig kontroll
- Dokumentert membransystem

Generell merknad:
- Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav, men anses å være utført i henhold til datidens regelverk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Rekvirent

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

- Veggene har fliser.
- Himling er malt.

- I flg. eier ble himling og dør malt i 2025.

Vurdering:
- Det ble ikke registrert større avvik ved flislagte vegger.
- Himlingspanelet har ikke synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fukt.
- Overflatene fremstår jevnt over i god stand sett i forhold til alder.

Tilstandsgrad :TG1- Det er ikke avdekket avvik ved visuell kontroll, og overflatene fungerer som tiltenkt.

Merknad:
- Alderen i seg selv vurderes ikke som avvik under dette punktet, da dette er regulert i andre delområder.



Himling og vegg

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering:
- Gulvet har fall til sluk, men mindre enn anbefalt iht. dagens krav.
- Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av membran ved dørterskel er ca. 25 mm.
- Det er ikke registrert skader på fliser eller fuger som vurderes å svekke objektdelens funksjon, men .
- Løsningen anses å være utført etter datidens praksis, og er funksjonsdyktig hensyntatt alder og bruk.

- Normalt forventet levetid for fliser/fuger er 20–30 år, men kan vare lenger avhengig av vedlikehold, bruksmengde og fuktpåvirkning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Det er påvist bom (manglende vedheft til underlaget) i enkelte fliser på baderomsgulvet. Dette er ikke uvanlig hensyntatt aldrende fliser.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet alder, samt bom i flis iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbar konsekvens, men flisene kan løsne helt.
- Normalt vil ikke stedvis bom medføre en kortere levetid på selve våtromskonstruksjonen, såfremt konstruksjonen er utført forskriftsmessig på byggetidspunktet.
- Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
- Alderssvekkelser skjer over tid, og det er ikke mulig å gi noen nærmere anbefaling på når våtrommet bør totalrehabiliteres bortsett fra generelle levetidsbetrakninger.

For å lukke avviket:
- Overflatene må skiftes ut, men det er vanskelig å si noe om tidspunkt for når avviket blir akutt og tiltak må utføres.



Gulvflis

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Det er registrert plastsluk.
- Membran/tettesjikt og overgang mot sluk lar seg ikke påvise visuelt da konstruksjonen er skjult.
- Tettesjiktsløsning bak veggfliser er ukjent.

- Utførelse og løsning er ikke dokumentert. Det er ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Skjult og udokumentert tettesjikt medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og teknisk tilstand.
- Våtrommet og tettesjiktsløsningen er vurdert å ha passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.
- Det foreligger derfor økt risiko for svekkelser i membran og særlig i overgang mellom membran og sluk.

- Tilstandsgrad: TG2 – Grunnet alder og skjult konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke påvist symptomer på lekkasje, fuktskade eller annen funksjonssvikt på befaringstidspunktet.
- Forholdet innebærer likevel økt risiko grunnet alder og manglende dokumentasjon.

- Tiltak vurderes normalt først i forbindelse med totalrehabilitering av våtrommet, eller dersom det oppstår symptomer på svikt.

- Våtrommet er oppført i en periode hvor TEK97 var gjeldende. Forskriften stilte ikke krav til dokumentert tettesjiktsløsning slik senere forskrifter gjør. Manglende dokumentasjon vurderes derfor ikke som forskriftsavvik, men som et risikoforhold iht. NS 3600.



Sluk i dusjsonen

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Det er vegghengt innredning med hvite glatte skapfronter og heldekkende servant benkeplate med berøringsfritt armatur, speil på vegg med toppmontert belysning, dusjhjørne med veggmontert dusjarmatur og dusjstang med håndholdt dusj. Dusjvegger i glassbyggersten og dusjdør i herdet glass, gulvmontert wc og laminatbenk med underliggende opplegg for vaskemaskin.

Tilstand (visuell inspeksjon):
- Innredninger og sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder, og oppfyller sin tiltenkte funksjon ved befaring. Det kan forekomme lokale bruksmerker og mindre kosmetiske forhold, noe som vurderes som normalt ut fra alder og bruk, og som ikke er tillagt vekt i denne vurderingen.

Vurdering:
- Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert avvik som påvirker funksjon eller bruk på kontrollert utstyr.
- Det er ikke utført fullstendig funksjonstesting av alt sanitærutstyr og tekniske komponenter. Eventuelle forhold som ikke er avdekket ved befaring anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering med utvalgt funksjonstesting, jf. NS 3600.

Tilstandsgrad: TG1 – Sanitærutstyr og innredninger fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder, og det er ikke registrert avvik som påvirker bruk eller funksjon ved befaring.



Dusjhjørne



Opplegg vaskemaskin

Tilstandsrapport



Servantinnredning

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

- Badet har elektrisk styrt avtrekksvifte med tilluftsløsning via spalte mellom dørblad og terskel, samt luftefunksjon i takvindu.

- Avtrekksviften fungerte dårlig ved enkel funksjonstest (papirtest).

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2
- Avtrekksviften fungerte ikke iht. forventet funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

For å lukke avviket:
- Det må etableres ny avtrekksvifte.



El. avtrekksvifte

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
- Hulltaking er foretatt i tilliggende rom i vegg mot dusjsone.
- Fuktsøk er utført med MMS1 fuktmåler og Protimeter med piggelektrode.

Resultat:
- Ingen utslag på Protimeter eller tegn til fukt er påvist i de visuelt undersøkte områdene.

