



Æ

Konows gate 8A

0192 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Siri Lundmoen Kringli

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 65 79 62

slk@eie.no

EIE Ensjo

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	159

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Konows gate 8A, 0192 OSLO

MATRIKKEL

Andelsnr. 48 Orgnr. 988321540 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 34 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 30 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5 kvm

AREAL

Primærrom: 30 kvm, Bruksareal: 34 kvm, BRA-i: 30 kvm , BRA-e: 4 kvm , TBA: 5 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1955

TOMT

Festet tomt 1317 kvm

gjelder fra dato: 20.06.2005

ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 345.600

PRISANTYDNING

3 750 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Karl Magnus Gustavsen Takstdato: 11.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 58 962,- pr. 31.12.23 12:28

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 750 000,- (Prisantydning)

kr 58 962,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 808 962,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 810 162,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 818 412,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 423,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, festavgift, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Helena Myklebust Sylejmani

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Konows gate 8A!

Leiligheten ligger sentralt til på Ekebergskrenten i bydel Gamle Oslo og har en gjennomgående moderne og lys standard. Den inneholder entré, åpen stue/kjøkken løsning, et soverom og bad. Det er utgang til sydøstvendt balkong på 5 kvm fra stuen hvor en får fint utsyn mot nabolaget.

Det er moderne farge -og materialvalg i leiligheten - her kan du flytte rett inn! Leiligheten ligger i et borettslag med fellesarealer

som fritt kan benyttes av alle andelseiere.

Kvaliteter:

- Balkong på 5 kvm
- God planløsning
- Lave felleskostnader
- Fellesarealer i borettslaget
- Kjellerbod ca. 4 kvm
- Moderne farge -og materialvalg
- Beboerparkering i området
- Sentralt & barnevennlig
- Turterreng & bademuligheter
- Nærhet til Bjørvika og Sørenga
- Kort vei til kollektivtransport

PARKERING

Det medfølger ikke parkeringsplass med leiligheten.

Det er beboerparkering i området. Følgende priser gjelder pr. 2024:

Priser for indre by: Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringssone A, B, C, D og E-

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
- Elbil: 2000 kroner
- Motorsykkel og moped: 2975 kroner
- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

For mer info se:

[https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/\[gref](https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/[gref)

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger fint til på Ekebergskrenten i Gamle Oslo. Det er kort vei til flere fine turområder, for eksempel Ekebergrestauranten, kafeer, rideskole, fotballbaner og husdyrpark. Langs Alnaelven det urskog med flere fine turstier og lysvandring om høsten, Svartdalsparken tilbyr grønne, fine områder og det er kort vei til Middelalderparken.

Dette er et attraktivt område som har vært under stor utvikling de senere år. Med sin nærhet til bl.a. sentrum, Kværnerbyen, Ekeberg, Vålerenga, Gamlebyen og Sørenga har dette området vokst i utvikling og popularitet de senere år. Området preges av eldre og nyere bebyggelse, med bl.a. Arctanderbyen med sin bevaringsverdige tre- og murhusbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og frem til dagens moderne arkitektur.

I nærheten finner du Ekeberg som er et populært og nært turmål med sine flotte rekreasjonsområder, skulpturpark og Ekebergrestauranten. Flotte turmuligheter i Lodalen, med gangsti langs Alnaelva og Svartdalsparken. Gangavstand også til Vålerenga som består vesentlig av verneverdig trehusbebyggelse som har overlevd generasjon etter

generasjon. Det er i tillegg kort avstand til Grønland med sitt mangfoldige utvalg av restauranter og butikker.

Kiwi Ekebergportalen og Bunnpris med søndagsåpent finner du i gangavstand og området tilbyr hyggelige kafeer og restauranter som for eksempel svært trivelige Kruttverket café/bar, Preik café og Skrenten pizza. Det er kort vei til både Sørenga og Bjørvika med ca 15 minutters gange. Området tilbyr alt fra bademuligheter, spennende restauranter, kulturopplevelser og shoppingmuligheter.

Fra Grønland er det kun en spasertur over broen til spennende Barcode og Bjørvika, hvor vi blant annet finner Den Norske Opera & Ballett. Bjørvika og nærområdet er det mest spennende området sentralt i Oslo med utvikling av spennende boligbygg og miljøgater. Du finner flere nye restauranter langs Dronning Eufemias gate og på Sørenga.

