PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# KONOWS GATE 97B

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Konows gate 97B

Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ryenberget skole (1-10 kl.)<br>181 elever, 15 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>499 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>852 elever, 36 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Høyenhall skole (1-10 kl.)<br>579 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever | 7 min<br>2.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Eirik Raudes vei<br>Linje 70, 70N | 3 min<br>0.3 km |
| Ryen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19 | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>3.8 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

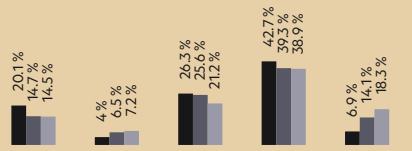
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kværnerdalen barnehage (0-5 år)<br>305 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Brumlebassen barnehage (0-5 år)<br>52 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)<br>77 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Konowsgate | 4 min |
| Kiwi Kværnerbyen | 11 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 85/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svartdalen balløkke | 14 min |
| Vålerenga skole | 14 min |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 10 min |
| Mudo Gym Etterstad | 15 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

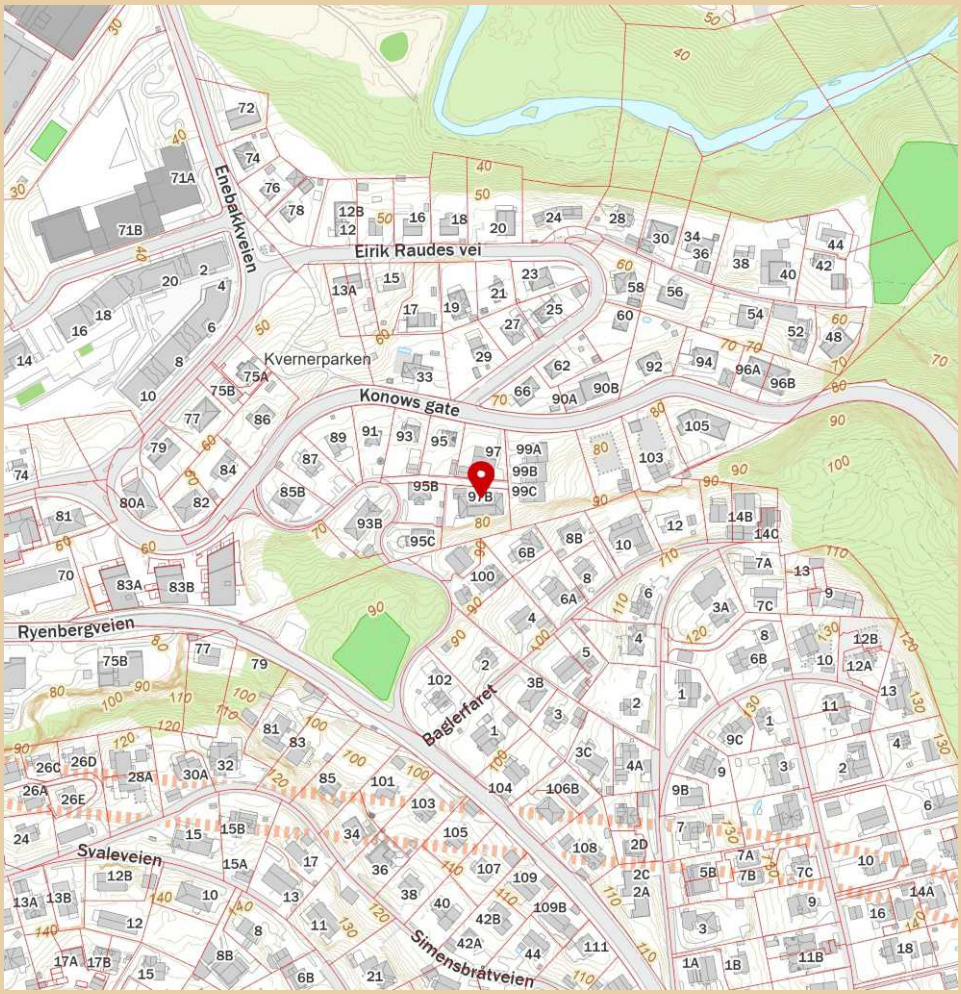
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

—

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100




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

# Konows gate 97B

Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ryenberget skole (1-10 kl.)<br>181 elever, 15 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>499 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>852 elever, 36 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Høyenhall skole (1-10 kl.)<br>579 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever | 7 min<br>2.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Eirik Raudes vei<br>Linje 70, 70N | 3 min<br>0.3 km |
| Ryen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19 | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>3.8 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kværnerdalen barnehage (0-5 år)<br>305 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Brumlebassen barnehage (0-5 år)<br>52 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)<br>77 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Konowsgate | 4 min |
| Kiwi Kværnerbyen | 11 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Manglerud Senter | 20 min |
| Ditt apotek Kværnerbyen | 10 min |
| Manglerud Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svartdalen balløkke | 14 min |
| Vålerenga skole | 14 min |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 10 min |
| Mudo Gym Etterstad | 15 min |

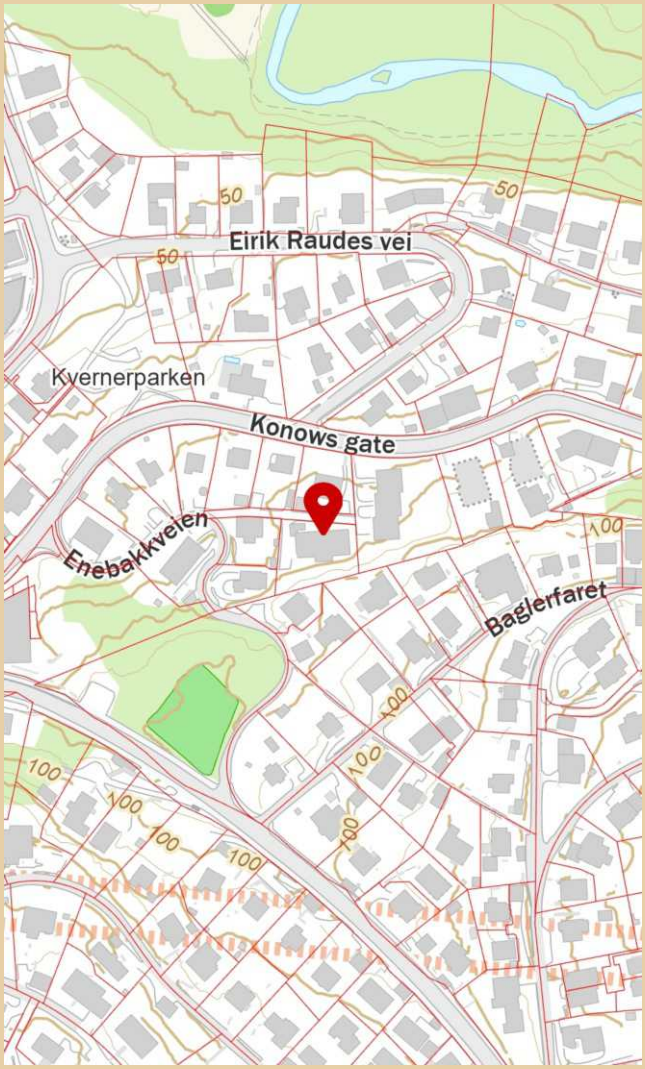
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Konows gate 97B

Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ryenberget skole (1-10 kl.)<br>181 elever, 15 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>499 elever, 26 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>852 elever, 36 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Høyenhall skole (1-10 kl.)<br>579 elever, 31 klasser | 20 min<br>1.5 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever | 7 min<br>2.6 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Eirik Raudes vei<br>Linje 70, 70N | 3 min<br>0.3 km |
| Ryen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19 | 20 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>3.8 km |
| Oslo Gardermoen | 35 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kværnerdalen barnehage (0-5 år)<br>305 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Brumlebassen barnehage (0-5 år)<br>52 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år)<br>77 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Nærbutikken Konowsgate | 4 min |
| Kiwi Kværnerbyen | 11 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Manglerud Senter | 20 min |
| Ditt apotek Kværnerbyen | 10 min |
| Manglerud Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Svartdalen balløkke | 14 min |
| Vålerenga skole | 14 min |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 10 min |
| Mudo Gym Etterstad | 15 min |

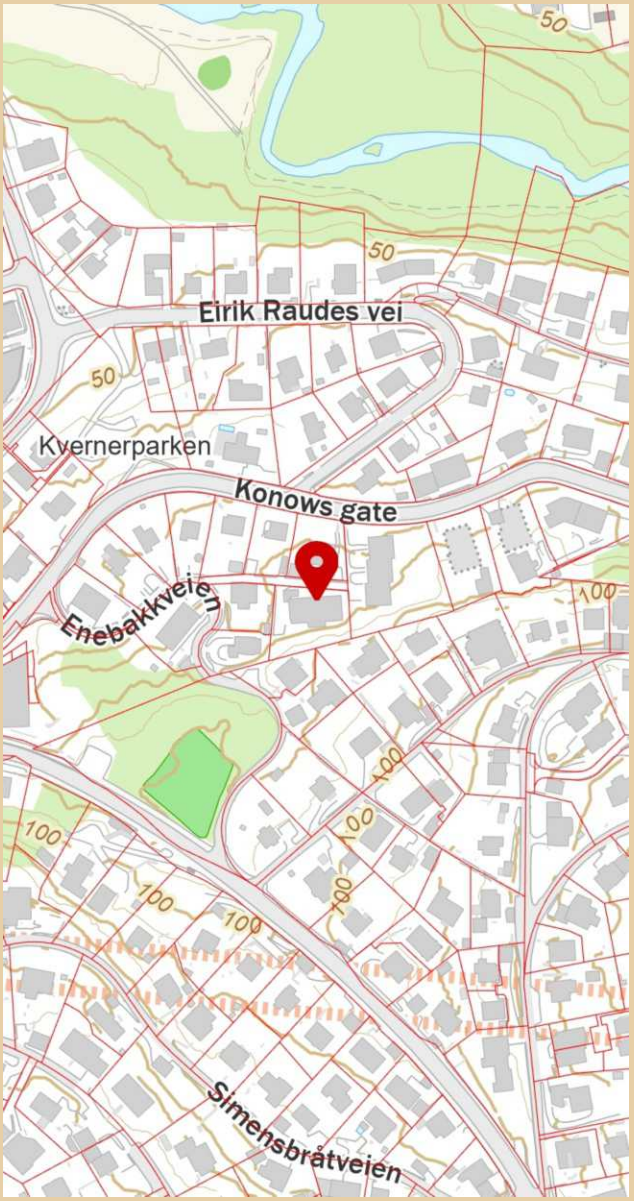
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 86/100

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

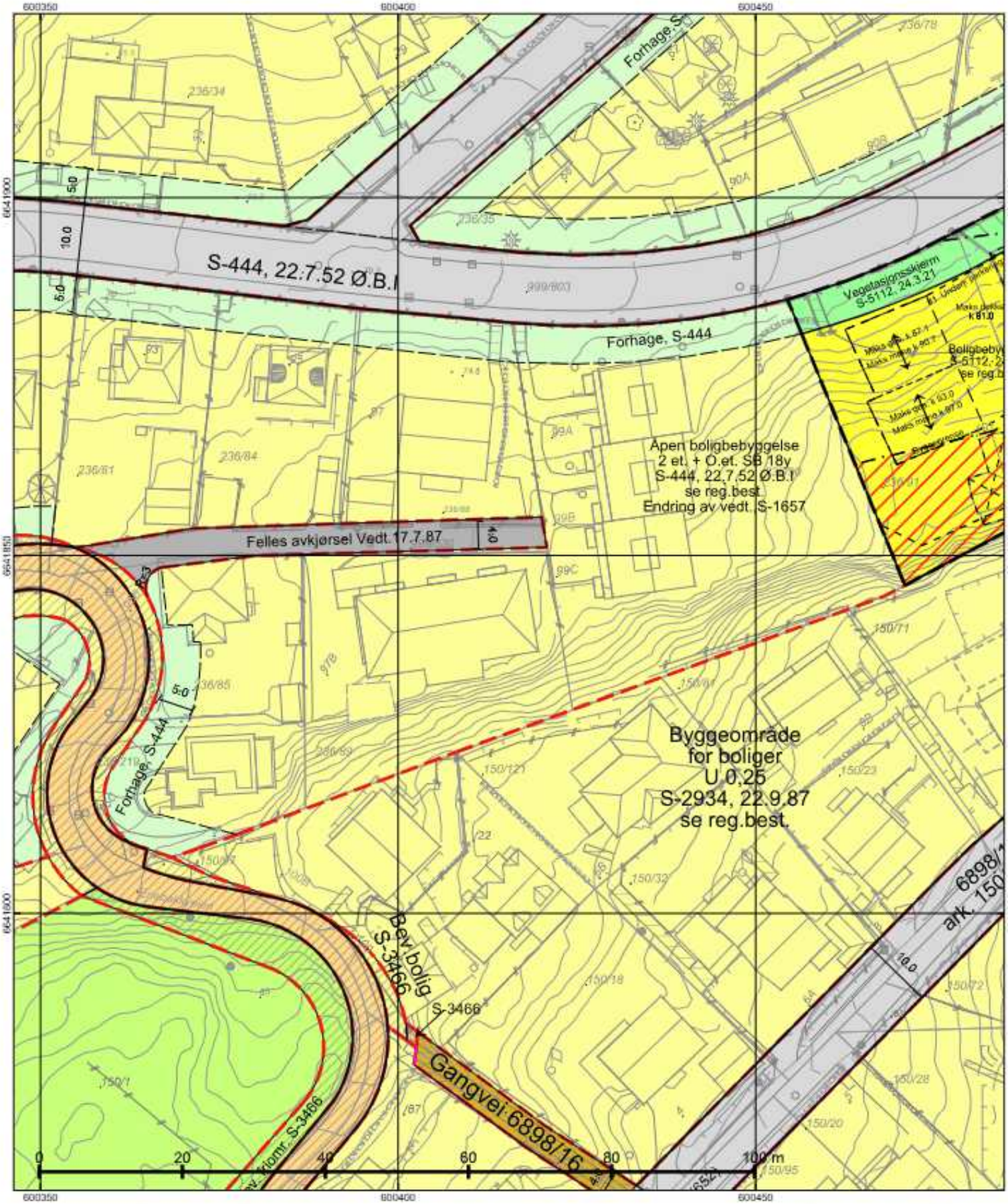
**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 84/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2022