Tilstandsgrad: TG0 – Ingen fukt påvist ved hulltaking og fuktsøk i tilliggende konstruksjon.

Forbehold:
- Undersøkelsen er begrenset til det utførte hulltakingspunkt. Dette gir ingen garanti mot fukt eller avvik i øvrige lukkede konstruksjoner rundt våtrommet.



Fuktsøk bak dusjsone

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredning fra 2013 med mørkfinérte fronter. Integrert kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin og nytt vinskap. Corian benkeplater med underlimt stålkum og ett- greps blandearmatur med uttrekkbar dusjfunksjon og toppmontert induksjon koketopp. Avtrekksvifte.

Vurdering:
- Ingen vesentlige avvik ble registrert ved visuell kontroll av overflater. Kjøkkenet vurderes å fungere tilfredsstillende for sin tiltenkte bruk, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Mindre avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt.
- Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkenkum i forbindelse med vannopplegg i rom uten sluk.

Generell info:
- Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no.
- Krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk ble innført med Byggteknisk forskrift TEK10 og gjelder nye boliger og i eldre boliger der røropplegg endres vesentlig.

- Det anbefales ettermontering av lekkasjesikring og komfyrvakt av hensyn til brannsikkerhet og vannskadeforebygging.
- Manglene kan påvirke forsikringsforhold negativt ved skade grunnet tørrkoking, vannlekkasje ell. da det var krav til sikring ved etablering av kjøkkenet i 2013.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Kjøkken

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt Smeg kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Kjøkkenvifte med avtrekkskanal som ledes ut til det fri (i flg. eier).

Tilstandsgrad: Avtrekksvifte over kokeplate med avtrekk ut til det fri utløser TG1 iht. NS3600.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

- Det er etablert vanninstallasjon med rør- i rørskap i baderomsvegg. Drensløsning med utkast i bad.
- Vanninstallasjonen er supplert overgangsordninger til armaturer.
- Det meste av røropplegget er skjult i konstruksjoner og lar seg ikke besiktige utover tilgjengelige punkter, og det foreligger ikke dokumentasjon.
- Det er ikke montert lekkasjesikring i forb. med vannrør under kjøkkenkum.
- Anlegget fungerer som tiltenkt.

- Anlegget er fra 2006 og har normal aldring. Selv om rør-i-rør-systemer har lang forventet levetid (30–50 år) og kobberrør mye lenger ved rett montering og bruk, må det påregnes at enkelte komponenter som pakninger og koblinger kan kreve vedlikehold eller utskifting over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tettemuffer (avdrensningsmulighet i rør-i-rør) på rør i rørsystem under kjøkkenkum.
- Det foreligger ikke dokumentasjon.

Tilstandsgrad: TG2- Manglende tettemuffer på rør i rør, samt manglende dokumentasjon på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbare funksjonsavvik er registrert. Anlegget fungerer etter hensikten i dag.
- På grunn av manglende dokumentasjon og at mesteparten av røropplegget er skjult, samt usikkerhet rundt rør i røranleggets sikkerhetsfunksjon ved evt. lekkasje anbefales helhetlig kontroll av sertifisert rørlegger ved overtakelse. Det kan ikke utelukkes behov for justeringer.

Tilstandsrapport



Rør i rør samlestokk i vegg på bad



Fast tilknytningspunkt under servant



Røropplegg under kjøkkenkum

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg utenfor boligen, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør, samt aldersvurdering, vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert lufteventiler i yttervegg, samt avtrekksfunksjon via kjøkkenvifte og el. avtrekk på bad.

- Løsningen vurderes å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Ventilasjonsløsningen er ikke balansert, men det er heller ikke krav om balansert ventilasjon for boliger fra denne perioden.

Tilstandsgrad: TG1
- Ventilasjonsprinsippet fungerer i samsvar med krav på byggetidspunktet.

NB:
- Avtrekksvifte på bad bør utskiftes grunnet redusert funksjon.



Lufteventil i yttervegg



Lufteventil i yttervegg

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra byggeåret og er lokalisert i kjøkkenskap.
- En varmtvannsbereder har normalt en teknisk levetid på 15–30 år, mens anbefalt brukstid er ca. 20 år. Enkelte beredere kan fungere i 30–40 år, men når anbefalt brukstid er oppnådd, bør man være forberedt på utskifting.

På generelt grunnlag anbefales det å montere lekkasjestopper for å redusere risikoen for vannskader ved vannlekkasje, selvom det ikke var et krav på etableringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Berederen har normal aldring. Forventet teknisk levetid for varmtvannsberedere er ca. 15–20 år ved normal bruk (kilde: SINTEF Byggforsk). Berederen er derfor nær slutten av forventet levetid, og risiko for lekkasje eller driftsstans øker med alder.

Tilstandsgrad: TG2. Grunnet alder og økt risiko for svikt, selv om funksjonen er intakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens så lenge berederen fungerer som den skal. På grunn av alder kan skader eller lekkasjer oppstå plutselig, noe som kan medføre vannskader og kostnader til utskifting.

Tiltak:

- Det anbefales å planlegge utskifting av berederen på sikt. Dette er et normalt vedlikeholdstiltak for en komponent som har passert forventet levetid.



