PRIVATMEGLEREN
INFINITA

KONOWS GATE 8 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Festekontrakt

Energiattest

Reguleringskart

Ferdigattester og brukstillatelser

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Konows gate 8 A, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 236

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22391-2332 **Eiendomsverdi ref nr:** YU5606

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

BYGGEMÅTE:
Bygningen har støpt såle mot grunnog grunnmur av betong. Bærende vegger av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader av pusset og malt mur samt stående trespiler. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med av saltaksform. Taket er belagt med asfaltpapp.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Stue: 2,36m
Bad: 2,35m
Soverom: 2,37m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 2,1kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass, produsert i 2000 på soverom og 2015 i stue.

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2015.

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 4,8 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

VÅTROM Gå til side

Badet er opprinnelig pusset opp i 2006, men ble i 2024 overflateoppusset med flis på flis på gulv, montering av nytt toalett, ny servant/baderomsinnredning og nytt blandebatteri.
Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.
Fliser på gulv.
Sluket er i metall.
Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2018. Ny platetopp i 2026.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Synlige avløpsrør er i plast.

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2018.

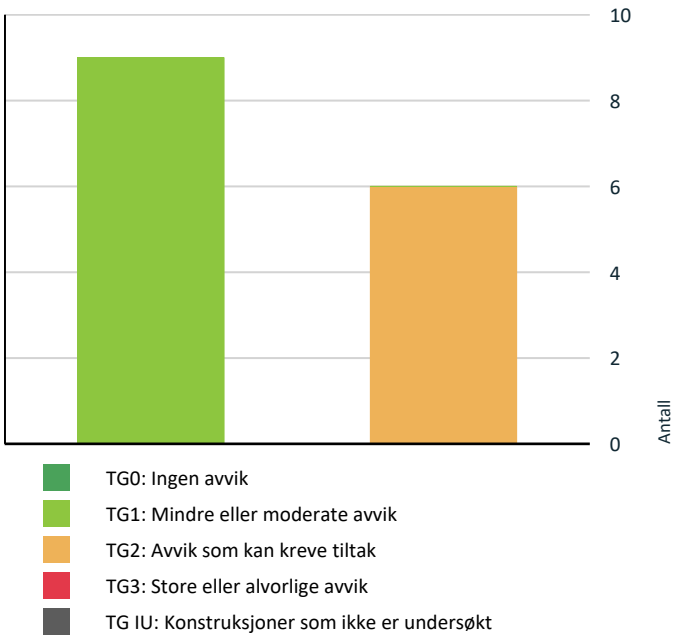
Sikringer av automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

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.

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 > Ytterdører Gå til side

Dørbladet til entredøren har synlige skader etter at brannvesenet brutte opp døren i 2025.
Skadene medfører redusert overflate -/utseendemessig kvalitet. Det bør påregnes utbedring av dørbladet, eventuelt utskifting dersom skadene ikke lar seg reparere på en tilfredsstillende måte.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.
Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.
Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør.
- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.
Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er målt ca. 1:100 fall stedvis i dusjsonen. Gulvet er ikke nedsenket i dusjsonen. Når dusjsonen ikke er nedsenket, skal gulvet ha tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvflaten. Det er ikke registrert tilstrekkelig fall på hele gulvet.
Manglende tilstrekkelig fall på deler av gulvet medfører risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette kan medføre vannansamlinger på gulvet og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2000 på soverom og 2015 i stue.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 2015.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Dørbladet til entredøren har synlige skader etter at brannvesenet brutte opp døren i 2025.
Skadene medfører redusert overflate-/utseendemessig kvalitet. Det bør påregnes utbedring av dørbladet, eventuelt utskifting dersom skadene ikke lar seg reparere på en tilfredsstillende måte.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i metallkonstruksjon, målt til ca. 4,8 m².

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig pusset opp i 2006, men ble i 2024 overflateoppusset med flis på flis på gulv, montering av nytt toalett, ny servant/baderomsinnredning og nytt blandebatteri.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er målt ca. 1:100 fall stedvis i dusjsonen. Gulvet er ikke nedsenket i dusjsonen. Når dusjsonen ikke er nedsenket, skal gulvet ha tilfredsstillende fall mot sluk på hele gulvflaten. Det er ikke registrert tilstrekkelig fall på hele gulvet.
Manglende tilstrekkelig fall på deler av gulvet medfører risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette kan medføre vannansamlinger på gulvet og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i metall.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 16 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av laminat.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Plassert i fordelerskap på bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.
Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

• Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj.
Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør.

• - PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.
Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 107 liter, produsert i 2018.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

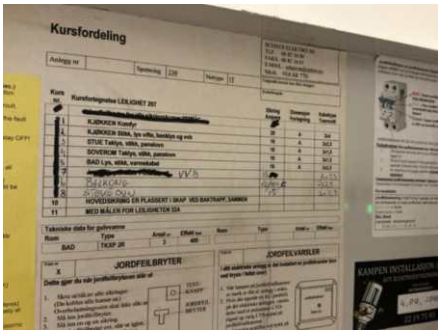
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

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.





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

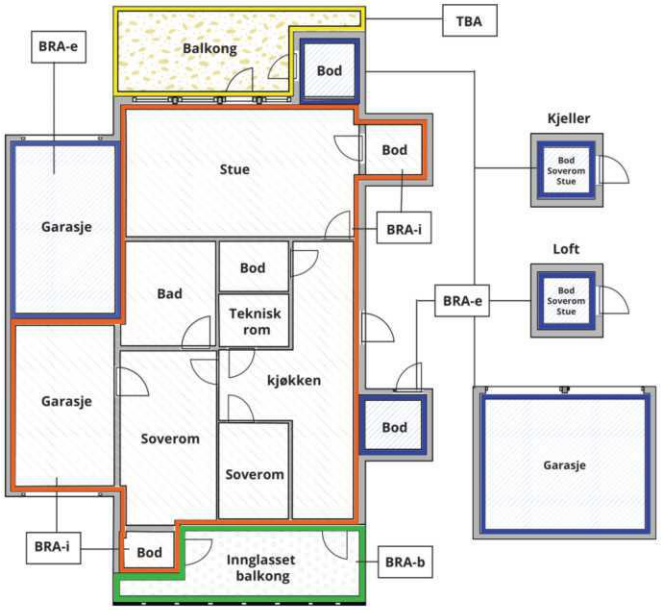
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	34			34	5
Kjellerbod		2		2	
SUM	**34**	**2**			**5**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom		
Kjellerbod		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Martin Vangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	236		0	1317.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Konows gate 8 A

Hjemmelshaver
Fredensborg 09 Ans, Borettslaget Konowsgate 8

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0208/BORETTSLAGET KONOWSGATE 8	988321540	H0208		Vangen Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

NØKKELTAKST DRIFT AS
Symreveien 44
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Privatmegleren
E-post: luan.le.nguyen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Konowsgate 8**