Tidsavstander med bil:

- ca. 6 min til Oslo S,
- ca. 13 min til Majorstuen,
- ca. 8 min til Nordstrand,
- ca. 31 min til Oslo Lufthavn.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Festet tomt, 1317 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Skoler:

- Vålerenga skole (1-7 kl.): 1.7 km
- Ryenberget skole (1-10 kl.): 2.4 km
- Nyskolen i Oslo (1-10 kl.): 2.0 km
- Høyenhall skole (1-10 kl.): 2.6 km
- Jordal skole (8-10 kl.): 1.4 km
- Etterstad videregående skole: 2.1 km
- Kongshavn videregående skole: 1.2 km

Barnehager:

- Baglerbyen Fus barnehage (1-6 år): 150 meter
- Gamlebyen barnehage (0-6 år): 550 meter
- Kværnerbyen Fus barnehage (1-5 år): 1.0 km
- Kværnerdalen barnehage (0-5 år): 1.4 km

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Området tilbyr svært godt kollektivt tilbud. Det er 5 minutter å gå til nærmeste bussholdeplass "Lodalen", hvor bussrutene nr. 34, 70, 74 og 71 går.

Det er kort vei trikkestopp Oslo Hospital med rute 13 og 19.

Det er sykkelstativer i området om man ønsker å leie sykkel.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via heis.

Inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 5 kvm.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3,53 kvm merket med nr. 312.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligblokk på 5 etasjer, én underetasje samt kjeller oppført i murverk/betong e.l. Utvendige fasader er pusset og malt. Etasjeskillere med støpt dekke av betong. Yttertaket med valmtaktakkonstruksjon tekket med takpapp e.l. Grunnmur antatt fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

Vinduer og dører:

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2000 på soverom.

Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2015 i stuen.

Malt entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.

Malt balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass fra 2015.

Balkong:

Sydøstvendt balkong på 5 kvm. Balkongen er oppført i betong og stål med terrassebord av kompositt e.l på gulvet. Rekkverk er utført med stål og glass. Ellers utstyrt med utebelysning og strømuttak. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,2m. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 8,6m.

Innvendig:

På veggene er det malt strie på soverom og malte slette flater i øvrige rom.

Innvendige tak med malt strie i alle rom.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Baderom:

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift 1997. Dokumentasjon: ingen

Badet ble sist renovert i 2000 da bygningen ble bygget om. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid, så takstmannen kjenner ikke til produkter eller løsninger.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet/membran nærmer seg

forventet brukstid.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette høyglans fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjølfrys. Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper: Nei. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje ift alder.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Boligen har noe åpen rørføring med kobberør under kjøkkenkum, ellers skjulte rørføringer med rør-i-rør system.

Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et fordelerskap bak vaskemaskinen på badet frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og baderom.

Fordelerskapet har overløp som leder eventuelt lekkasjevann trygt til sluk. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluftsventiler i vinduene sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent og skjult. Hovedbryter og strømmåler er plassert i fellesarealet.

Tilbygg/modernisering:

År: 2000

- Bygget gjennomgikk en omfattende oppgradering av bygningsmassen. Deler av bygget ble bruksendret fra næring til boliger.

År: 2021

Utført i regi av tidligere eier:

- Bytte av stikkontakt til kjøkkenvifte, bytte av en sikring og ekstra stikkontakt bak kjøleskap.
- Ny varmtvannsbereder og Waterguard vannstopper ble installert

År: 2024

- Ny kjøkkenvifte fra Witt, kjøpt på Elkjøp og montert av Elkjøp.
- Byttet lufterventil på kjøkken etter oppfordring av viftemontør.
- NGF Rørservice AS utførte spyling av felles rørsystem via vår kjøkkenvask etter tilbakeslag.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Vinduer:

Soveromsvinduet tar i karmen når det åpnes/lukkes og det er noe værslitt utvendig.

Tiltak: For å få TG1 må vinduet justeres og overflatebehandles utvendig.

Utvendig > Dører:

Tetningslister rundt entrédøren er noe ufagmessig utført.