Bereder etablert i kjøkkenskap

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

- El. skap med aut. sikringer etablert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Byggeåret

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   - El. arbeider i forbindelse med montering av nytt kjøkken.
   - Det er ikke fremvist Samsvarserklæring på originale anlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

- Takstingeniør er ikke el. sertifisert og har kun foretatt en visuell kontroll av det synlige anlegget og fremviste dokumenter.
- Dette er en særdeles forenklet kontroll av det elektriske anlegget i boligen og bygningssakskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en utvidet kontroll.

- Samsvarserklæring ble et krav i henhold til Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK 400 fra 1999.

- Takstingeniør anbefaler alltid en utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker så lenge det ikke foreligger dokumentasjon på at det har vært utført el. kontroll i løpet av de siste 5 årene.

- Nyere arbeider med samsvarserklæring i forb. med nytt kjøkken gir indikasjon på tilfredsstillende standard selv ved manglende erklæringer.



El. skap med aut. sikringer i bod

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannalarmanlegg:
- Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Radon:
- Boligen ligger i 3. etasje, og radonmåling anses derfor som mindre relevant iht. NS3600, men behov for tiltak kan ikke utelukkes.
- Ved oppføringstidspunktet var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling (krav kom med TEK10 i 2010). Bygget er lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør er opplyst om at det er planlagt/ foregår radonmålinger i borettslagets bygningsmasse.
- Eiendommen ligger i område med «særlig høy» aktsomhetsgrad iht. NGU sitt radonkart som er det høyeste nivået.

Forbehold:
- Det er ikke hensyntatt om borettslaget har utført eller planlegger radonmålinger eller tiltak for kjeller eller ved lavere- eller alle etasjer. For nærmere informasjon anbefales kontakt med styret i gården.

Rekkverk:
- Åpninger i rekkverk (mer enn 10 cm) på balkong er ikke i henhold til krav i forskrifter på byggetidspunktet.
- TEK97 hadde et konkret krav om at åpninger i rekkverk ikke skulle overstige 100 mm.
Dette var et sikkerhetskrav og barnesikring, ikke bare en anbefaling
- Åpninger i rekkverk på balkong må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

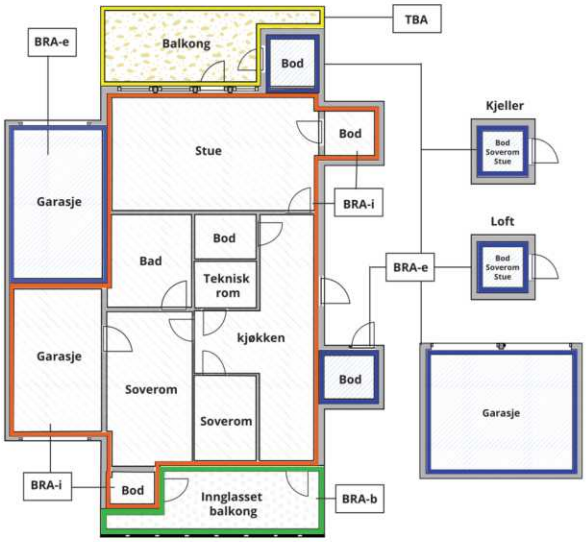
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje	45			45			45
Loftsetasje	35			35	7	2	37
Fellesareal kjeller		5		5			5
SUM	**80**	**5**			**7**	**2**	**87**
SUM BRA	**85**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bod, kjøkken, stue/ spisestue med trapp		
Loftsetasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, bad, gang		
Fellesareal kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA- e:
- Bod i fellesareal ca. 5 BRA.
Oppmålt TBA:
- Veranda med utgang fra hovedsoverom, ca. 2,7 BRA
- Balkong med utgang fra soverom, ca. 4, 5 BRA

- Arealet er beregnet med 3D-laserskanner Leica BLK2GO med nøyaktighet innenfor 2 %, i tråd med avhendingsloven fra 1. januar 2022. Beregningen bygger på 3D-punktskydata. NS 3940 krever måling like over gulvlist, men grunnet løsøre og møblering er ofte målehøyde satt til ca. 1,5 m for å samle flest punkter på omsluttende vegger. Metoden avviker fra NS 3940, men gir pålitelig og etterprøvbart datagrunnlag. I enkelte tilfeller må det allikevel bestrebes på å måle nær gulvhøyde, f.eks. ved skrånende vegger.
- I forhold til plantegningens areal pr. rom så er boenhetens totale areal alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale areal også inneholder arealene for innvendige vegger og ofte skjulte sjakter.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt innvendig nettoareal med håndholdt lasermåler og arealavvik kan forekomme ved vanskelige romløsninger.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil mindre avvik forekomme.
- Seksjonsbegjæring og/ eller tinglyste dokumenter er ikke fremvist eller vurdert.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som rekvirent har påvist at tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommene tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan ved noen boligselskaper omdisponeres og dette kan da påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Det foreligger Ferdigattest datert 19.03.2007.
- Det foreligger Brukstillatelse datert 11.05. og 30.05. 2006.
- Det foreligger Rammetillatelse for oppføring av Blokk/bygård/ terrassehus datert 05.06.2000 som legger forskriftskrav til grunn.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Iris Østreng	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	116		0	2030.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konows gate 15L

Hjemmelshaver
Østreng, Iris

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
29/Ekebergkleiva Borettslag	987994339	29	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Østreng, Iris

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
29

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt og det kan være avvik fra det takstingeniøren har fått av informasjon og det som kommer frem i egenerklæringen. Det anbefales å sette seg nøye inn i egenerklæringen .	Ikke gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	09.04.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.03.2026	Opplysninger gitt av eier muntlig på befaringen, samt i mailkorrespondanse.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	09.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører for boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.04.2026	Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