Bruker: hahu

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 223577/ 86442763

Deres ref.: 45432 / WM264_3000093_3001834

Adresse: KONOWS GATE 97B

Kommentar:

Gnr/Bnr: 236/89

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

Se tegnforklaring på eget ark

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Konows gate 97 B, 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 89, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 102 m²**



**Befaringsdato:** 30.07.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18585-1684 **Referansenummer:** OR4845

**Autorisert foretak:** Norsk Byggsakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sven Landell **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Norsk Byggsakkyndig AS

Norsk Byggsakkyndig AS

**Rapportansvarlig**



Sven Landell

Uavhengig Takstingeniør

sven@landell.no

997 24 933

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### 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.




### 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.




### 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.

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




### 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.




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i lyse og trivelige farger med moderne standard på innredning og utstyr.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989**

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg over tre etasjer samt loftetasje og kjeller med garasjeanlegg. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med betong og liggende trekledning. Valmet takkonstruksjon belagt med takstein (besiktet kun fra balkongdekke. Ingen stige tilgjengelig). Undertak med sutakplater. Inspisert i kneloft. Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 1989. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør. Brann og lydklassifisert B-30/DB -38 rømningsdør. Balkongdør med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 1989.
Nordvendt balkong på ca. 7 m² utenfor stue med impregnert spaltegulv og panel på vegger. Lys og stikk montert. Elektrisk terrassemarkise. Nordvendt balkong utenfor stue i 4. etasje på ca. 8 m² med impregnert spaltegulv og rekkverk med glassfelt. Lys og stikk montert.

INNVENDIG Gå til side

Fliser på gulv i bad, ellers parkett og laminat i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte glatte flater i øvrige rom. Himlinger med himlingsplater i begge soverom, ellers malte glatte flater i øvrige rom. Rikelig med downlights.
Støpt dekke i 3. etasje og trebjelkelag i 4. etasje.
Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger. Byggeår tilsier at bygget ikke er utført med radonsperre. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.
Malt tretrapp med glassrekkverk.
Dør med blyglass i ett soverom, ellers malte glatte dører i øvrige rom.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i foliert glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Besiktelsen er basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate på vegg over benk. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. Vannstoppsystem og komfyrvakt montert.
Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast og kobber. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Plastbelagte myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko det alltid må tas hensyn til i vurderingen.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon. Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på 120 L fra 2021 plassert i kjøkkenbenk.
Felles sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.
ABE skumapparat på 6 kg.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

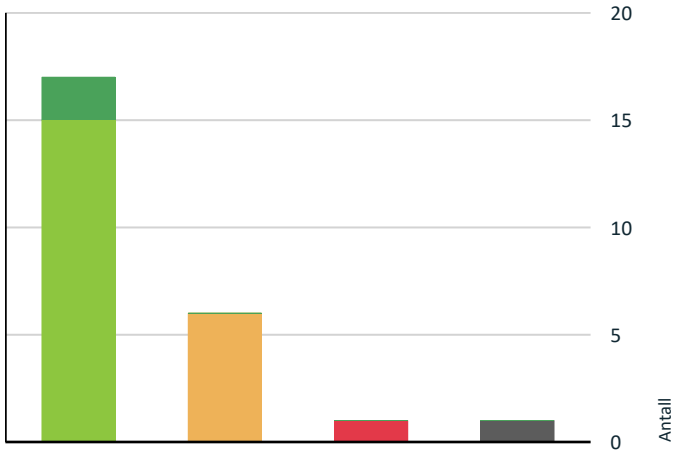
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

# Sammendrag av boligens tilstand

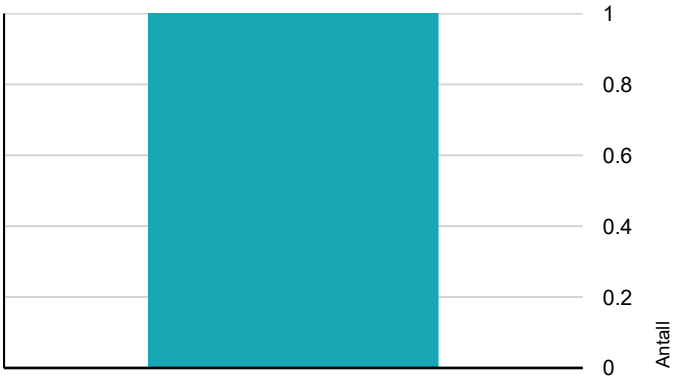
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Tilstanden er visuelt besiktet samt utført i henhold til eiers/rekvirents opplysninger og fremlagte dokumenter. Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Bygning generelt** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1989

**Kommentar**
I følge Eiendomsverdi.no

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2020 | Ombygging | 4. etasje ble bygget om fra råloft i følge tidligere salgsoppgave. |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 1989.

### TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør. Brann og lydklassifisert B-30/DB-38 rømningsdør. Balkongdør med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra 1989.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt balkong på ca. 7 m² utenfor stue med impregnert spaltegulv og panel på vegger. Lys og stikk montert. Elektrisk terrassemarkise. Nordvendt balkong utenfor stue i 4. etasje på ca. 8 m² med impregnert spaltegulv og rekkverk med glassfelt. Lys og stikk montert. Noe ny kledning i august.



### TG 3 Bygning generelt

Boligbygg over tre etasjer samt loftetasje og kjeller med garasjeanlegg. Grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Etasjeskillere av betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader med betong og liggende trekledning. Valmet takkonstruksjon belagt med takstein (besiktet kun fra balkongdekke. Ingen stige tilgjengelig). Undertak med sutakplater. Inspisert i kneloft.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Det er avvik:

Det er påvist betydelig fukt og noe sopptendenser på sutakplater i kneloft. Det er overveiende sannsynlig at det også er fukt i bakenforliggende konstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser i kneloft og foreta utbedring av skade. Det bør i den sammenheng sjekke ventilasjonsanlegget. Kostnadsestimat er innhentet fra entreprenør og gjelder tiltak i kneloft. Utbedring utføres i regi av sameiet.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**






## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Fliser på gulv i bad, ellers parkett og laminat i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte glatte flater i øvrige rom. Himlinger med himlingsplater i begge soverom, ellers malte glatte flater i øvrige rom. Rikelig med downlights.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Knirk i gulv øverst ved trapp og inn til stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men ny eier vurderer selv tiltak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i 3. etasje og trebjelkelag i 4. etasje.