Tiltak: Må utbedres for å få TG1

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres stedvis sparkelmerker og ujevnheter på veggene i stue/kjøkken, ellers fremstår veggene med normal bruksslitasje ift alder.

Innvendige tak har noe eldre standard, men fremstår med normal bruksslitasje ift. alder.

Det registreres enkelte områder med fuktsvelling og sprekkdannelser på kjøkkengulvet og litt inn mot stuen.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue/kjøkken/entré ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 23mm gjennom hele rommet. Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Gulvet har fall til sluk, men det er påvist avvik i fallforholdet i forhold til krav på byggetidspunktet. Det er målt ca 14mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 1,22m.

Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, da våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fordelerskap for vannrør er plassert i våt sone. Dette kan føre til fukt inn i konstruksjonen.

Tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Overvåk tilstanden jevnlig.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Det er påvist ett hull i fordelerskapet som ikke er plombert.

Avrenning fra vamt vannstanken er boret inn i bakplata på fordelerskapet. Dette gjør at skapet ikke lenger er vanntett. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er påvist irr/korrosjon på samlestokker og rust i bunn av fordelerskapet.

Tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson og tiltak bør utføres.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring, men ingen dokumentasjon er fremlagt. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på det elektriske anlegget. Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av sertifisert takstingeniør Karl-Magnus Gustavsen. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Ja. *Tilbakeslag i kjøkkenvask mai 2024. I følge rørlegger og spylefirma skyldtes dette avløpsstammene i borettslaget, og ikke rørene i leiligheten.*

2. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun faglært. *Spyling av felles rørsystem via kjøkkenvask mai 2024 etter tilbakeslag. Borettslaget stod for regningen da årsaken ikke var tilknyttet leilighetens rør.*

Firmanavn: NGF Rørservice AS

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

- Ja. *Det ble meldt om vannlekkasje i kjeller i juni 2022. Ingen skader i boden tilknyttet leiligheten.*

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

- Ja. *Borettslaget har oppgradert el-anlegg og låsesystem i 2023/2024.*

5. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

- Nei. *Det er to pågående byggesaker knyttet til balkonger og markterrasser.*

6. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

- Nei. *Det var en uoverensstemmelse knyttet til fakturering av markterrasseprosjektet.*

Tilleggs kommentar: Det var en vannlekkasje i 5. etasje høsten 2023. Leiligheten ble ikke påvirket. Det ble også gjennomført vedlikehold på heisen i 2024.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 34 kvm

BODER

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 3,53 kvm merket med nr.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

- Følgende dokumenter foreligger:
- Rammetillatelse gjeldende oppføring av balkonger og terrasser datert 22.05.2023
 - Rammetillatelse gjeldende bruksendring og ombygging til boliger datert 24.08.2005

Rammetillatelse erstatter approbasjon etter ny plan- og bygningslov av 1997. Dokumentet er mer utfyllende enn den tidligere approbasjonen, og beskriver i detalj hvilke forandringer som blir gjort.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektriske varmekabler i gulv på bad.
Oppvarmet med panelovner.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 423,- pr.mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover felleskostnader.

Styret har innhentet tilbud fra Global Connect på fellesløsning på tv/internett. Det avventes tilbakemelding fra beboere før avtale inngås. Informasjon er hentet fra årsmøte 2024.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har 5 lån med følgende lånebetingelser:

Bank: Eiendomskreditt
Lånenr.: 303017
Type: Annuitetslån
Saldo pr 01.06.2024: kr 15 536 808
Innfrielsesår: 2053
Terminer pr. år: 4
Nominell rente (flyt): 6,25 %
IN-ordning: JA.

Bank: Bien sparebank
Lånenr.: 1720.26.54215
Type: Annuitetslån
Saldo pr 01.06.2024: 2 668 036
Innfrielsesår: 2033
Terminer pr. år: 12
Nominell rente (flyt): 6,68 %
IN-ordning: JA.

Bank: Bien sparebank
Lånenr.: 1720.26.94780
Type: Annuitetslån
Saldo pr 01.06.2024: kr 2 737 962
Innfrielsesår: 2034
Terminer pr. år: 12
Nominell rente (flyt): 6,68 %
IN-ordning: JA.