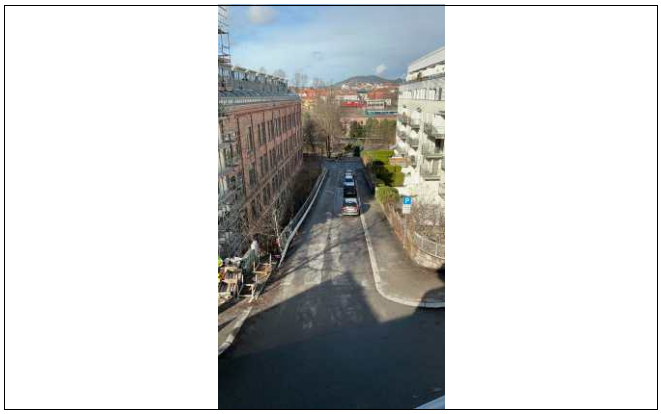
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UZ1370

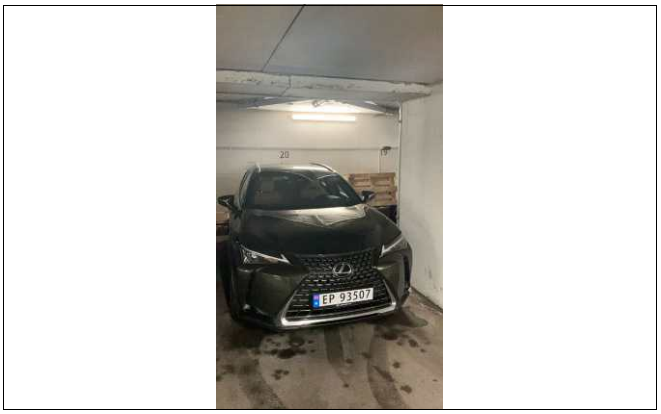
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