### TG IU Radon

Det er ukjent om det er foretatt radonmålinger. Byggeår tilsier at bygget ikke er utført med radonsperre. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med glassrekkverk.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sprekk i øverste opptrinn i trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig av sprekk i opptrinn i trapp, men ny eier vurderer selv tiltak.

### TG 1 Innvendige dører

Dør med blyglass i ett soverom, ellers malte glatte dører i øvrige rom.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i foliert glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Besiktelsen er basert på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt glatt himling med downlights.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsone med ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

**Konsekvens/tiltak**
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning bestående av servantskap i foliert glatt utførelse med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt wc og dusjhjørne med svingdører.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt, da dette tidligere er foretatt i entré mot dusjsone. Det er ikke påvist unormale forhold på befaringsdagen.



## KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate på vegg over benk. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp. Vannstoppsystem og komfyrvakt montert.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast og kobber. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterier hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt. Plastbelagte myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko det alltid må tas hensyn til i vurderingen. I følge tidligere salgsoppgave er det fordelerskap med rør i rør bak servantskap. Dette ble det ikke opplyst om og ble heller ikke besiktet på befaringsdagen.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Tilluft via veggventiler. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 L fra 2021 plassert i kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### TG 1 Varme generelt

Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme i gang, bad og stue/kjøkken.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Felles sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

**- Målerbytte 2017. Samsvarserklæring er festet på dør til sikringsskap.**
**- Fast tilkobling til varmtvannsbereder. Samsvarserklæring foreligger hos eier.**

**Inntak og sikringsskap**

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



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

ABE skumapparat på 6 kg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

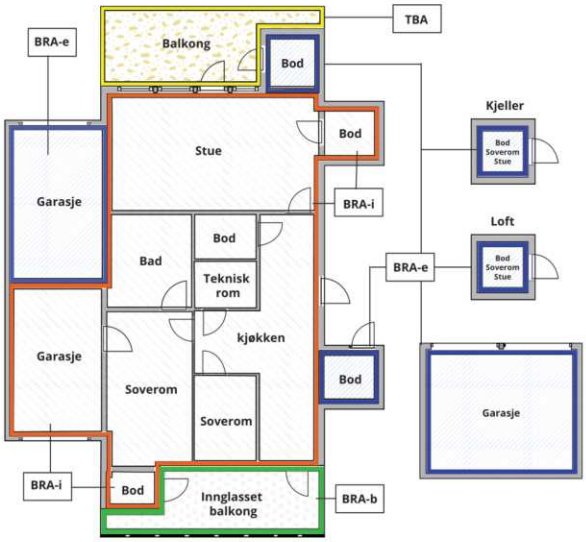
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

En 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)** |
| 3. etasje | 69 | 3 | | 72 | 7 |
| 4. etasje | 33 | | | 33 | 8 |
| **SUM** | **102** | **3** | | | **15** |
| **SUM BRA** | **105** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. etasje | Gang, Bad, 2 soverom, Stue/kjøkken | Bod | |
| 4. etasje | Gang, Trapperom, Stue | | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Til orientering kan vedtekter endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie, er den eneste måten å få varig bruksrett foregå gjennom tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 102 | 0 |

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.7.2025 | Sven Landell | Takstingeniør |
| | Chan-Anne Wikstrøm og Patrick Gansallo-Wikstrøm | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 236 | 89 | | 7 | 1040 m² | Eiendomsverdi.no | Eiet |

**Adresse**
Konows gate 97 B

**Hjemmelshaver**
Wikstrøm Chan-Anne, Gansallo-Wikstrøm Patrick

**Boligselskap**
Boligsameiet Konows gate 97B

**Eierandel**
1045 / 7315

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende i et rolig og hyggelig boligområde på toppen av Gamlebyen og Kværnerdalen med kort vei til byen. Eiendommen har skoletilhørighet til Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste barnehage er Kværnerdalen Barnehage som ligger ca. 250 m fra boligen. Området tilbyr svært godt kollektivt tilbud. Det er kort vei til bussholdeplassen hvor bussrutene nr. 34, 70, og 74 kjører. Med bil fra Ekebergskrenten tar det ca. 4 min til Oslo S, 8 min til Majorstuen, 8 min til Nordstrand og 31 min til Oslo Lufthavn

**Adkomstvei**

Offentlig

**Tilknytning vann**

Offentlig

**Tilknytning avløp**

Offentlig

**Om tomten**

Felles tomt for sameiet opparbeidet med busker, diverse beplantning, parkeringsplasser, terrasse og asfalterte internveier.

**Tinglyste/andre forhold**

Boligen er ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstingeniøren har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniøren ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

**Bebyggelsen**

Selveierleilighet tilhørende Boligsameiet Konows gate 97B. Sameiet består av 9 boligseksjoner. Den aktuelle seksjonen er over 2 plan og består av følgende rom i 3. etasje: Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken med utgang til nordvendt terrasse på ca. 7 m² kvadratmeter. 4. etasje består av: Gang, trapperom og soverom/stue med utgang til nordvendt terrasse på ca. 8 m². Andelen har eksklusiv bruksrett til bod på ca. 3 m² på etasjeplan og garasjeplass med el-billader i felles garasjeanlegg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 30.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 30.07.2025 | Under befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.07.2025 | Hjemmelsforhold, adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OR4845

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

PRIVATMEGLEREN

| Oppdragsnr. | Vår dato |
|---|---|
| 38251169 | 31.07.2025 |

Salg av eierseksjon i

| | |
|---|---|
| Adresse: | Konows gate 97B, 0196 OSLO |
| Hjemmelshaver(e): | Chan-Anne Wikstrøm Patrick Gansallo-Wikstrøm |
| Eiendom: | gnr. 236, bnr. 89, snr. 7 i Oslo |

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for Panorama Eiendomsmegling

Kaja Fossberg
Eiendomsmegler

Eiendomsmegler Kaja Fossberg | +47 90 74 14 19 | kaja.fossberg@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 236, bnr. 89, snr. 7 i Oslo
Adresse: Konows gate 97B, 0196 OSLO
Onr. 38251169

## Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4 320,-

Felleskostnader inkluderer Fellesutgifter (seksjonsutgift) inkluderer drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv / bredbånd (Telia), felles strøm, brøyting, bygningsforsikring og forretningsfører. Se også vedlagte innkalling / regnskap / protokoll til årsmøte 2024/25 med info.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr 4 320,-

Utestående krav: pr

Forsikret i Gjensidige Polisenr 55638098. Forfall 03.01.2025 Betalt ja

Andel felles gjeld kr. 1 312,- pr 31.12.2024
Långiver / lånenr. kortsikrig
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 37 693,- pr 31.12.2024
Total formue kr. 263 856,- pr 31.12.2024

## Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen kjente. Fellesutgiftene vurderes løpende ut ifra prisstigning på løpende leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Kaja Fossberg | +47 90 74 14 19 | kaja.fossberg@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Ingen kjente.