Bank: DNB Bank ASA
Lånenr.: 1636.74.84520
Type: Annuitetslån
Saldo pr 01.06.2024: kr 15 536 808
Andel av saldo: kr 50 212
Innfrielsesår: 2048
Terminer pr. år: 12
Nominell rente (flyt): 6,00 %
IN-ordning: Nei.

Bank: DNB Bank ASA
Lånenr.: 1636.83.75938
Type: Annuitetslån

Saldo pr 01.06.2024: 2 500 000

Andel av saldo: kr 25 453

Innfrielsesår: 2053

Terminer pr. år: 12

Nominell rente (flyt): 5,75 %

IN-ordning: Nei.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld på enkelte avtaler. Ta kontakt med forretningsfører for ytterligere informasjon.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 83519498

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 791 670,- Som sekundærbolig Kr. 3 008 345,-

BORETTSLAG

Borettslag: Borettslaget Konows gate 8, Orgnr: 988321540

Generelt om borettslaget:

- Forretningsfører: Solibo AS
- Revisor: BDO AS
- Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring, polisenummer: 83519498

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

Solibo AS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er alminnelig tillatt for eksisterende husdyr så lenge

dette ikke er en plage for andre beboere/leilighetsbrukere.

Se husordensregler for øvrige bestemmelser og retningslinjer ifht. dyrehold.

DIVERSE

Alle hvitevarer medfølger handelen, inkludert kjøleskap og vaskemaskin. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

RADONMÅLING

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.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

FESTEAVTALE

Areal: 1 317 kvm, Eierform: Festet tomt

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht.

reguleringskart fra Oslo kommune datert 03.06.2024 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255 vedtatt 28.07.1977, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr. 03.06.24:

- Saksnr. 202204136: Alnagata 3 - Oppføring av ny bakgårdsbebyggelse med to boenheter

Igangsettingstillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202204136>

- Saksnr. 202212711: Alnagata 11 - Utskifting av to heiser

Tillatelse gitt.

Link til sak:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212711>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 3 750 000,- (Prisantydning)

kr 58 962,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 808 962,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 810 162,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 818 412,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr.

12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 1 %

- Tilrettelegging: 17 900 ,-

- Visnings-/overtagelseshonorar: 2500 ,-/stk.

- Markedspakke: 19 900,-

- Oppgjør: 7900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0161

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes

tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Mob: 47 65 79 62
[/ E-post: slk@eie.no

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Ole Petter Søberg

SAKSBEHANDLERE

Line Strifeldt Johansson
EIE Ensjø
Eiendomsmeglerfullmektig / Siviløkonom / Partner
Mob: 93 09 50 15 / E-post: lsj@eie.no

Siri Lundmoen Kringli
Eiendomsmeglerfullmektig

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?