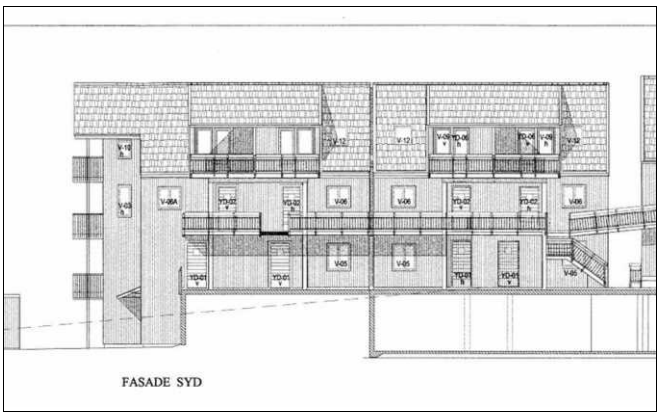
Utsikt fra stue



P.plass



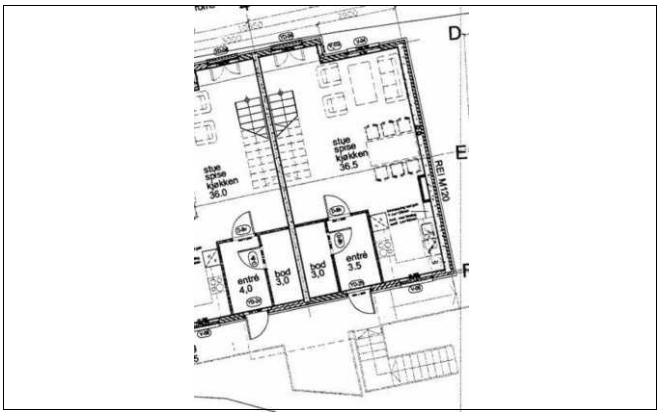
Bod, ca. 5 m2



Fasade mot syd

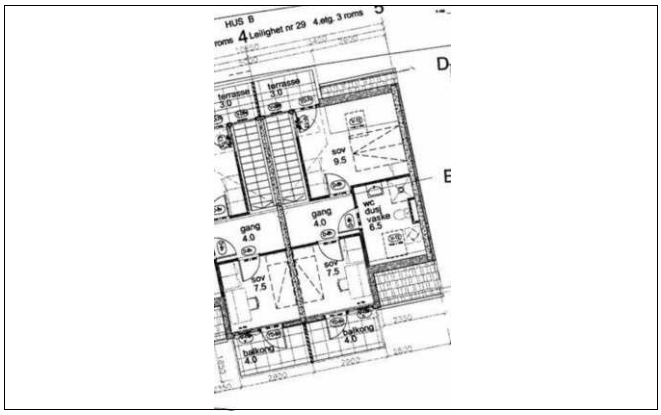


Fasade mot nord

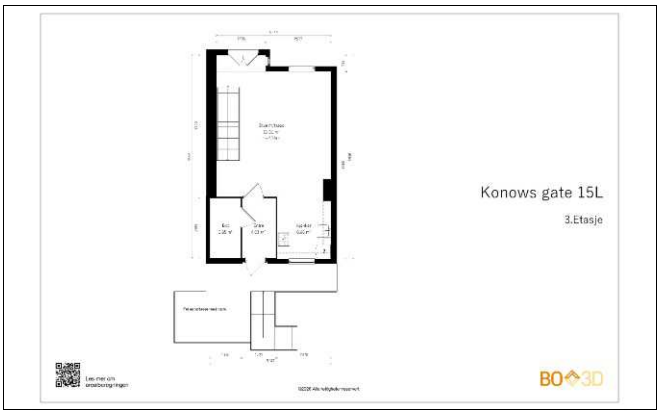


Original plantegning plan 1

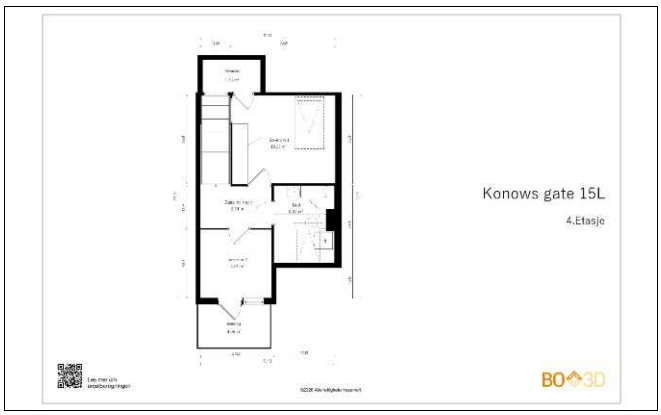
JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO



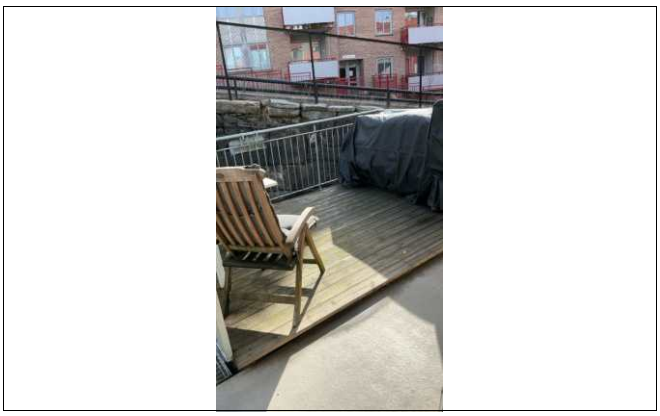
Original plantegning plan 2



Plantegning plan 1oppmålt med 3D skanner



Plantegning plan 2 oppmålt med 3D skanner



Felles terrasse ved inngangsparti

enova

Energiattest



Adresse **Konows gate 15L, 0196 OSLO**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280961**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81697116**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	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 **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **166,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,29 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 303 kWh**



Konows gate 15L, 0196 OSLO

Detaljering

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

Konows gate 15L, 0196 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5649
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5649

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Møte-ID: 367 109 148 919

Passord: Gc6GF6PW

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christian Norløff fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Protokollvitne velges på møtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 92 340.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 240

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Kari Anne Schwach

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

- Kari Martini Momrak

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

- Marte Røsshammer
- Svein Gjørtz

Styrets årsrapport

Oppsummering av styrets arbeid – til årsmøtet 2025

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

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

Oppfølging av beslutninger gjort på forrige generalforsamling

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

I tillegg har styret jobbet med følgende saker:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hilsen styret ved

Christian, Mari, Kari og Kari Anne

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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."

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

bankID

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

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

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

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.

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, __.__.2025
Styret i Ekebergkleiva Borettslag

Kari Anne Schwach Christian Fossbakk Kari Martini Momrak

Mari Offenberg

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**400**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	6 295
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 295**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

Nedbetalt i år	1 499 772
	0

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 288 666	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 587	
		-2 275 079
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,60 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2006	-60 432 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 879 801	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 236 744	
Nedbetalt tidligere, IN	28 243 793	
Nedbetalt i år, IN	600 000	
		-9 471 662
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 598 651**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christian Norløff fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitne velges på møtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 240

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Kari Anne Schwach

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kari Martini Momrak

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Marte Røsshammer

☐ Svein Gjørtz

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987994339
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. mai kl. 18:00 til 18. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 14. mai 2025, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Norløff fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Mari Offenberg signerer protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollvitne velges på møtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 92 340.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 93 240
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Anne Schwach (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Anne Schwach

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Martini Momrak (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kari Martini Momrak

Varamedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Svein Gjørtz
Marte Røsshammer

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

VEDTEKTER
FOR
EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

Vedtatt 28.02.05. Sist endret på generalforsamling 22.5.2024

§ 1
Borettslagets navn

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

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

Borettslaget består av 40 andeler.

§ 2
Formål

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

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

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

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

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

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

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

Elektronisk kommunikasjon

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

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

§ 4
Overføring av andeler

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

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

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

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

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

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

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

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

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

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel.

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

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

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Bruk av parkeringsplasser i garasjekjeller – Overdragelse – Betaling

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

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

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

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

Bruksretten kan ikke overdras til andre enn andelseiere i Borettslaget.

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

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

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

§ 9
Felleskostnader

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

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

Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

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

§ 10
Forsikring

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

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 11
Rettsregistrering

Andelene i borettslaget skal registreres i et borettsregister.

§ 12
Styret

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

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

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

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

§ 13
Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

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

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

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

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

Styret kan gi prokura.

§ 14
Forretningsførsel

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

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

§ 15
Generalforsamlingen

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

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

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

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

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

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

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 16
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

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

2. Årsberetning fra styre.

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

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

Revisors beretning skal alltid leses opp.