Eventuell annen informasjon:

| | |
|---|---|
| Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? | Nei |
| Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: | -- |
| Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? | Styret varsles |
| Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? | Ja, se vedtekter |
| Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? | Konf. selger |

## Gebyr(er):

| | | |
|---|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr | 6 570,- |
| Innhenting av opplysninger | Kr | 5 904,- |
| Evt. andre gebyrer | Kr | |
| Kontonummer for gebyrer: | | 1100 49 76519 |

## Styreleder i sameiet

| | |
|---|---|
| Navn: | Chan-Anne Wikstrøm |
| Adresse: | Konowsgt. 97b, 0196 OSLO |
| Telefon: | 980 06 812 |
| Fax: | |
| E-post: | chanwik05@gmail.com |

PRIVATMEGLEREN

Send svar til: kaja.fossberg@privatmegleren.no¤

Dato og sted: Oslo / 01.08.2025

**Nor Forvaltning AS**
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)
For Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

_____
Forretningsførers stempel/underskrift

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Panorama |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 38251169 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Chan-Anne Wikstrøm | Patrick Gansallo-Wikstrøm |

| Gateadresse |
| --- |
| Konows gate 97B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0196 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Patrick Gansallo Wikstrøm chan Anne Wikstrøm

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251169

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring og utført arbeid på sameiets tak i 2024 av faglærte. Det ble oppdaget en fuktskade på rå loft av takstmann i henhold til salg. Sameiet er i prosessen av utbedring av fuktskaden. For estimert sum for sameiet se tilstandsrapport.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El bil lader i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedret og ferdigstilt arbeid på tak til sameiet.

Arbeid utført av: Sot Bygg AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251169

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251169

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251169

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Chan Anne Wikstrøm | 19b8d212bb02d5fa8edec 5945019fe5582fd27ab | 11.08.2025 18:00:23 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Patrick Gansallo Wikstrøm | 6d95bca4f7cbc6935f379 ca4e0965534f77d34ba | 12.08.2025 18:03:01 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38251169


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

MOTTATT
28. JUN. 1989
Oslo Bygningskontroll

E. Wiker m.fl.
Konowsgt. 95 b
0196 Oslo 1

| Deres ref. | Vår ref. ved svar | Dato. |
|---|---|---|
| | Jnr. 7399/89 - MF | 1989.06.26. |

OSLO KOMMUNE. KONOWSGT. 97 B. KLAGE

Deres brev av 7. juni d.å.

Vi finner ikke grunnlag for å gi Deres klage oppsettende virkning i henhold til forvaltningslovens § 42. Slik saken nå er opplyst kan vi ikke se at det er umiddelbart sannsynlig at Deres klage vil føre frem.

Det følger imidlertid av plan- og bygningsloven at om Deres klage fører til at vedtaket skulle bli endret, vil byggherren ha plikt til å endre allerede utførte arbeider slik at de blir i overensstemmelse med det endelige vedtak i byggesaken.

Kopi av dette brev er sendt Oslo kommune.

Etter fullmakt
Louise Olsrud
førstekonsulent

Marie Finne
førstekonsulent
saksbehandler

Oslo kommune, Bygningskontrollen, Trondheimsveien 5, 0560 Oslo 5

sitt 28/6-89
SAS.


| Postadresse: | Besøksadresse: | Telefon: | Teleks: | Telefaks: |
|---|---|---|---|---|
| Postboks 8111 Dep.<br>0032 OSLO 1 | H. Heyerdalsgt. 1<br>Inngang sjøsiden | (02) *42 90 85 | 21588 fbon | (02) 42 21 22 |

Sett 12/7-89
24/7-89. sis.

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Kontoradr.: H.Heyerdahls gate 1 - Postboks 8111 DEP. - 0032 Oslo 1
Telefon (02) 42 90 85 - Telefax (02) 42 21 22

MOTTATT
10. JUL. 1989
Oslo Bygningskontroll

Oslo kommune
Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Deres ref. | Vår ref. ( bes oppgitt ved svar ) Jnr. H 5174/89 - MF | Dato 1989 JULI 06

OSLO KOMMUNE. GNR. 236, BNR. 89. KONOWSGATE 97 B. BOLIGBLOKK. KLAGE.

Det vises til kommunens oversendelse av 17. april d.å.

Bygningssjefen approberte den 27. oktober 1988 en terrassert boligblokk i tre etasjer på ovennevnte eiendom.

Avgjørelsen ble påklaget av flere av naboene ved brev av 22. november 1988. De hevder at bygningen kommer for nær nabogrense, at den vil bli for høy i forhold til reguleringsplan samt at den i vesentlig grad vil redusere sol og utsiktsforhold for naboene.

I møte den 7. mars d.å. ble saken behandlet av bygningsrådet som besluttet ikke å ta naboenes klage til følge.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Det vises til innstillingene til bygningsrådet og sakens øvrige dokumenter.

Etter Kommunaldepartementets delegasjonsvedtak av 1.juli 1986 skal klagesaken avgjøres av fylkesmannen.

Fylkesmannen vil bemerke:

Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendommen omfattes av regulerings og bebyggelsesplan stadfestet i 1952. Ifølge planen skal eiendommen disponeres for boligformål i 2 etasjer pluss overetasje med en grunnflate på 160 m2.

Tomten, som har et areal på ca. 1050 m2, er nordvendt og faller meget sterkt fra syd mot nord. Den ligger i et område som består av 2-3 etasjes boligblokker.

Søknaden gjelder en boligblokk i tre plan med en grunnflate på 244 m2. Utnyttelsesgraden er beregnet til 0,67. Bygningen er plassert 4 m fra grense mot Konowsgate 99.

Plan- og bygningslovens § 70 fastsetter at bygningsrådet skal godkjenne "bygningers plassering, herunder høydeplassering" og høyde. I h.t. rundskriv H-35/84 fra Kommunaldepartementet skal denne bestemmelsen forståes slik at sålenge lovens bestemmelser overholdes, skal "byggherrens ønske (om plasseringen) imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot. Med avgjørende grunner siktes særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe for naboen". Fylkesmannen vil i denne forbindelse understreke at avstandskravet i første rekke er brannteknisk begrunnet, og at nabohensyn er et sidehensyn som bygningsrådet kan legge vekt på ved avgjørelsen.