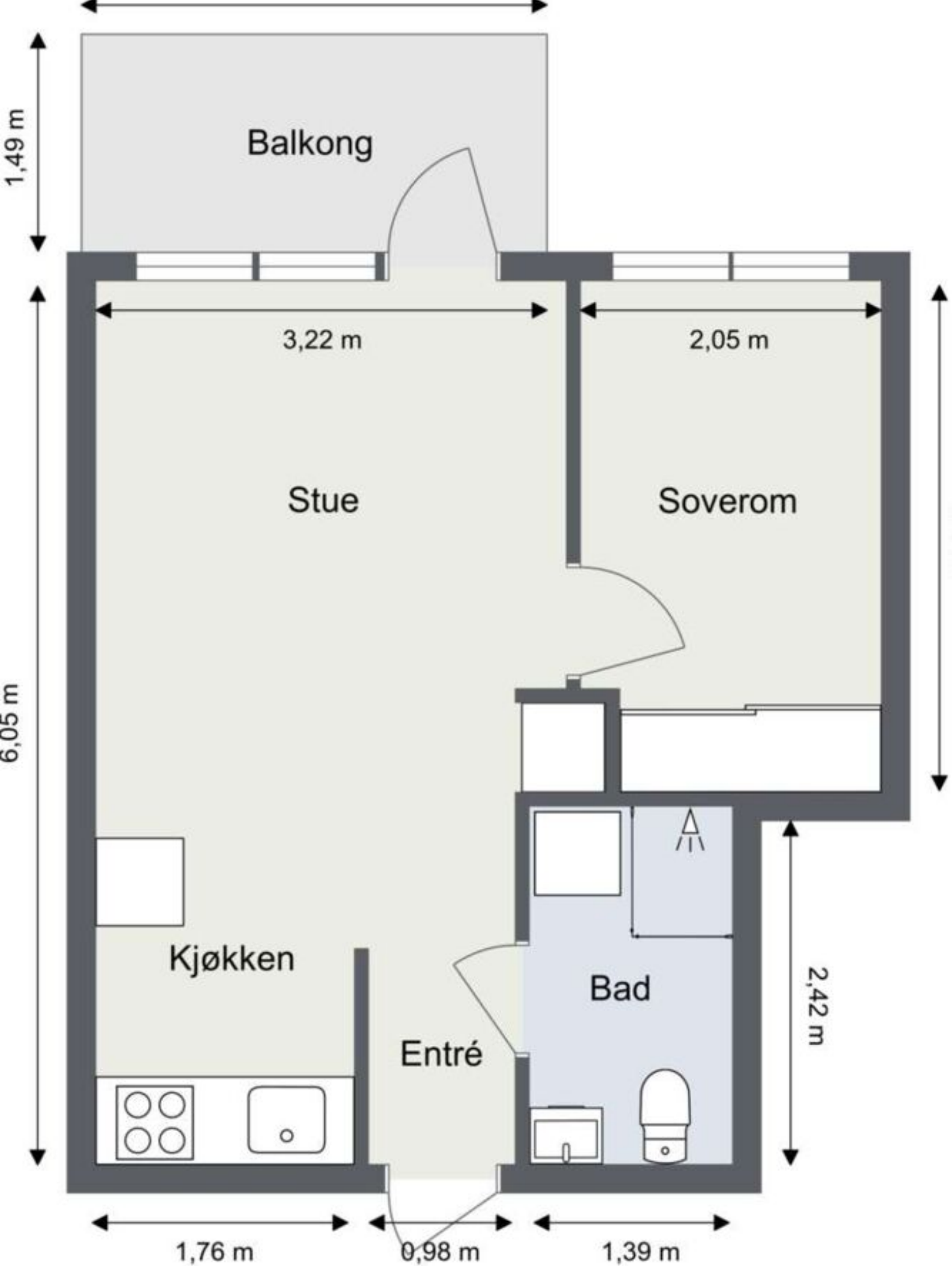












Leiligheten kan avvike noe fra planskissen.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning













Matis
PAPIERS DECOUPER



BERGGRUEN
70, RUE DE L'UNIVERSITE, 1
Du Vendredi 27 Fevrier au Samedi





Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





PRIVAT OMRÅDE
Parkering forbudt
Området er reservert for
personer som bor i
bygningen eller som
er på vei til eller fra
arbeid.

8









P
PARKING
FAMILIA

20
CONTRAT
de Prestació

VELKOMMEN TIL / WELCOME TO EKEBERGPARKEN



- 1. Velkommen til Ekebergparken
- 2. Velkommen til Ekebergparken
- 3. Velkommen til Ekebergparken
- 4. Velkommen til Ekebergparken

ÅFTRAGNINGER / ACTIVITIES

- 1. Velkommen til Ekebergparken
- 2. Velkommen til Ekebergparken
- 3. Velkommen til Ekebergparken
- 4. Velkommen til Ekebergparken
- 5. Velkommen til Ekebergparken
- 6. Velkommen til Ekebergparken
- 7. Velkommen til Ekebergparken
- 8. Velkommen til Ekebergparken
- 9. Velkommen til Ekebergparken
- 10. Velkommen til Ekebergparken

KORTET / MAP

- 1. Velkommen til Ekebergparken
- 2. Velkommen til Ekebergparken
- 3. Velkommen til Ekebergparken
- 4. Velkommen til Ekebergparken
- 5. Velkommen til Ekebergparken
- 6. Velkommen til Ekebergparken
- 7. Velkommen til Ekebergparken
- 8. Velkommen til Ekebergparken
- 9. Velkommen til Ekebergparken
- 10. Velkommen til Ekebergparken