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

§ 17
Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§ 18
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

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

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

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

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

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

§ 19
Revisjon

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

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

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

§ 20
Oppløsning, sammenslåing, deling

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

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

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

§ 21
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 22
Vedtektsendringer

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

§ 23
Forholdet til borettslagsloven

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

HUSORDENSREGLER FOR EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG

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

§ 1 HUSORDENSREGLENE

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

§ 2 RO

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

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

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

§ 4 PARKERING

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

§ 5 DYREHOLD

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

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

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

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

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

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

§ 6 MONTERING AV UTSTYR.

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

§ 7 SØPPEL

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

§ 8 FELLESAREALER

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

§ 9 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Sist endret på ordinær generalforsamling 22.05.2024.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektkontoret Jan Olav Toft
Drammensveien 126 A
0277 OSLO

Dato: 19 MARS 2007

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

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

FERDIGATTEST - EKEBERGVEIEN 12B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



SKANSKA | Skanska Bolig

Grensesvingen 107 Dalo
Postboks 274 Sentrum
0213 Oslo
Tel 22 03 04 00

SKANSKA

SKANSKA NORGE AS
Boligprodukter Oslo
Postboks 1178 Sentrum
0107 Oslo
Tel 22 33 06 00

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV LOFT NPA

EKEBERGKLEIVA
EKEBERGKLEIVA 25 M.FL. - 86/103.0
GNR 230 BNR 116

PLAN 4. og 5. ETG.

ARBEIDSTEGNING

1:100	ARK	A-304	J



SKANSKA | Skanska Bolig

Grensesvingen 16F, 7min
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo
Tel 22 03 04 00

SKANSKA

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

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV TOFT NPA

SKANSKA NORGE AS
BRAVIDA AS
PES ENGINEERING AS

EKEBERGKLEIVA
LEILIGHETER MED FARMENTSKJELLER
BOLIGVEIEN 23 M.FL. GNR 239 BNR 116

PLAN 3. ETG.

DATO	TEGNET	FASE/STATUS
26.01.05	JDJ	ARBEIDSTEGNING
MÅL/SKALA	KONTROLLERT	FILNR.
1 : 100	ARK	A-303

REV. H



SKANSKA | Skanska Bolig

Drammensveien 167 Oslo
Postboks 274 Sentrum
3103 Oslo
Tel: 22 03 04 00

SKANSKA

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

ARKITEKTKONTORET JAN OLAV EGETVEDT AS

RIB SKANSKA NORGE AS
RIV BRAVIDA AS
RIE REIS INGENIØRVESEN AS

EKEBERGKLEIVA

PLAN 2. ETG.

01.04.05	J.OT.	ARBEIDSTEGNING	
1 : 100	ARK	A-302	J

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
KONOWS GATE 15A

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529120
9077398

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 116

Vi viser til bestilling av 20260323 for KONOWS GATE 15A.

GNR. 233 BNR. 116

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.09.1880.

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

2033 m²

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

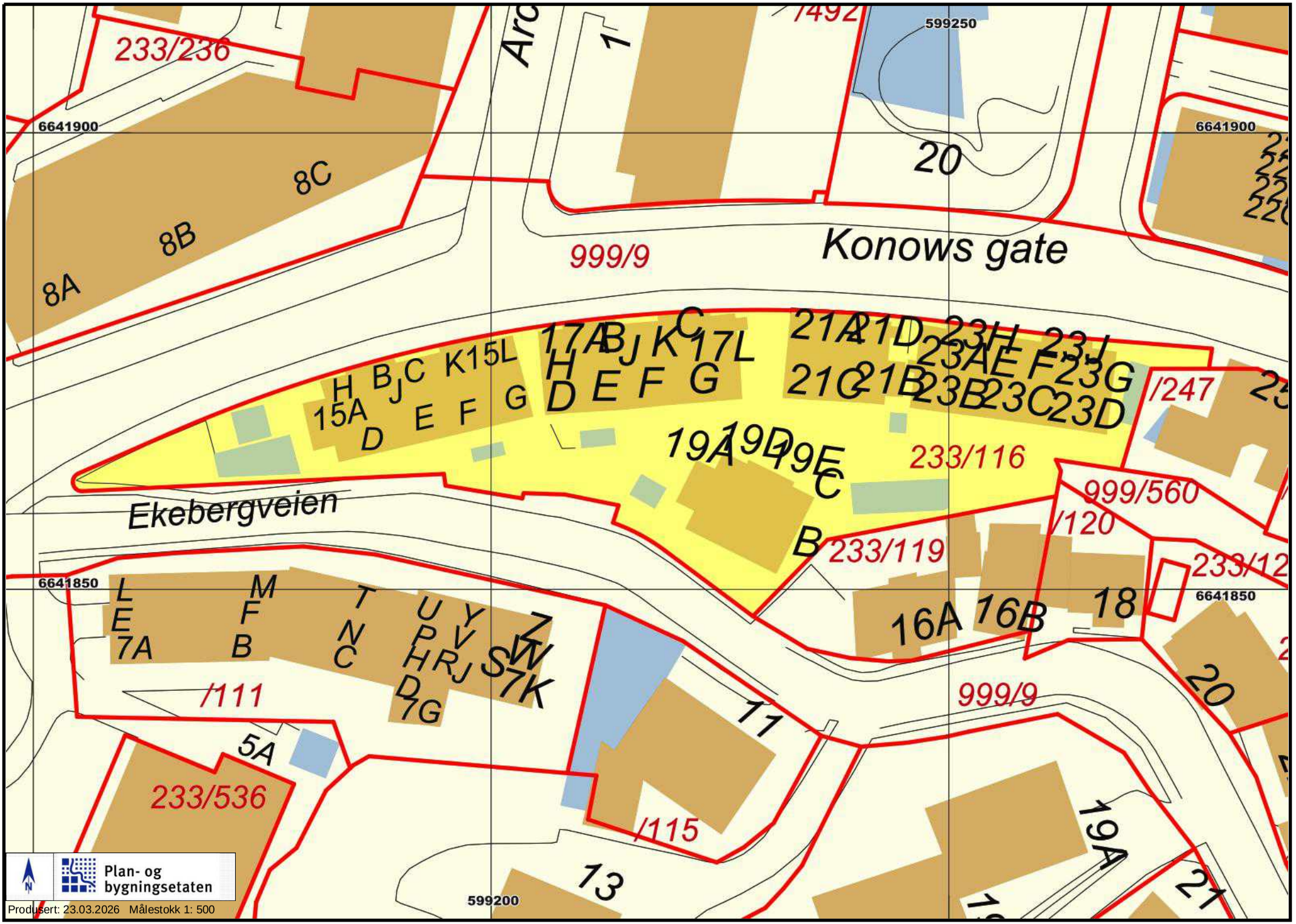
Målestokk= 1: 500.