Megleropplysninger 23.09.2026
Vi viser til forespørsel av 23.09.2026

Boligselskap:	Borettslaget Konowsgate 8
Organisasjonsnr:	988321540
Gnr./bnr:	233 / 236
Eier(e):	Martin Vangen
Seksjons-/andelsnr:	33
Adresse:	Konows gate 8A, 0192 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/konowsgate8
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/konowsgate8/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 83519498
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet. Bortfester er Konows gate 8 Tomt ANS.
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån per 01.09.2026:

· Lån 1:

Bank:	Eiendomskreditt
Lånenummer:	303017
Nominell rente (flyt):	6,25 %
Innfrielsesår:	2053
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.09.2026:	kr 13 522 819
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Ja

· Lån 2:

Bank:	Bien Sparebank
Lånenummer:	1720.26.54215
Nominell rente (flyt):	6,09 %
Innfrielsesår:	2032
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.2026:	kr 1 732 592
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Ja

· Lån 3 (Balkonglån):

Bank:	Bien Sparebank
Lånenummer:	1720.26.94780
Nominell rente (flyt):	6,09 %
Innfrielsesår:	2034
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.2026:	kr 1 966 153
Andel av saldo:	kr 73 532
IN-ordning:	Ja

· Lån 4 (Markterrasselån)

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.74.84520
Nominell rente (flyt):	5,50 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.09.2026:	kr 4 724 046
Andel av saldo:	kr 0
IN-ordning:	Nei

· Lån 5:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.83.75938	
Nominell rente (flyt):	5,25 %	
Innfrielsesår:	2053	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.09.2026:	kr	2 410 783
Andel av saldo:	kr	26 079
IN-ordning:	Nei	

· Lån 6:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1516.13.96246	
Nominell rente (flyt):	5,25 %	
Innfrielsesår:	2055	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.09.2026:	kr	21 767 458
Andel av saldo:	kr	235 474
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld for andelen -

kr 335 085

Pågående prosjekter pr. 2026:
Borettslaget er i gang med rehabilitering av tak og fasade pga. alder og slitasje, samt heiser og oppgangsparti. Se hjemmeside for fremdrift på prosjektet, samt referat fra beboermøte.
Lån 6 på 22 millioner ble tatt opp til dette prosjektet, utbetalt høst 2025.

Grunnet kostnader knyttet til prosjektet er det vedtatt to ekstra kapitalinnkrevinger, hhv. i mai og juni 2026.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.515,- pr. md.
Kapitalkostnad lån 3	kr 1.315,- pr. md.
Kapitalkostnad lån 6	kr 1.045,- pr. md.
Internett	kr 209,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 5.084,- pr. md.

Festeavgiften faktureres borettslaget og betales via felleskostnadene.
Årlig festeavgift var i 2025 kr 610.287,-.

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

(org.nr 988321540)
vedtatt/sist endret på generalforsamling 09.06.2023
i medhold av Lov om borettslag
av 06.06.2003 nr. 39

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Konowsgate 8 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte rett til å eie inntil 20% av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(4) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(5) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(6) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier vil således kunne identifiseres med bruker, og vil kunne holdes ansvarlig for brukers handlinger og unnlatelser overfor borettslaget og de øvrige andelseierne.

(8) Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere andelseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

(8) Etter et eierskifte plikter den nye andelseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

4-3 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Visse endringer krever behandling og vedtak på generalforsamling, jf. vedtektenes punkt 10-8 (2) og borettslagsloven § 8-9.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den andel installasjonen tilhører.

4-4 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av borettslagets felles bygningsforsikring, skal andelseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin andel til.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og mellom to og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år med mindre generalforsamlingen vedtar noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8-4 Gjennomføring av generalforsamlingen
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

(2) Generalforsamlingen skal gjennomføres som et fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som et fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8-5 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(2) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-7 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-8 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-9 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Husordensregler for borettslaget Konows Gate 8

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboere og brukere av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo – og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT
- Beboere plikter og følge bestemmelsene i husordensreglene.
- Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighets brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leilighetene.
- Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene, eller mangel på aktsomhet.
- Gjentagende overtredelse av dette reglement kan medføre oppsigelse av leieforholdet i borettslaget.
- Styret vedtar dette reglement. Styret kan gjøre mindre tillegg og endringer i dette reglement. Endringene skal godkjennes av neste generalforsamling.
- Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder offentlige bestemmelser og alminnelig folkeskikk.

§ 3. FELLESAREALER
- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod.
- Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.
- Alle dører inn til eiendommen, trappeoppganger og kjeller skal til enhver tid holdes låst.
- Lek og støy, herunder sykling, ballspill og lignende er ikke tillatt i trapper, kjeller, ganger, eller øvrige fellesarealer
- Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

§ 4. DYREHOLD
- Dyrehold er alminnelig tillatt for eksisterende husdyr så lenge dette ikke er en plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Dyrene skal holdes under oppsikt og ikke gå løs i fellearealene. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby det enkelte dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Styret beholder seg retten til å kreve at det søkes skriftlig til styret om å anskaffe seg ytterligere husdyr.

§ 5. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
- Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.
- Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr, brev når det er mest hensiktsmessig.

§ 6. GENERELL RO OG ORDEN.
- Alle beboere oppfordres til å vise godt naboskap ved til enhver tid å opptre hensynsfullt overfor hverandre. I tidsrommet mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.
- Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21–08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbruker varsles i god tid.
- Skal det holdes fest eller lignende som kan virke forstyrrende på naboene, skal det gis nabovarsel innen rimelig tid på forhånd. Denne kan gis ved oppslag ved postkassene, eller skriftlig eller muntlig til den enkelte nabo.
- Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende opptreden, og det foreligger brudd på dette reglement, kan styret gripe inn.
- Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

§ 7. RENHOLD
- Alle beboere plikter å holde eiendommen ryddig til enhver tid.
- Det skal kun kastes vanlig husholdningsavfall i de dertil egnede søppelkasser.
- Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene eller andre steder i bygget. Den enkelte plikter da å ta hånd om gjenstandene selv.
- Spesialavfall og lett antennelig materialer, må ikke kastes i søppelkassene.
- Søppelkassene skal alltid holdes lukket.

- Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende andelseier/leietager.
- Styret kan gi instruks om vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

§ 8. ØVRIGE BESTEMMELSER
- Styret skal kontaktes dersom du ønsker å
    a) fremleie din andelsleilighet
    b) gjøre vesentlig forandringer utvendig eller innvendig på din leilighet
    c) montere markiser eller utvendig persienner
- Ved fremleie skal dette reglement inngå i fremleiekontrakten.
- Det opprinnelige prospektet skal legges til grunn når du skal selge din leilighet.

§ 9. PARKERING
- Ambulanser, brannbiler og renovasjonsbiler er helt avhengig av fri atkomst – unngå derfor å parkere på fortau slik at atkomst hindres.
- Ulovlig parkering på handikapp-parkeringen utenfor bygget vil medføre borttauing.

Depot
Konowsgate bnl.

FESTEKONTRAKT

mellom

Konows gate 8 Tomt ANS

og

Borettslaget Konows gate 8

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 20. juni 2005 inngått slik Avtale mellom:

Konows gate 8 Tomt ANS, org nr (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

og

Borettslaget Konows gate 8, org nr 988321540 (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 233, bnr. 236, i Oslo kommune, jf spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").