- 1. Velkommen til Ekebergparken
- 2. Velkommen til Ekebergparken
- 3. Velkommen til Ekebergparken
- 4. Velkommen til Ekebergparken
- 5. Velkommen til Ekebergparken
- 6. Velkommen til Ekebergparken
- 7. Velkommen til Ekebergparken
- 8. Velkommen til Ekebergparken
- 9. Velkommen til Ekebergparken
- 10. Velkommen til Ekebergparken

- 1. Velkommen til Ekebergparken
- 2. Velkommen til Ekebergparken
- 3. Velkommen til Ekebergparken
- 4. Velkommen til Ekebergparken
- 5. Velkommen til Ekebergparken
- 6. Velkommen til Ekebergparken
- 7. Velkommen til Ekebergparken
- 8. Velkommen til Ekebergparken
- 9. Velkommen til Ekebergparken
- 10. Velkommen til Ekebergparken









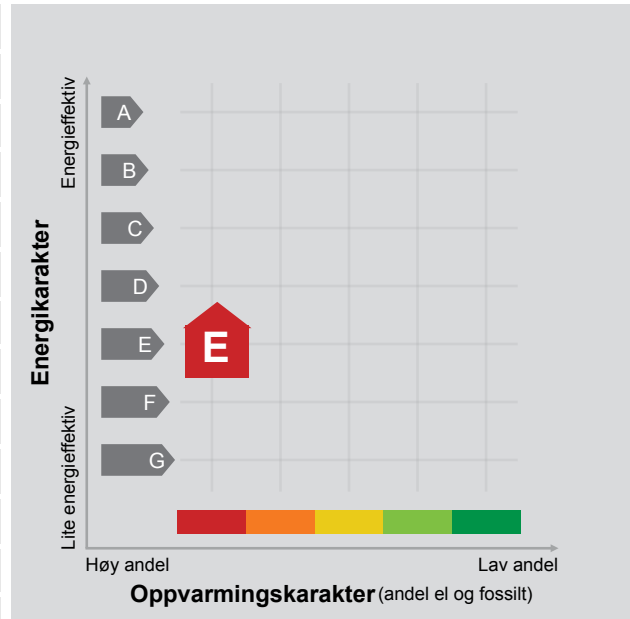


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Konows gate 8A
Postnummer	0192
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	236
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80606893
Bruksenhetsnummer	H0312
Merkenummer	c3681579-84bb-4c4c-8c1e-23d55dfec8e1
Dato	06.06.2024



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 4 316 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:

4 316 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ 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 urbryter på motorvarmer**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon** med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1955
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	30
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

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 energimerkeordningen. 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](tel:80049003) 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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konows gate 8A
Postnummer: 0192
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0312
Dato: 06.06.2024 15:50:52
Energimerkenummer: c3681579-84bb-4c4c-8c1e-23d55dfec8e1

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 236
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80606893

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering 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 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Konowsgate 8
30. mai 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Borettslaget Konowsgate 8

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

30.05.2024

Tidspunkt:

17:00

Sted

Christiania Kvartalet Møtesenter, Grev
Wedels Plass 7, 0151 Oslo

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. OVERGANG TIL GLOBAL CONNECT

7. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Dale	På valg:	2024
Styremedlem	Sindre Opsahl Skaare	På valg:	2025
Styremedlem	Gwendolyn Borchsenius	På valg:	2025
Styremedlem	Rrezarta Gorani	På valg:	2025
Varamedlem	Dejan Milivojevic	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/konowsgate8/>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 83519498

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Året 2023 – 2024

Styrets beretning for året som har gått.

På mange måter et turbulent og hektisk år. Vi skylder de sittende styremedlemmer en STOR takk – de som i tillegg til sin ordinære jobb har bidratt med flere hundre timer på vegne av fellesskapet.

Den første perioden var preget av oppstarten av arbeidet med markterrassene. Fra ekstraordinær generalforsamling i april der undertegnede ble innvalgt som styreleder, gjensto det 6 uker før fristen for å levere søknad om igangsettelsestillatelse. Litt flaks bidro til at tillatelse til igangsettelse var i boks, siste virkedag før fristens utløp. Et lettens sukk, da en ny runde med søknad om rammetillatelse både ville vært tidkrevende og kostbar.