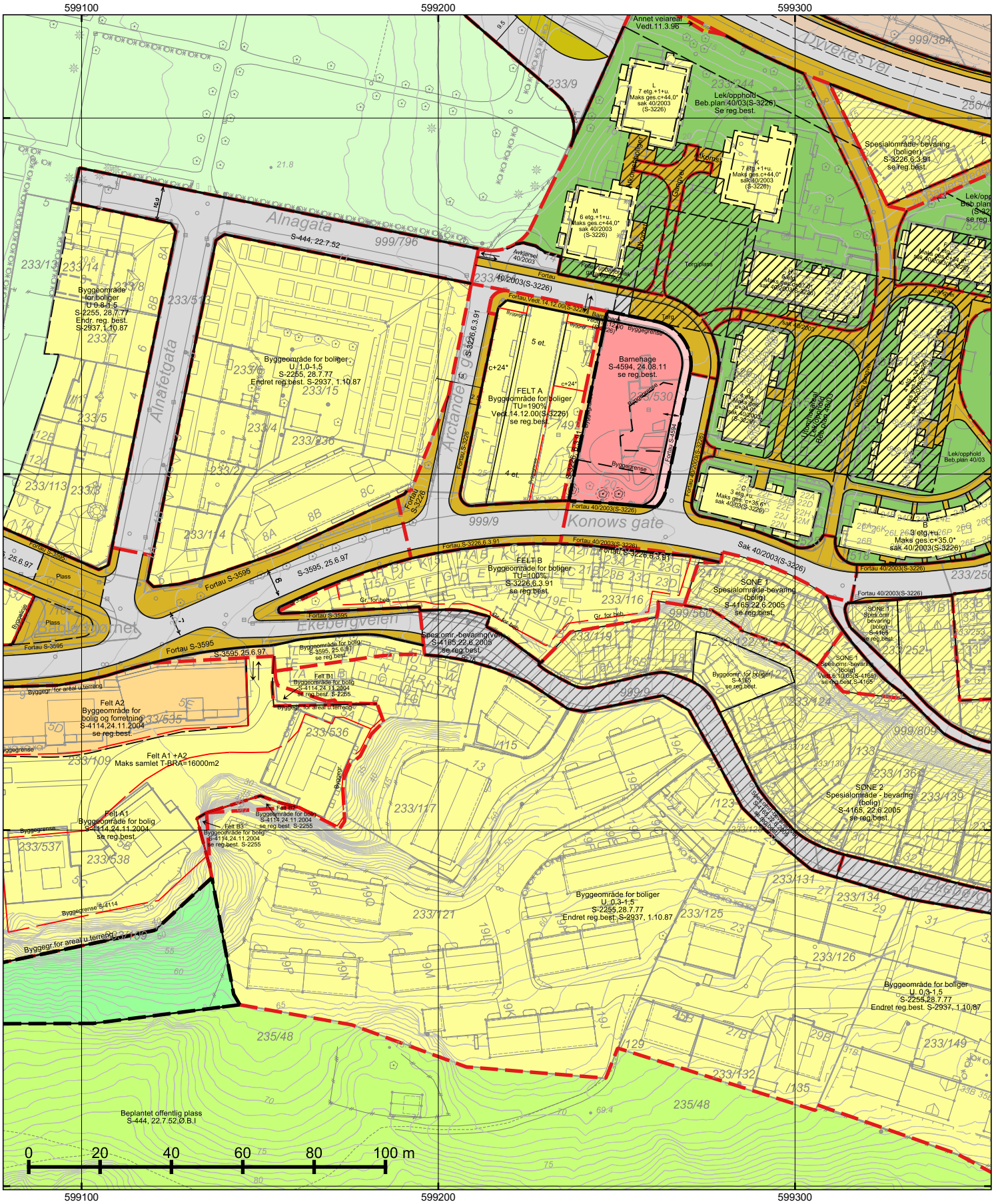
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