1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 10 368 000 – timillionertrehundreogseksiåttetusen - kroner, jmfr. Tomtefesteloven § 5 første ledd.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et borettslag organisert i henhold til borettslagsloven. Borettslaget kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med boligenheter.

2. FESTETIDEN

2.1 Tomtefesteloven § 7 første ledd kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens §37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom §37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 345 600,- per år.

3.2 Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen den 15. november 2004, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Borfester.

3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. OVERDRAGELSE AV AVTALEN

6.1 Fester kan overdra Avtalen dersom Bortfester samtykker. Slikt samtykke kan ikke tilbakeholdes uten saklig grunn. Bortfesters eventuelle samtykke skal være skriftlig for å være gyldig.

7. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 20.06.2005

Bortfesteren

Festeren

enova

Energiattest



Adresse **Konows gate 8A, 0192 OSLO**	
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360087**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80606893**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0208**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

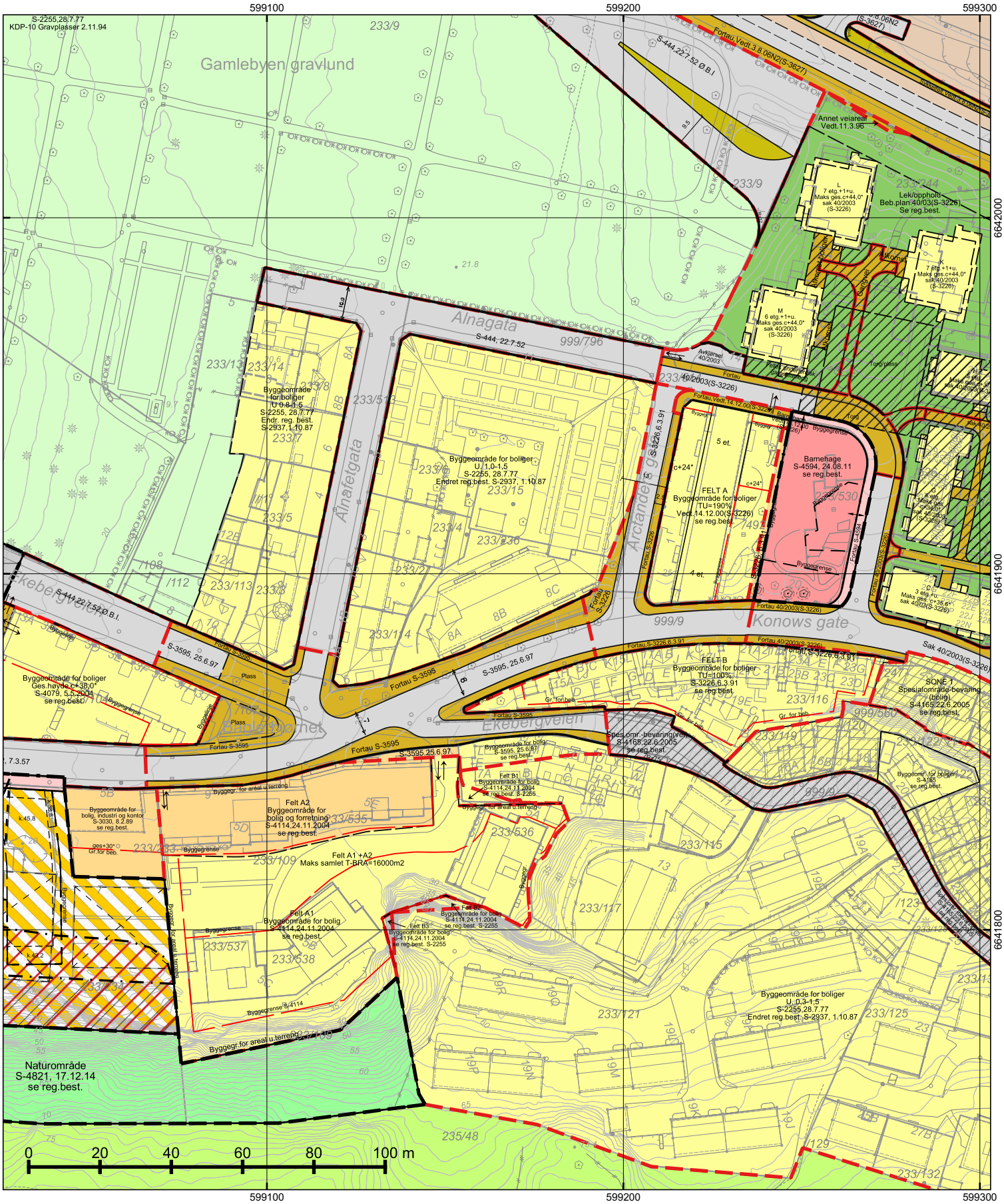
Byggeår **1955**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **202,95**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
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: 162859/ 86539602
Deres ref.:
Adresse: Konows gate 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/236

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70B
0370 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.07.2025
	201417222 - 68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Wøien	

Adresse:	KONOWS GATE 8 A - C	Eiendom:	233/236/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET KONOWSGATE 8	Søker:	WANG ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til endring – Konows gate 8 A - C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 11.02.2022.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 22.05.2020. Endringssøknaden omfatter endret utforming av markterrasser.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av balkonger på begge bygningens fasader og markterrasser mot sør, samt innsetting av balkongdører, terrengendringer, støttemur og mer.

Endringssøknaden omfatter endret utforming på markterrassene. Markterrassene mot Konowsgate er trukket lenger bort fra veien og har fått endret form slik at den følger det eksisterende fortauet.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 29.07.1977 er helt opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Tidligere reguleringsplaner S-3226 og S-3595, vedtatt 06.03.1991 og 25.06.1997 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet fortau blir videreført uten tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Samtykke fra nabo

Det er mottatt nabosamtykke for plassering av balkonger nærmere enn 4 m fra nabogrense fra nabo Arctanders gate 1 med organisasjonsnummer 985680310 med gnr 233 bnr 15.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets utforming

Markterrassen mot Konows gate har fått endret form slik at den følger eksisterende fortau. Terrassen er trukket bort fra den kommunale grunnet og holder seg innenfor område avsatt til bolig.

Støttemuren var prosjektert med støpt mur 25 cm dybde og er endret til granitt 40x40xfl. Videre er det installert rømningstrapp på hver markterrasse.

Plan- og bygningsetaten stiller seg positivt til den endrede geometrien, da den i større grad hensyntar eksisterende gateløp.