Etter oppstart gikk det dessverre ikke lang tid før problemene knyttet til prosjektet hopet seg opp. Uavklarte kabler, problemer med drenering og utfordringer med grunnmur var bare noen av faktorene som kompliserte fremdriften. I tillegg bidro eier av strømkabelen til store forsinkelser, da det tok omtrent seks uker før de konkluderte med fremgangsmåte for omlegging.

Samtidig fikk vi en overraskelse fra nabo-borettslag som i sin utbedring av drenering av overflatevann, har uten samtykke koblet seg på vårt avløpssystem. Dette medførte en noe hektisk periode med utredning og undersøkelser for å avklare hvorvidt kapasiteten til vårt pumpesystem ville håndtere ekstra tilført mengde. Etter noen rundet med tilsyn og kontroll landet vi på at risikoen var håndterbar.

Videre gikk terrasseprosjektet sin gang. Prosjektet som i utgangspunktet skulle avsluttes før høsten satte inn for fullt dro dermed ut i tid.

Avslutningen på prosjektet har vi enda ikke fått, da det gjenstår noe før vi kan begynne prosessen med å innhente ferdigattest, som etter min forståelse også henger sammen med prosjektet som ble gjennomført den gang verandaene ble utbygget.

Av andre omfattende hendelser fikk vi dessverre også en omfattende «vannlekkasje» som påførte flere leiligheter stor skade, samt medførte store ulemper for beboerne som ble påvirket. Det må dessverre sies at en slik hendelse er vanskelig å planlegge for, da det fremstår som en unik episode. Etter noe rot, og dessverre også upassende håndtering fra enkelte i firmaet satt til å gjennomføre utbedringen, så det ut til at alle skadene ble utbedret.

Videre har vi også hatt store problemer med heis – og heisleverandør/ serviceleverandør. Etter at heisen stoppet opp i slutten av oktober fikk vi beskjed om en enkelt del som forårsaket stansen. Akkurat denne spesifikke delen hadde 3 måneders leveringstid, noe som tilsa levering i månedsskiftet januar/ februar. Når delen til slutt dukket opp, og serviceleverandør kom for å skifte den, oppdaget de at en annen del også hadde gått i stykker, slik at utbedringen måtte utsettes til denne kom på plass.



Parallelt med ovennevnte har vi også hatt et prosjekt gående på det elektriske anlegget. Her ble vi rett og slett nødt til å iverksette tiltak, da det ble oppdaget tilløp til brann i flere elektriske punkter i taket. Manglene ved det elektriske anlegget var veldig omfattende og alvorlige, og viste seg videre at de var enda verre enn først antatt. Det elektriske anlegget var utført med så mange grove avvik, at det rett og slett var utfordrende å utbedre. Gamle kurser er knyttet sammen, og koblet sammen med andre kurser som går helt andre steder. I tillegg eksisterende ledninger bare kuttet av og lagt åpne over systemhimlingen. Her kan vi heldigvis se en stor fremtidig besparelse, da bare i strøm alene vil det nye anlegget spare oss for 50-80.000kr i året.

Vi har også hatt store utfordringer med låsesystemet til inngangsdøren. Dette har delvis vært knyttet opp mot det elektriske arbeidet, da låsesystemet til døren er knyttet opp til en sentral via gamle ledninger som i utgangspunktet var koblet til internettet – og som egentlig ikke tåler belastningen. Dette har dessverre vist seg å være vanskelig å finne en løsning på, da problemene er gjentakende. Sist gang det ble utbedret, ble reparasjonen utført med slegge.

Vi har også hatt småting å håndtere, som to runder med spyling av avløpssystem, pga. tette avløpsrør, «uvedkommende» som sover i kjelleren, narkomane som tar seg inn i bygget, innbrudd i leiligheter og boder, og ellers andre enkeltstående hendelser.

I tillegg jobber styret med en omstrukturering av borettslagets lån, der vi tar sikte på å refinansiere store deler av det. Her snakker vi en vesentlig besparelse, potensielt flere hundre tusen per år.