233/236
6641900
8C
8B
8A
999/9
Konows gate
20
599250
6641900
17A
17L
21A
21D
23H
23J
23E
23F
23G
21C
21B
23B
23C
23D
/247
15A
19A
19D
19E
233/116
Ekebergveien
999/560
/120
233/119
B
6641850
16A
16B
18
6641850
7A
7K
/111
7G
999/9
11
20
5A
233/536
/115
13
599200
19A
21
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

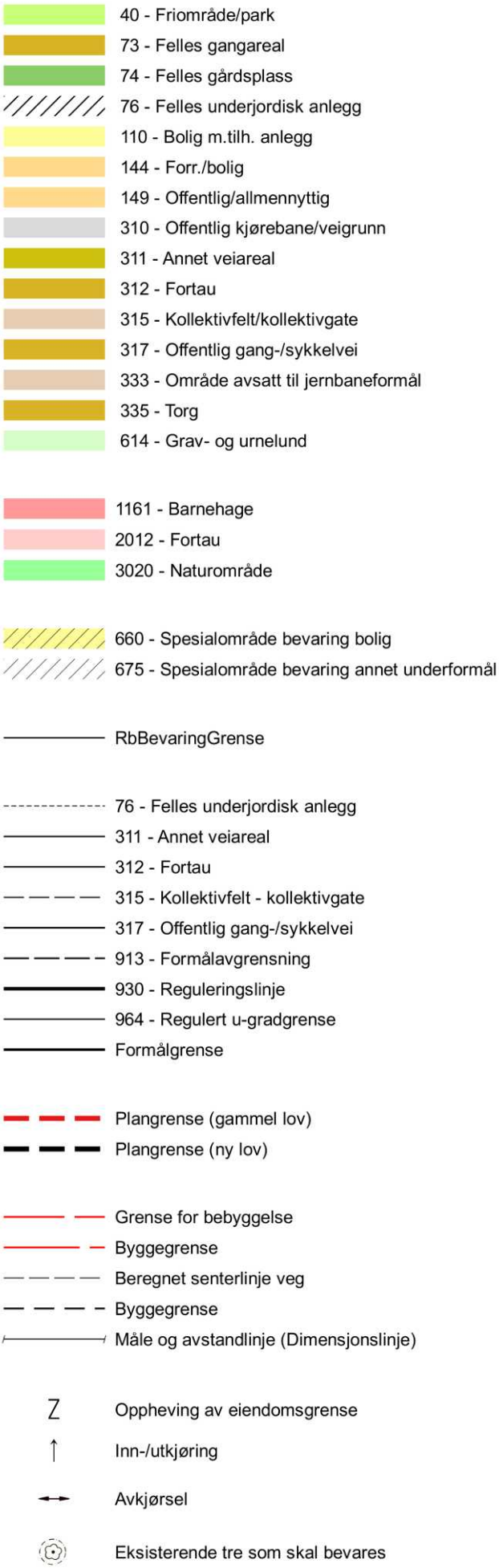
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154946/ 86529120
Deres ref.:
Adresse: Konows gate 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/116

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154946/86529120
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

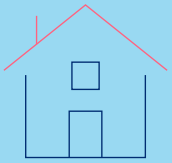
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Konows gate 15L

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	21 min 1.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	23 min 1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lodalen Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-... 70 barn	7 min 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Konowsgt	2 min
Kiwi Konowsgate	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Barcode	15 min
Ditt apotek Kværnerbyen	12 min
Vinmonopolet Bjørvika	13 min

SPORT

Gamlebyen skole	7 min
Ruinparken balløkke	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	11 min
Barry's Barcode	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260103

Selger 1 navn
Iris Østreng

Gateadresse
Konows gate 15L

Poststed	Postnr
OSLO	0196

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260103

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lys og elektroarbeid ifm at vi satte inn nytt kjøkken da boligen ble kjøpt i 2013.

Arbeid utført av: Ekeberg Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp til lading i felles garasje, men det er ikke ladeboks på parkeingsplassen som følger denne enheten. Kan installeres av kjøper.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sydvendte balkonger fikk nye verandabord og oppbygging ble forbedret for ca. 5 år siden.

Arbeid utført av: I regi av styret

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260103

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslaget. Uproblematiske verdier for denne leiligheten.

21.1 Radonmåling

År: 2025

Verdi: Godt akseptablet: i stue (3.etg) 17 +/- 6 Bq/m3 og på sov (4. etg) 12 +/-4 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har sørget for en kartlegging av overvannshåndtering ved hjelp av Agraff. Målinger har vist at det ikke er fukt i bygningene og det er konkludert med at det ikke nødvendig med tiltak under bygningene (KG 21 har hatt tiltak tidligere). Styret planlegger enkle tiltak som vannrenner, forlengelse og fiksing av takrenner o.l.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret informerte i august 2025 om at det var funnet skjeggkre i sameiet og engasjerte Pelias til å ta hånd om det. Ingenting registrert i leiligheten min i 15L.

Document reference: 186260103

Tilleggskommentar

Styret oppfattes som aktivt og har bl.a søkt om, og fått, støtte fra Oslo kommune og Enova til å gjennomføre en energikartlegging og utarbeide en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen vil gi god styring og prioritere nødvendig vedlikehold på kort og på lang sikt.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260103

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iris Østreng	725d90745d6ace6ce1ed7 5f7378e869fb37cb306	15.04.2026 15:41:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260103

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Konows gate 15L, 0196 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 116, andelsnr. 29 i EKEBERGKLEIVA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260103

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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