Privatrettslige forhold
Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417222			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 0. etasje			42/14
Plan underetasje			42/15
Plan 1. etasje			42/16
Plan 2. etasje			42/17
Plan 3. etasje			42/18
Plan 4. etasje			42/19
Plan 5. etasje			42/20
Snitt 1		20.06.2019	42/21
Fasade syd		20.06.2019	42/23
Planteplan L30.01	E4 - A2		56/4
Snitt L20.20	E3 - A2		56/5
Situasjonskart	D1	25.04.2025	65/3
Teknisk plan	L20.10	13.02.2020	65/4

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201417222	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
986 209 050 GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN	PRO - arkitektur balkonger - tiltakskl. 2
923677380 MILLSTEIN AS	UTF - Markterrasser, tkl.2
923677380 MILLSTEIN AS	PRO - Tiltaksplan for forurenset grunn, tkl.1
980282279 R-K TEKNIK I GUSUM AB	PRO - kontruksjonsteknikk balkonger - tiltakskl. 2 PRO - miljøsanering balkonger - tiltakskl. 2 UTF - tømrer/snekkerarbeid

	balkonger - tiltakskl. 2 UTF - stål- og monteringsarbeider balkonger - tiltakskl. 2 UTF - miljøsanering balkonger - tiltakskl. 2
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - landskapsutforming markterrasser, tkl.2
916186185 WANG ARKITEKTUR AS	PRO - dagslysberegninger og fasadeendring mot syd i 0. etasje, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelsen av arbeidet med forurensning i grunnen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- oppdatert planteplan
- sluttrapport for forurenset grunn

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Vilde Wøien - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
BORETTSLAGET KONOWSGATE 8, Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WANG ARKITEKTUR AS
Slemdalsveien 70B
0370 OSLO

Dato: 22.05.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201417222-51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Celine Jødal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 8 A - C	Eiendom:	233/236/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET KONOWSGATE 8	Adresse:	Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	WANG ARKITEKTUR AS	Adresse:	Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Rammetillatelse - Konows gate 8 A - C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av balkonger og markterrasser, som vi mottok 24.06.2019. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan S-3595 og S-3226: formål fortau**
- **kommuneplan 2015: om avstand fra midt veg, jf. vegloven § 29**
- **teknisk forskrift TEK10: § 13-12 annet ledd om dagslys**

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Eksisterende situasjon

Eiendommen er lokalisert Gamlebyen i bydel Gamle Oslo. Eiendommen er bebygd med en lager, kontor og hybelbygning fra 1950-tallet, innredet til boliger på 1990-tallet.

Kort beskrivelse av søknaden

Det er søkt om oppføring av balkonger på begge bygningens fasader og markterrasser mot sør, samt innsetting av balkongdører, terrengendringer, støttemur og mer.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune, S-2255, vedtatt 29.07.1977 er helt opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Tidligere reguleringsplaner S-3226 og S-3595, vedtatt 06.03.1991 og 25.06.1997 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen. Underformålet *fortau* blir videreført uten tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Tidligere saksbehandling

Vi ga tillatelse til oppføring av balkonger i Konows gate 8 A-C den 27.03.2015. Tillatelsen ble påklaget den 25.02.2016, men klagen ble avvist i vedtak den 21.03.2016 da den var fremsatt for sent. På bakgrunn av det som fremgikk av klagen, og supplerende klage mottatt den 27.04.2016, oppdaget vi at prosjekteringen ikke var gjennomført i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Det forelå derfor grunnlag for å kreve uavhengig kontroll etter SAK 10 § 14-3 av arkitekturprosjekteringen, herunder dagslys i sokkelleilighetene. Kontroll ble krevd 01.07.2016, og den 30.08.2016 mottok vi dagslysberegninger som viste at dagslysfaktoren i en sokkelleilighet ikke var tilfredsstillende.

Ferdigattesten og tillatelsen var derfor gitt på feil grunnlag fordi tiltaket ikke er prosjektert i tråd med gjeldende forskriftskrav. Vi varslet om tilbaketrekking av ferdigattest og oppheving av tillatelse den 10.05.2017 og fattet vedtak om tilbaketrekking av ferdigattesten og oppheving av tillatelsen den 30.06.2017. Vedtaket ble påklaget og oversendt til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak den 07.06.2018.

Det ble avholdt forhåndskonferanse om etablering av markterrasser den 25.04.2017 i sak 201704537. Det ble søkt om markterrasser den 18.09.2018 i sak 201813065, men i stedet for komplettere denne søknaden, ble det sendt inn søknad om rammetillatelse for oppføring av balkonger og markterrasser i denne saken den 24.06.2019. Etter anbefaling fra etaten ble det foretatt en justering av markterrasser og reviderte tegninger ble innsendt 28.02.2020.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelse fra andre myndigheter og etater

Det foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten av 18.09.2017 og 16.03.2020. Bymiljøetaten motsetter seg ikke at det gis dispensasjon fra formål fortau og avstand fra midt veg for tiltaket slik det er omsøkt. I forhold til drifting av fortauet er Bymiljøetaten avhengig av minst ½ meter bak lyktestolpene, slik de er plassert i dag. Tiltaket innebærer blant annet at det oppføres et gjerde på inntil 1 meter høyde som plasseres minst en meter fra kantstein til dagens fortau. Det foreligger ingen planer om å utvide dette fortauet på nåværende tidspunkt. Hele uttalelser kan leses i saken.

Merknad fra naboer

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Arctandersgate 1 Boligsameie v/ styret (Marianne Jørgensen, Hans Ole Hummelvoll og Jonas Ørnes Andersen), eier av naboeiendom Arctanders gate 1 (gnr./bnr.: 233/15). Naboen er positiv til tiltaket.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming og plassering i naturgitte omgivelser

Etter plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak etter lovens kapittel 20 «prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering».

Tiltaket omfatter oppføring av balkonger på fasadene til en bygning fra 1950-tallet. Bygningen har et enkelt uttrykk med horisontale vinduer. Omsøkte balkonger er plassert dobbelt foran tre-fagsvinduene. Balkongenes har dybde 1,5 meter. De omsøkte balkongene har rekkverk utført med et horisontalt spillverk med glassplater foran.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket vil endre opplevelsen av bygningen ved at balkongene vil utgjøre en mer fremtredende del av bygningens arkitektur. Samtidig ligger balkongene mot delvis skjermet bak trerekken langs Konows gate og mot en lukket bakgård. Etter plan- og bygningsetatens vurdering er lovens minstekrav til visuelle kvaliteter oppfylt.

Tiltakets plassering

Plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd gir at hvis annet ikke er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand til nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense a) når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, jf. bestemmelsens tredje ledd bokstav a.

Seks balkonger mot bakgård er plassert nærmere nabogrense mot Arctanders gate 1 (gnr./bnr.: 233/15) enn hovedregelen i pbl. § 29-4 annet ledd. Forutsatt at dere sender inn et skriftlig samtykke fra eier av naboeiendommen for plassering av tiltaket med en avstand fra nabogrense som omsøkt, godkjenner etaten plasseringen, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd. Brannsikkerheten forutsettes ivaretatt av ansvarlige foretak og konsekvensene for lys og luft vurderes som minimale. Før igangsettingstillatelse gis skal nabosamtykke (eksempel) være sendt inn. Dersom eier av naboeiendommen ikke samtykker til plasseringen må dere søke om dispensasjon. Det må også sendes inn oppdatert situasjonsplan der avstand fra nabogrense for balkongene er angitt.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Etaten legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge privatrettslige rettigheter til å etablere markterrasse på kommunal grunn som omsøkt.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen, kommunedelplanen og forskriften og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Vi viser til dispensasjonssøknader med søkers begrunnelse i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-3595 og S-3226: formål fortau

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak formål fortau er primært å sikre sikker infrastruktur og god fremkommelighet for fotgjengere og andre trafikale brukere.