Det er i utgangspunktet opp til de lokale bygningsmyndigheter å foreta den interesseavveining loven her gir anvisning på.

Bygningsrådet har vurdert saken og kommet til at bygningen ikke vil medføre såvidt store ulemper for naboen at søknaden bør avslås.

Fylkesmannen har ikke innvendinger mot denne vurderingen og viser til de ovenfor siterte retningslinjer hvor det fremgår at det skal mye til for å avslå en søknad p.g.a. nabosjenanse; jfr. uttrykkene avgjørende grunner og betydelig ulempe.

Den aktuelle byggetomten stiger med 12 m fra tomtegrensen i nord til tomtegrensen i syd. Den foreslåtte bebyggelse reduserer etter bygningssjefens vurdering neppe solforholdene for naboen så mye at bebyggelsen av den grunn kan nektes. Heller ikke har man funnet at utsikten for de klagende naboer vil bli vesentlig redusert.

Fylkesmannen slutter seg forøvrig til bygningssjefens generelle bemerkning om at et nytt bygg på en ubebygget tomt alltid vil bli til større ulempe/sjenanse for naboene enn om tomten forble ubebygget.

Når det gjelder klagen over at bygningen er kommet for nær nabogrensen, vises til bygingssjefens innstilling hvor det fremgår at bygningen er 8 m høy fra terreng til gesims på den siden som vender mot Konowsgate. Til de øvrige grenser er avstanden større. Bygget tilfredsstiller derfor etter bygningssjefens vurdering kravet i plan- og bygningslovens § 70 nr. 2.

Fylkesmannen er enig i denne vurdering.

Fylkesmannen har forøvrig vurdert de gitte dispensasjoner henholdsvis for høyden fra regulert to etasjer pluss overetasje til 3 fulle etasjer samt dispensasjon fra gjeldende regulering av byggets grunnflate fra 160 m2 til ca. 244 m2 og funnet at de ligger innenfor rammen av plan- og bygningslovens § 7. Fylkesmannen har derfor ingen innvendinger mot de gitte dispensasjoner.

Fylkesmannen finner etter dette at bygningsrådet har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningslovens § 93 jfr. § 70 og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette rådets skjønn tilside.

Klagen har etter dette ikke ført frem.

Sakens dokumenter returneres vedlagt.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Etter fullmakt

Louise Olsrud
førstekonsulent

Marie Finne
førstekonsulent
saksbehandler

Vedlegg
Kopi: Tore Rønning og Barbro Ek, Enebakkveien 100 a, 0677 Oslo 6
Jan Olsen, Baglerfaret 6, 0677 Oslo 6
Erling Wiker, Koncwsgt. 95 b, 0196 Oslo 1
Elsa Sandlie, Konowsgt. 97, " " "
E. Johannesson, Konowsgt. 99, " " "
Astrid og Bodil Schmidt, Konowsgt. 95," "

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19XII • 66 20 20
Oslo 5

**Melding om gjenstående arbeider.**

Meldt GAB F. 15/12-89.

**Boligblokk**

| Arbeidssted | Matr. nr. | Løpenr. |
|---|---|---|
| Konows gate 97 B | Gnr.236, bnr.89 | 84/2087 |

Byggherre
Mobygg A/S
Dag Hammarskjøldsvei 49

0585 OSLO 5

Ansvarshavende
Ing. Erik K. Olsen
Dag Hammarskjøldsvei 49

0585 OSLO 5

HD/tfn
Dato 15.12.1989
Saken behandles av: Hermund Danielsen

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.7.90 Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. Innredning av to loftsrom gjenstår.
2. Interntrapp monteres for midtleilighet i 3.etg. **Frist 15.2.90.**
3. Grøntarealer må opparbeides.
4. Grunnmursplast må renskjæres oppunder ytterkledning.

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

Hermund Danielsen

Bygningsinspektør
Hermund Danielsen

*Piper, rørleggerarbeid og adkomstforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsestegninger, eller en sett ajourførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.*

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 11.7.90.

JOD/bs

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Konows gate 97 B

Journalnr. 84/2087

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.7.90

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
MoBygg A/S, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 OSLO 5

Byggemelder
Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S, v/Ark.T.Homlong, Eilert Sundtsgt. 17, 0259 OSLO 2

Ansvarshavende
Ing. Erik K. Olsen, c/o Mobygg A.S, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 OSLO 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

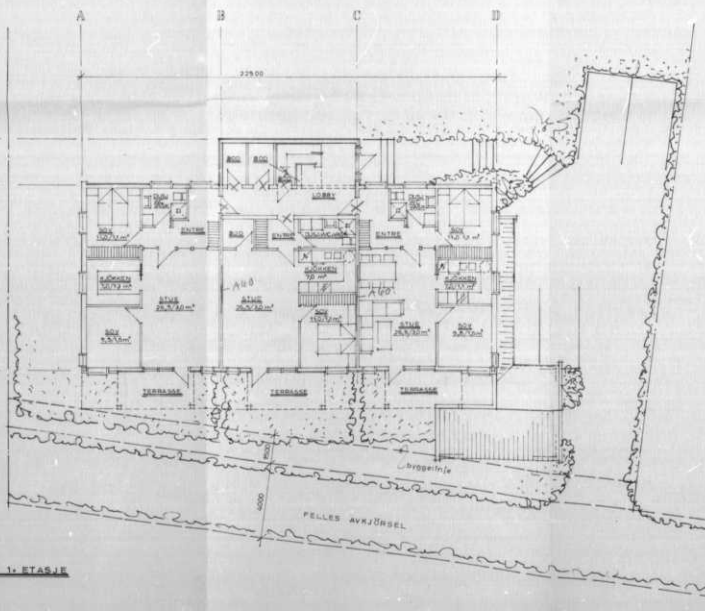
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

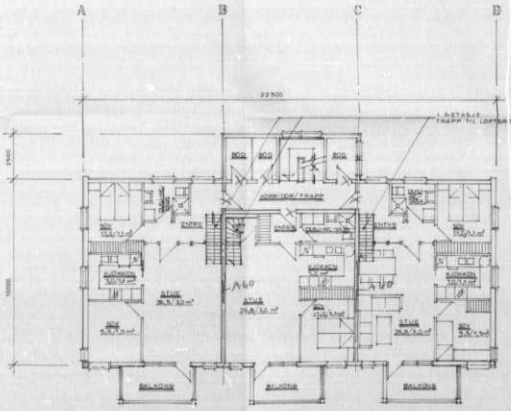
Overingeniør
Jan O.Davidsen

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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.*

Skj. 0-14. ANDVORD.