Tiltaket omfatter etablering av markterrasser med tilhørende støttemur og flettverksgjerde i overkant, delvis plassert på areal avsatt til fortau. Framkommelighet for gående og andre trafikale brukere er ivaretatt på fortauet slik det er opparbeidet i dag, og det er også avsatt tilstrekkelig areal til drifting. Bymiljøetaten har uttalt at det ikke foreligger planer om å utvide fortauet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen med å innvilge dispensasjon er at arealet kan opparbeides til markterrasser som vil gi flere beboerne på eiendommen tilgang til et privat uteareal i direkte tilknytning til boarealet og bedre tilgang på dagslys for de nederste boenhetene. Tiltaket vil privatisere regulert fortauareal, men ettersom det ikke er planer om å utvide fortauet, samt at arealet mellom kant fortau og tiltaket skal beplantes med stauder/buskevekster, som en buffer mellom det private og offentlige, vurderer etaten at ulempen ved å gi dispensasjon ikke er tungtveiende. Beplanting av arealet mellom kant fortau og tiltaket stilles som vilkår for dispensasjonen.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra kommuneplan 2015: om avstand fra midt veg, jf. vegloven § 29

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak veglovas avstandskrav er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av kommuneplanen. Etter gjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Tiltaket omfatter oppføring av balkonger og markterrasser. Markterrasser med tilhørende støttemur og flettverksgjerde i overkant blir liggende 1,0-1,5 meter fra kant dagens fortau og minst 0,5 meter bak lyktestolpene, slik de er plassert i dag. Avviket fra hovedregelen i § 29 anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Det er vektlagt i denne vurderingen at fortauet ikke er planlagt utvidet og at arealet mellom kant fortau og støttemur skal beplantes med stauder/buskevekster, slik at miljøet langs veien ivaretas. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre at det kan etableres markterrasser som vil gi flere beboerne på eiendommen tilgang til et privat uteareal i direkte tilknytning til boarealet og bedre tilgang på dagslys for de nederste boenhetene. Tiltakets plassering vil privatisere regulert fortauareal, men ettersom det ikke er planer om å utvide fortauet og arealet mellom kant fortau og tiltaket skal beplantes med stauder/buskevekster vurderer etaten at ulempen ved å gi dispensasjon ikke er tungtveiende.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra teknisk forskrift TEK10: § 13-12 annet ledd om dagslys

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Det fremgår av TEK17 § 13-7 at rom for varig opphold skal ha tilfredsstillende tilgang på dagslys. Hensynet bak det tekniske kravet er å sikre tilstrekkelig kvalitet på innemiljø i rom for varig opphold. Lysforhold har stor betydning for menneskets helse og trivsel, og hvor raskt vi kan gjennomføre en arbeidsoperasjon, hvorav dagslys er den belysningsformen som har best effekt. Preakseptert ytelse for bestemmelsen er en dagslysfaktor på 2,0 %.

Det er søkt om dispensasjon for rom med stue og kjøkken i 49 leiligheter som får redusert dagslysfaktor. 42 av disse rommene får en dagslysfaktor på mellom 1,98 og 1,49 %. Etaten anser ikke at denne reduksjonen vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen. Videre overoppfyller øvrige rom i disse leilighetene dagslyskravet. Når det gjelder de 7 resterende

rommene reduseres dagslysfaktoren til mellom 1,37 og 1,22 %. I disse rommene er dagslyset dårligere enn kravet fra før samt har en vinklet planløsning som vanskeliggjør oppfyllelse av kravet uavhengig av balkongdybde.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved å gi dispensasjon er at det kan oppføres balkonger som vil gi de fleste beboere på eiendommen tilgang til et privat uteareal i direkte tilknytning til boarealet. Leiligheter med rom som får redusert dagslys får også privat balkong. Ulempene ved å gi dispensasjon er at rom for stue og kjøkken får noe dårligere dagslys. Etter en konkret vurdering av fordelene og ulempene opp mot hverandre mener etaten at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201417222			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 0. etasje			42/14
Plan underetasje			42/15
Plan 1. etasje			42/16
Plan 2. etasje			42/17
Plan 3. etasje			42/18
Plan 4. etasje			42/19
Plan 5. etasje			42/20
Snitt 1		20.06.2019	42/21
Fasade syd		20.06.2019	42/23
Planteplan*			42/24
Situasjonsplan	D1	13.02.2020	49/2
Teknisk plan	L20.10	13.02.2020	49/3
Snitt 2	L40.10	13.02.2020	49/4

* Før igangsettingstillatelse gis skal oppdatert planteplan være sendt inn.

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor markterrasser skal ligge i plan. Dette skal sikre at tiltaket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen. Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Markterrassene skal plasseres minst 1,0 meter fra kantstein til dagens fortau og minst 0,5 meter bak lyktestolpene, slik de er plassert i dag, og for øvrig i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar, kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201417222	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
986 209 050 GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN	PRO - arkitektur balkonger - tkl. 2
980282279 R-K TEKNIK I GUSUM AB	PRO - kontruksjonsteknikk balkonger - tkl. 2 PRO - miljøsanering balkonger - tkl. 2 UTF - tømrer/snekkerarbeid balkonger - tkl. 2 UTF - stål- og monteringsarbeider balkonger - tkl. 2 UTF - miljøsanering balkonger - tkl. 2
998098688 TRIFOLIA AS	PRO - landskapsutforming markterrasser, tkl.2
916186185 WANG ARKITEKTUR AS	PRO - dagslysberegninger og endring av fasade mot syd i 0. etasje, tkl.2

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- nabosamtykke fra eier av Arctanders gate 1 for plassering av av seks balkonger nærmere nabogrense enn hovedregelen i pbl. § 29-4 annet ledd
- oppdatert situasjonsplan der avstand fra nabogrense for balkongene er angitt
- privatrettslige rettigheter til å etablere markterrasse på kommunal grunn som omsøkt
- oppdatert planteplan

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201417222

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET KONOWSGATE 8, Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO
ARCTANDERSGATE 1 BOLIGSAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6668, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BORETTSLAGET KONOWSGATE 8
Postboks 6648 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 30.06.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201417222-32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Celine Jødal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 8 A-C	Eiendom:	233/236/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET KONOWSGATE 8	Adresse:	Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN	Adresse:	Frysjaveien 52, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tilbaketrekking av ferdigattest og oppheving av tillatelse - Konows gate 8 A-C

Plan- og bygningsetaten trekker tilbake ferdigattest gitt 18.03.2016 og opphever tillatelse til oppføring av balkonger gitt 27.03.2015. Tilbaketrekkingen og opphevingen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og forvaltningsloven (fvl.) § 35 1. ledd bokstav c.

Vi viser til varsel om tilbaketrekking av ferdigattest og oppheving av tillatelse datert 10.05.2017. Vi ga i varselet frist for uttalelse til 31.05.2017. Deres uttalelse har ikke endret vår vurdering av saken.

Kort sakshistorikk

Vi ga tillatelse til oppføring av balkonger i Konows gate 8 A-C den 27.03.2015. Tillatelsen ble påklaget den 25.02.2016, men klagen ble avvist i vedtak den 21.03.2016 da den var fremsatt for sent. På bakgrunn av det som fremgikk av klagen, og supplerende klage mottatt den 27.04.2016, oppdaget vi at prosjekteringen ikke var gjennomført i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Det forelå derfor grunnlag for å kreve uavhengig kontroll etter SAK 10 § 14-3 av arkitekturprosjekteringen, herunder dagslys i sokkelleilighetene. Kontroll ble krevd 01.07.2016, og den 30.08.2016 mottok vi dagslysberegninger som viste at dagslysfaktoren i en sokkelleilighet ikke var tilfredsstillende.

Den 28.11.2016 mottok vi en redegjørelse fra ansvarlig søker sivilarkitekt Henning Nielsen ved GREP arkitektkontor, og den 31.05.2017 mottok vi en redegjørelse fra Jørn Strømholm ved Borettslaget Konowsgate 8, men disse har ikke endret vår vurdering av saken.

Det fremstår som klart, på bakgrunn av kontrollen som er utført, at kravene til dagslys, jf. TEK 10 § 13-12 annet ledd, ikke oppfylles. Ferdigattesten og tillatelsen er derfor gitt på feil grunnlag da tiltaket ikke er prosjektert i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Plan- og bygningsetatens vurdering

TEK 10 § 13-12 annet ledd gir at rom for varig opphold skal ha «tilfredsstillende» tilgang på dagslys. Med rom for varig opphold forstås stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom i boenhet. Preakseptert ytelse for oppfyllelse av kravet er minimum 2,0 % dagslysfaktor, eller at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. For ordens skyld opplyser etaten at kun den delen av glassarealet som stikker opp over overkant lysgrav som kan tas med i rommets samlede dagslysflate.

Som det fremgår av innsendte dagslysberegninger, er dagslysfaktoren i sokkelleilighet redusert fra 1,09 % til 0,44 % som følge av tiltaket. Det er ikke innsendt en analyse som viser at forskriftens funksjonskrav om «tilfredsstillende» dagslys er oppfylt, jf. TEK 10 § 2-1 annet ledd bokstav b.

På bakgrunn av innsendt dokumentasjon legger etaten til grunn at kravene til dagslys slik det fremgår av TEK 10 § 13-12 annet ledd, ikke er oppfylt, slik at ferdigattest og tillatelse er gitt på feil grunnlag.

Det anføres i brev av 31.05.2017 at Plan- og bygningsetaten har gitt aksept av de reduserte dagslysforholdene, ved behandling og godkjenning av et revidert prosjekt innsendt 02.03.2015, uten lysgravene som prosjektet opprinnelig inneholdt.

Plan- og bygningsetaten bemerker at det klare utgangspunktet er at kommunen skal legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd. Det er arkitekturprosjekterende som er ansvarlig for å prosjektere søknaden i henhold til gjeldende regelverk og opplyse om eventuelle behov for fravik eller dispensasjon, jf. byggesaksforskriften SAK 10 § 12-3 bokstav a). Dette skal videreformidles til ansvarlig søker, som skal videreformidle det til Plan- og bygningsetaten, jf. SAK 10 §§ 5-4 tredje ledd bokstav k) og 12-2 bokstav c). I aktuelle sak er ansvarlig søker og prosjekterende samme foretak. Det ble ikke redegjort for at tiltaket var i strid med forskriften i søknaden. Plan- og bygningsetaten la derfor til grunn at tekniske krav var ivaretatt gjennom det ansvarlige foretaket.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Plan- og bygningsetaten trekker tilbake ferdigattest gitt 18.03.2016 og opphever tillatelse til oppføring av balkonger gitt 27.03.2015. Tilbaketrekkingen og opphevelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og forvaltningsloven (fvl.) § 35 1. ledd bokstav c.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2017 av:

Celine Jødal - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
GRØNN TEKNOLOGI NORGE STRØMHOLM, Angerstveien 23B, 1349 RYKKINN, jorn.stromholm@gtnorge.no
GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN, Frysjaveien 52, 0884 OSLO, he-niels@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT
HENNING NIELSEN
Frysjaveien 52
0884 OSLO

Dato: 18.03.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201417222-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 8 A-C	Eiendom:	233/236/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET KONOWSGATE 8, v/ Line Plathe	Adresse:	Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	GREP ARKITEKTKONTOR SIVILARKITEKT HENNING NIELSEN	Adresse:	Frysjaveien 52, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Konows gate 8 A-C

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 28.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter (med unntak for krav til avfallsbehandling) er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Dette vil kunne følges opp videre etter gitt ferdigattest.

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.03.2016 av:

Bjarne Alme - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET KONOWSGATE 8, v/ Line Plathe, Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

F:E:Bygg og Eiendom AS
Bekkevollveien 13B
1087 OSLO

KOPI

Dato: 17 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199804563-82 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 8	Eiendom:	233/236/0/0
Tiltakshaver:	KS Konows gate 8 co/ Hvidsten Eiendom	Adresse:	Kirkegata 5, 0151 OSLO
Søker:	Henrik E. Nielsen Ark.k. AS	Adresse:	Ullevålsveien 61b, 0171 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - KONOWS GATE 8

Jfr. Plan- og bygningsloven §99

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

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

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

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

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:
KS Konows gate 8 co/ Hvidsten Eiendom, Kirkegata 5, 0151, OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III · 41 72 00

KOPI

Oslo, den

8. januar 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art — Kongens gt. 8

Journalnr.

Avsluttende synsforretning — 61/1134/KE

Bygningens art — Lager-kontor og hybelgård

16/5-61

Byggherre

A/S Den Norske Skofabrik , Alnesgt.11.

Byggemelder

Ansvarshavende — Arkitekt Jan Hemsen, Fr.Nansens pl.6

for pelefundamenter: Rolf Dergwin Larsen, c/o Berntsen & Aas, Universitetsgt.12, Oslo.

Ingeniør S.Grønnan, c/o A.Dalin, Welhavens gt. 1, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold: Vi tar forbehold om å kunne gi pålegg om opparbeidelse av forhagen etter en forutgående godkjent plan når gate-opparbeidelsen blir utført.