PLAN AV 1. ETASJE




PLAN AV 2. OG 3. ETASJE

18

MOTTATT

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X

ANMELDELSESTEGNING FOR BOLIGBLOKK
I KONOWSGATE 97 B - OSLO -
BYGGHERRE: MOBYGG A/S

PLAN AV 1., 2. OG 3. ETASJE

MÅL 1:100
DATO 29-09-1966
TEGN. NR. 8801J-06

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - OSLO 2 - TLF. 411887

**Referat fra årsmøte i Boligsameiet Konows gate 97b 9. mai 2023**

Punkt 1 Reg av tilstedeværende på møte: Chan, May, Lena, Kevin, Jon, Øyvind og Patrick (Gansallo).

Det var ingen kommentarer til innkalling og dagsorden, møtet ble erklært lovlig satt. Chan-Anne Wikstrøm, ble valgt til møteleder og Patrick Gansallo Wikstrøm ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Punkt 2. Godkjenner regnskapet.

Punkt 3. Honorar høynes til sammen 8000 kr, hvor 4000 kr går til styreleder og 2000 kr til hver av styremedlemmene.

Punkt 4. Godkjenner budsjett.

Punkt 5. Valg av styret i en 2 års periode. Forslag:

- Styreleder Chan-Anne Wikstrøm
- Styremedlem May Liss Waage
- Styremedlem Jon Andre Haugen

Styret godkjent.

Punkt 6. Beskjæring av trær- Styreleder kontakter tidligere styreleder Patrik og spør om kontaktdetaljene til naboen som etterspurte dette. Hvis dette er ønskelig kan vi sammen med naboen se på hva slags muligheter det er, men vi vil tillate kun beskjæring der naboen må påta seg evt. kostnader. Ønsker også at Patrik overfører administrator til Chan på FB.

Vasking av trapp. Det er viktig at alle vasker trappen i sin uke (se skjema på oppslagstavlen).

Minner om at det er alle sammen sitt ansvar og vanne blomster.

Chan skal se om vi kan få en ny, billigere og bedre avtale med Telia:)

Chan-Anne Wikstrøm /sign.

Patrick Gansallo Wikstrøm /sign.

# Årsrapport for 2023

## Årsregnskap
## - Resultatregnskap
## - Balanse
## - Noter

## Boligsameiet Konowsgate 97 B
**Org.nr: 894 067 012**

# Resultatregnskap 01.01-31.12

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Driftsinntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 374 616 | 347 370 |
| Sum driftsinntekter | | 374 616 | 347 370 |
| | | | |
| **Driftskostnader** | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 6 846 | 6 846 |
| Annen driftskostnad | 3 | 336 813 | 307 660 |
| Sum driftskostnader | | 343 659 | 314 506 |
| | | | |
| Driftsresultat | | 30 957 | 32 864 |
| | | | |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen finansinntekt | | 8 286 | 7 884 |
| | | | |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 39 243 | 40 748 |
| | | | |
| **Årsresultat** | | 39 243 | 40 748 |
| | | | |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 4 | 39 243 | 40 748 |
| | | | |
| **Øvrige resultatelementer** | | 0 | 0 |
| | | | |
| **Totalresultat for perioden** | | 39 243 | 40 748 |

# Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Omløpsmidler** | | | |
| *Fordringer* | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 6 160 |
| Andre fordringer | | 57 024 | 66 612 |
| Sum fordringer | | 57 024 | 72 772 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 163 735 | 110 300 |
| Sum omløpsmidler | | 220 759 | 183 072 |
| Sum eiendeler | | 220 759 | 183 072 |

## Boligsameiet Konowsgate 97 B
**Org.nr: 894 067 012**

# Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| *Opptjent egenkapital* | | | |
| Annen egenkapital | 4 | 207 322 | 168 079 |
| **Gjeld** | | | |
| *Kortsiktig gjeld* | | | |
| Leverandørgjeld | | 0 | 3 893 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 437 | 11 100 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 437 | 14 993 |
| Sum gjeld | | 13 437 | 14 993 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 220 759 | 183 072 |

Oslo, den 22. januar 2024

| | | |
|---|---|---|
| Chan-Anne Wikstrøm | May Liss Waage | Jon Andre Haugen |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

# Noter til regnskapet for 2023

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak og består av resultatregnskap for regnskapsåret og balanse pr. 31.12.

Alle krav på andel felleskostnader, ordinære og ekstraordinære, inntektsføres etter hvert som de faktureres.

Omløpsmidle og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, idet eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ idet eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balanser.

### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| *Lønnskostnader* | **2023** |
|---|---|
| Honorar til styreleder | 3 000 |
| Honrar til de to øvrige styremedlemmer | 3 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 846 |
| Sum | 6 846 |

0

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon etter lov om obligatoriske tjenestepensjon

### Note 3 - Andre driftskostnader

| *Driftskostnader* | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 91 741 | 77 429 |
| Snøbrøyting | 8 414 | 7 767 |
| Strøm og nettleie | 16 728 | 20 882 |
| Antenneanlegg | 74 203 | 59 799 |
| Forsikringer | 87 901 | 73 276 |
| | 278 987 | 239 153 |

| *Vedlikehold* | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygning | 0 | 6 636 |

# Noter til regnskapet for 2023

| | | |
|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold garasje | 24 406 | 17 896 |
| | 24 406 | 24 532 |

| *Andre kostnader* | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Forretningsfører inkl. mva. | 22 000 | 21 500 |
| Porto, rekvisita m.v. | 0 | 1 250 |
| Huseiernes landsforbund | 1 990 | 1 890 |
| Bank- og kortgebyrer | 85 | 72 |
| Annen kostnad | 9 345 | 19 263 |
| | 33 420 | 43 975 |

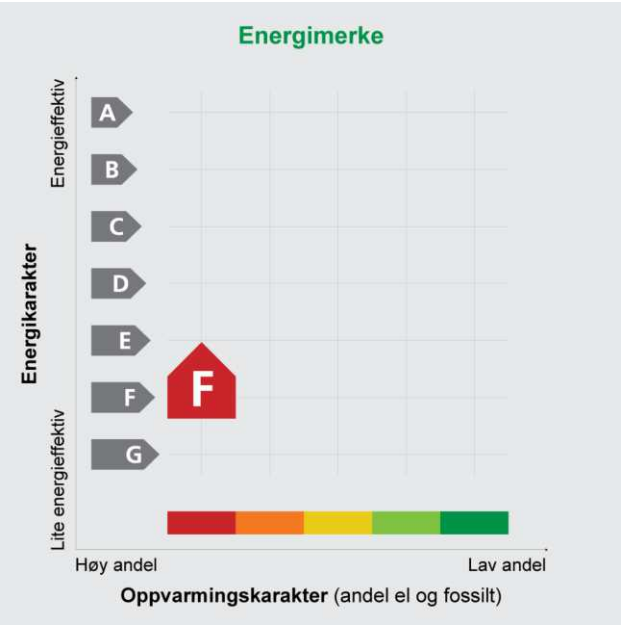
| | **2023** | **2022** |
|---|---|---|
| Sum annen driftskostnad | 336 813 | 307 660 |