Bygningsinspektør

Knare Aagbo

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. 10-60. R. A. –

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Infinita	Oppdragsnr.	174260101
Addresse	Konows gate 8 A		
Postnr.	0192	Sted	OSLO
Selgers navn	Martin Vangen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige (borettslagets felles bygningsforsikring)

Polise/avtalenr.:

83519498

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført av forrige eier i januar 2024, før mitt kjøp: flis på flis på gulv, montering av nytt toalett, ny servant/baderomsinnredning og nytt blandebatteri. Membran og sluk ble ikke skiftet, så vidt jeg vet. Ingen arbeid på badet i min eiertid.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bygg og malerservice AS, bestilt av forrige eier. Faktura datert 23.01.2024 er referert i tilstandsrapport fra Anticimex (20.02.2024), men er ikke i min besittelse.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

fasade ble pusset opp i 2025/2026 av Stenrød Entreprenør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Stenrød Entreprenør

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført av forrige eier i 2018: oppgradering av el-anlegget i forbindelse med nytt kjøkken og nytt innmat i sikringsskapet. Ingen arbeid på el-anlegget i min eiertid. Jeg har selv byttet platetopp i 2026, tilkoblet eksisterende stikkontakt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kampen Installasjon AS (2018), bestilt av forrige eier. Samsvarserklæring datert 17.09.2018 er referert i tilstandsrapport fra 2024, men ikke i min besittelse.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-kontroll datert 22.01.2021, bestilt av forrige eier. Firma er ukjent for meg. Kontrollen er referert i tilstandsrapport fra Anticimex (20.02.2024).

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ukjent. Kontrollen ble utført før mitt kjøp, og jeg har ikke rapporten. Jeg kjenner ikke til avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fra Anticimex, datert 20.02.2024 (i forbindelse med mitt kjøp).Skaderapport fra Kaph for Gjensidige (borettslagets bygningsforsikring), opprettet 20.04.2026. Gjelder skade på entrédør etter at brannvesenet brøt opp døren vinteren 2025

Er forholdet utbedret?

Nei, TG2-forholdene fra tilstandsrapporten er ikke utbedret.Delvis. Låssylinderen ble byttet, men dørblad og karm har fortsatt skader. Utbedring er under avklaring med borettslaget og forretningsfører Solibo, og entreprenør har vært på befaring. Ikke utb

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ifølge salgsoppgaven (2024): ferdigattest 16.05.1961, ferdigattest for bruksendring og ombygging til boliger 17.01.2005, og ferdigattest for fasadeendring 18.03.2016.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Salgsoppgaven fra 2024 nevner flere planer og byggesaker i nærområdet, blant annet reguleringssak for Konows gate 5 (boliger) og nybygg og rehabilitering av Oslo Hospital (Ekebergveien 1 A-C).

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

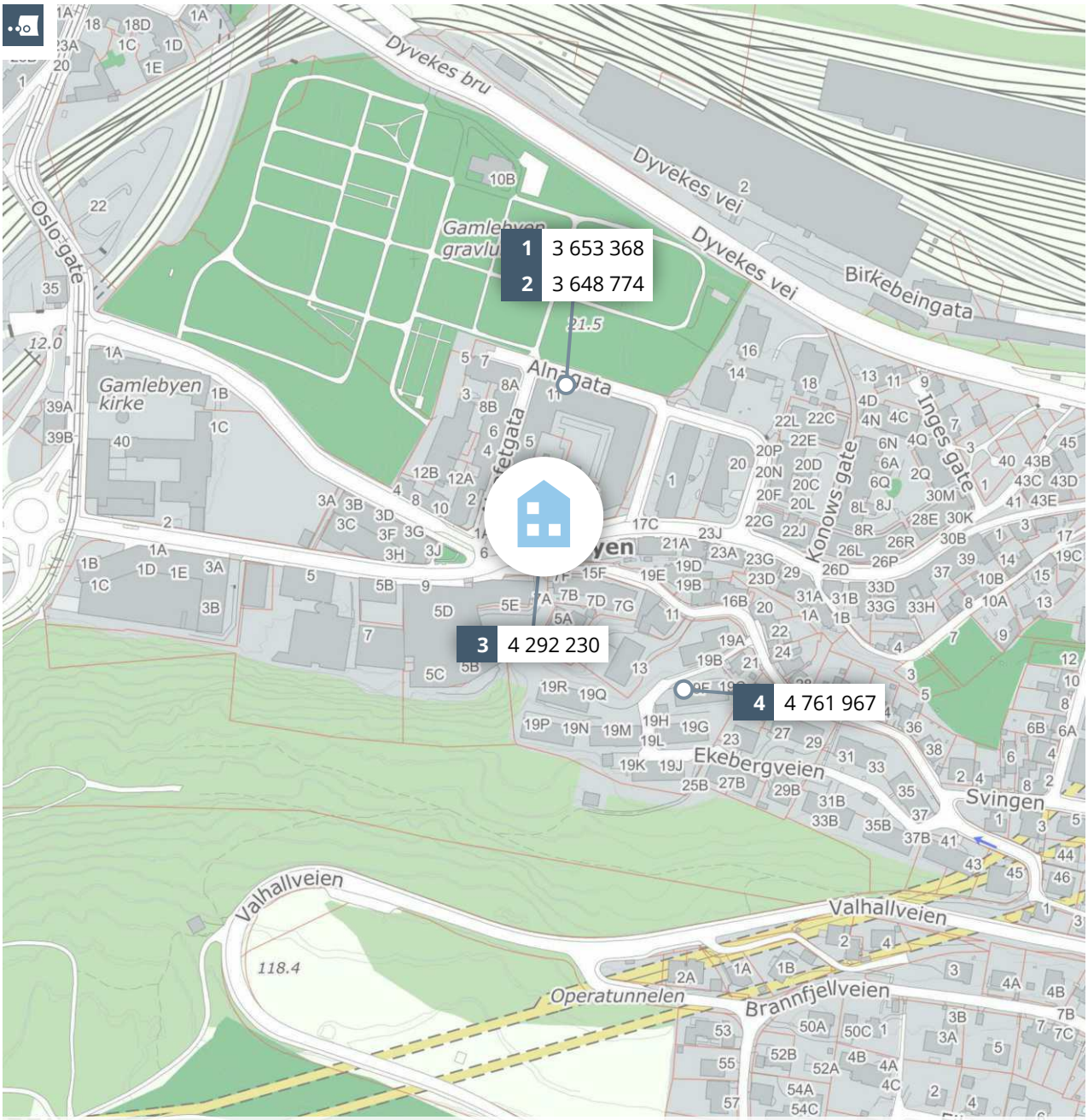
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.09.2026

Signert av *Martin Vangen*

Initialer selger:
M V

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

KONOWS GATE 8 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 01.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jan-Erik Gulbrandsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Konows gate 8 A, 0192 OSLO

Andel i borettslagleilighet på festetomt, bygget i 1957

GNR 233 BNR 236 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 1

Verdivurdert til

4 000 000

335 085	4 335 085	127 502
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	2 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	5 084
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Alnagata 11				08.10.2025	3 190 000	**3 160 000**	493 368	3 653 368	**152 224**
	24 m²	1898	2. etg	1 sov						
2	Alnagata 11				26.05.2026	3 590 000	**3 590 000**	58 774	3 648 774	**152 032**
	24 m²	1898	3. etg	1 sov						
3	Konows gate 8 A				13.08.2026	4 000 000	**4 000 000**	292 230	4 292 230	**126 242**
	34 m²	1957	2. etg	1 sov						
4	Ekebergveien 19 F				25.03.2026	4 700 000	**4 700 000**	61 967	4 761 967	**122 102**
	39 m²	1952	3. etg	1 sov						

Velkommen til Konows gate 8 A- en delikat og lys 2-roms leilighet med sydvendt balkong og gangavstand til sentrum!

Her bor du i et rolig område med butikker, kollektiv og sentrum i gangavstand, med flotte turmuligheter i Ekeberg- og Middelalderparken!

Leiligheten byr på en god planløsning med åpen stue/kjøkkenløsning, soverom, sydvendt balkong og et delikat bad. Badet er opprinnelig fra 2005, men har blitt overflateoppusset i 2024. Stuen har god plass til en sofagruppe med tilhørende TV og har utgang til den sydvendte balkongen på ca. 5 kvm. Her er det plass til utemøbler hvor du kan nyte dagssolen.

Bygget var tidligere lager/kontor og hybelgård, og ble senere rehabilitert og ombygget til boliger i 2005. Borettslaget er velholdt med flott opparbeidet og beplantet tomt. Tomten består av plen, trær, diverse beplantning og asfalterte internveier. Bakgården er hyggelig og rolig med sittegrupper. Leiligheten disponerer også en kjellerbod.

Velkommen!

Kort fortalt:
Ingen forkjøpsrett
Heis
God beliggenhet
Nærhet til butikker og kollektiv
Perfekt førstegangskjøp
Sydvendt balkong
Bredbånd inkludert
Moderne
Innbydende og lys 2-roms

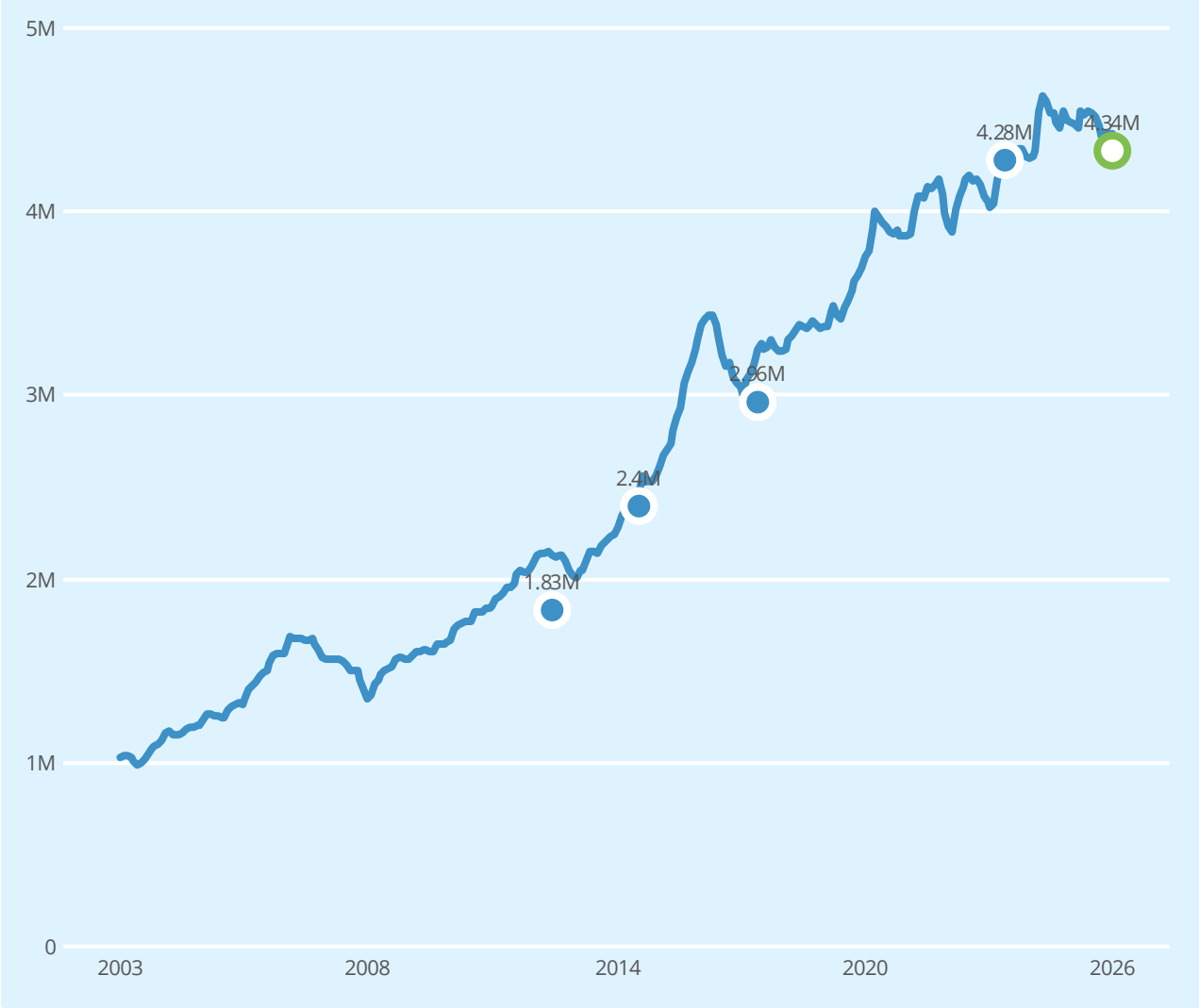
Åpen stue/kjøkkenløsning
Gangavstand til sentrum!
Hyggelig og rolig bakgård
Overflateoppusset bad fra 2024

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.02.2024	06.03.2024	22.04.2024	3 740 000	4 130 000	147 911	4 277 911	
13.04.2018	23.04.2018	06.06.2018	2 750 000	2 830 000	131 329	2 961 329	
16.06.2015	23.06.2015	04.09.2015	2 000 000	2 400 000	0	2 400 000	
20.01.2014		20.01.2014	-	780 000	-	780 000	2
18.05.2013	29.05.2013	04.06.2013	750 000	825 000	1 007 451	1 832 451	
11.06.2007		11.06.2007	-	450 000	-	450 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 1 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

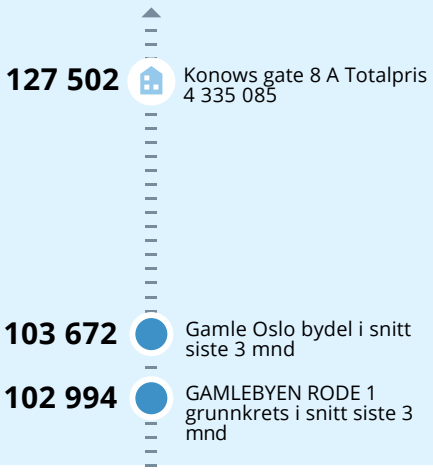
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
40
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



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 8 A, 0192 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 236, andelsnr. 33 i BORETTSLAGET KONOWSGATE 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174260101

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Jan-Erik Gulbrandsen

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 979 81 062

E-post: jan-erik.gulbrandsen@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.