**Note 4 - Egenkapital**

| | **Annen egenkapital** |
|---|---|
| Egenkapital 01.01. | 168 079 |
| Årsresultat | 39 243 |
| Egenkapital 31.12. | 207 322 |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Konows gate 97 B |
| Postnr | 0196 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 236 |
| Bnr. | 89 |
| Seksjonsnr. | 7 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 81096759 |
| Bolignr. | H0301 |
| Merkenr. | A2022-1353381 |
| Dato | 29.01.2022 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Stian Krog |

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk: 22 985 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 22 985 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1990 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 92 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Konows gate 97 B
Postnr/Sted: 0196 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0301
Dato: 29.01.2022 09:10:31
Energimerkenummer: A2022-1353381
Ansvarlig for energiattesten: Stian Krog
Energimerking er utført av: Stian Krog

Gnr: 236
Bnr: 89
Seksjonsnr: 7
Festenr:
Bygnnr: 81096759

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og  mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

# VEDTEKTER
# FOR
# BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 97B

**Organisasjonsnummer 894 067 012**

**Sist vedtatt i årsmøte 13. februar 2024**

## § 1
## NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 97B

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av Konowsgate 97b (gnr. 236, bnr. 89) i Oslo. Eiendommen er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 7. april 1989 delt opp i 9 boligseksjoner

## § 2
## ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i Boligsameiet Konowsgate 97b

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og har eksklusive rett til nummerert garasjeplass i kjeller og felles sportsbod, samt rett til å nytte de fellesarealer til det de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Utleie av garasjeplasser til personer som ikke bebor Konowsgate 97b er ikke tillatt uten etter styrets samtykke.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendig fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger.

For lading av el-biler og ladbare hybridbiler gjelder de økonomiske og tekniske vilkår som til enhver tid er vedtatt av sameiet i årsmøte.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som er vedtatt av sameiermøtet.

## § 3
## FELLESKOSTNADER, FELLESINNTEKTER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal forfordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et à konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 4
## VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer og andre bruksenheter eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater (som f.eks. brannslukningsapparat)
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Sameierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk samt membran på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk)

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

Vedlikeholdsplikten gjelder ny seksjonseier, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere sameieren.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Styret kan gi den enkelte seksjonseier pålegg om å utføre vedlikehold og reparasjonsarbeider hvis dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet la arbeidet utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ombygging av leiligheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skilleveggene mellom leilighetene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasade.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Sameier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder og lignende som sameieren har montert/bygget på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenheter eller fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar.

## § 5
## VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet avkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 6
## REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIERE

Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

## § 7
## STYRET / ANDRE UTVALG

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges av årsmøtet for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

## § 8
## STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredje del av styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Styret representerer sameiet utad. Sameiet tegnes av styreleder og et av styremedlemmene. Styret kan gi prokura.

## § 9
## ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære årsmøtet, og meddele siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg, men disse har ikke stemmerett. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annen fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

## § 10
## SAKER SOM BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkalling til møtet.

Det ordinære årsmøtet skal minst;

- Behandle styrets årsoppgjør for foregående kalenderår
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett
- Velge styremedlemmer og styreleder, og eventuelt varamedlemmer om det besluttes at styret skal suppleres med varamedlemmer.

## § 11
## ÅRSMØTETS INNKALLNG OG MØTELEDELSE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som må være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være en sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 12
## ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Endring av vedtektene
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20,
h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 13
## REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

## § 14
## FORRETNINGSFØRER O.A.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på sammen måte som styret.

## § 15
## PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter eller etter husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens, eller bruker av sameierens bruksenhet, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## § 16
## HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøtet som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 17
## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

---

År 2024, den 13. februar ble det avholdt ordinært årsmøte i Boligsameiet Konowsgate 97b

Til stede var 6 sameiere som til sammen representerte 5 seksjoner av 9.

**MAN BEHANDLET:**

**1. KONSTITUERING**

a) Som møteleder ble valgt forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

b) Registrering av tilstedeværende og fullmakter var foretatt

c) Som referent ble valgt forretningsfører, advokat Dag Erlandsen

d) Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt May Liss Waage

e) Det fremkom ingen bemerkninger til møteinnkalling og dagsorden. Møtet ble erklært for lovlig satt.

**2. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

Forretningsfører gjennomgikk resultatregnskapet og balansen for 2023 som ble godkjent og fastsatt som sameiets årsoppgjør for 2023

**3. FASTSETTELSE AV HONORAR**

Styrets honorar ble fastsatt til kr 8 000,- fordelt med kr 4 000,- til styrets leder og kr. 2 000,- til hvert av de to øvrige styremedlemmer

**4. BUDSEJTT FOR 2024**

Driftsbudsjettet for 2024 ble gjennomgått. Fremlagt budsjett viser en feil idet forretningsførerhonoraret er oppført med minus fortegn som medfører en reduksjon av driftskostnadene som ikke er tilsiktet. Retting av feilen medfører at budsjettet gjøres opp med et underskudd. For at budsjettet skal balansere økes fellesutgiftene med virkning fra 1. juli 2024

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Etter valg består styret av:

- Chan-Anne Wikstrøm Styrets leder
- May Liss Waage Styremedlem
- Øyvind Berntsen Styremedlem

**6. INNKOMNE SAKER**

**a) Vedlikehold/reparasjon av takrenner, kontroll av tak, gjennomføring av rutinesjekk med bistand fra bygningskyndig**

Takrenner skal etterses og det skal legges varmekabler i rennene. Kostnadsoverslag skal innhentes

**b) Utearealet rundt leilighet 3 i 1ste etg. og rømningsvei**

Arealet er en del av sameiets eiendom. Seksjonseier har sperret adkomsten for rømningsveien. Årsmøtet vedtok at rømningsveien skal åpnes.

**c) Forsikringsavtale**

Styret vil innhente tilbud på ny forsikringsavtale.

**d) Nye vedtekter**

Forslag til nye vedtekter som er i overensstemmelse med Lov om Eierseksjoner, ble sendt ut etter at innkalling var sendt. Årsmøtet vedtok enstemmig de fremlagte vedtekter med den endring at § 2, 5. avsnitt siste setning endres til å lyde; *Utleie av garasjeplass til personer som ikke bebor Konowsgate 97b er ikke tillatt uten etter styrets samtykke*

---

Alle beslutninger har vært enstemmige. Noe mer forelå ikke til behandling og møtet ble hevet.

Dag Erlandsen / sign. May Liss Waage / sign.

# 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 97B, 0196 Oslo
Gnr. 236, Bnr. 89, Snr. 7, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38251169


**Meglerforetak:** Panorama Eiendomsmegling

**Saksbehandler:** Kaja Fossberg

**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 907 41 419

**E-post:** kaja.fossberg@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.

---