Fordelt over de siste 12 mnd har styret hatt 26 møter, i tillegg tre beboermøter, noen infomøter, pluss møter med eksterne, f.eks entreprenør, vaktmester, prosjektleder, arkitekt osv.

Totalt sett viser fremstillingen de mest fremtredende deler av styrets arbeid de siste 12 mnd.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Borettslaget Konowsgate 8

Orgnr: 988 321 540

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	1 316 599	1 407 705
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-6 608 967	494 777
Opptak lån	5 000 000	0
Avdrag lån	660 770	761 367
Avskrivninger	175 484	175 484
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	-2 094 252	-91 106
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-777 653	1 316 599
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 214 379	1 642 410
Kortsiktig gjeld	1 992 032	325 811
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	-777 653	1 316 599



Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 855 688	2 483 159	2 855 634	3 855 200
Annen driftsrelatert inntekt	2	1 567 164	1 368 427	1 316 628	2 011 609
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 422 852	3 851 586	4 172 262	5 866 809
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	12 866	26 825	32 430	24 600
Styrehonorar	4	91 247	190 249	230 000	174 000
Forsikring		155 537	141 526	145 954	170 000
Forretningsførsel		89 675	85 000	89 675	95 300
Revisjon		9 013	30 387	8 000	9 100
Kommunale avgifter		503 550	412 310	474 157	597 000
Eiendoms- og festeavgift		524 144	492 064	492 064	524 200
Avskrivninger	5	175 484	175 484	0	0
Energi/fyring		102 943	138 139	150 410	125 000
Vedlikehold	6	7 424 322	379 612	1 000 000	9 315 200
Vaktmestertjenester		159 600	181 648	160 000	196 300
Renhold	7	191 088	181 322	186 000	235 000
Andre driftskostnader	8	251 747	148 162	121 250	206 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		9 691 215	2 582 728	3 089 940	11 672 500
DRIFTSRESULTAT		-5 268 363	1 268 858	1 082 322	-5 805 691
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	9	16 299,73	15 631	0	15 000
Finanskostnader	10	1 356 903	789 712	978 458	2 392 524
RESULTAT FINANSPOSTER		1 340 603	774 081	978 458	2 377 524
Resultat		-6 608 967	494 777	103 864	-8 183 215
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	-6 608 967	494 777		
SUM DISPONERING		-6 608 967	494 777		



Balanse 2023

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	132 145 000	132 145 000
Balkonger	5	7 198 526	7 374 010
SUM ANLEGGSMIDLER		139 343 526	139 519 010
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		177 151	171 660
Forskuddsbetalte kostnader	13	388 837	284 286
Bankinnskudd		648 391	1 186 463
SUM OMLØPSMIDLER		1 214 379	1 642 410
SUM EIENDELER		140 557 905	141 161 420
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		8 200	8 200
Annen egenkapital	11	15 369 399	21 978 366
IN Fellesgjeld		61 924 721	61 924 721
SUM EGENKAPITAL		77 302 320	83 911 287
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14	26 488 553	22 149 322
Borettsinnskudd		34 775 000	34 775 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 263 553	56 924 322
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 773 186	225 515
Skyldige offentlige avgifter		0	4 971
Annen kortsiktig gjeld	15	218 846	95 325
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 992 032	325 811
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		140 557 905	141 161 420
Pantstillelse	16	121 600 000	121 600 000



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Kapitalkostnader	1 567 164
Sum annen driftsrelatert inntekt	1 567 164

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 12 866.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2022/2023, og beløper seg til kr 91 247.

NOTE 5 - AVSKRIVNINGER

Anskaffelseskost pr 01.01	8 777 882
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	8 777 882
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	1 403 872
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	7 374 010
Årets avskrivning	175 484
Bokført verdi pr. 31.12	7 198 526

Balkongene avskrives over 50 år, og begynner fra 2015.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	46 824
Vedlikehold elektro	385 779
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	6 899 783
Drift/vedlikehold heis	51 157
Dører og porter	39 475
Diverse vedlikeholdskostnader	1 305
Sum vedlikehold	7 424 322

NOTE 7 - RENHOLD

Mattleie	11 005
Renhold	180 083
Sum renhold	191 088

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	27 422
Nøkler og låser	38 998
Konsulenthonorar	66 750
Annen fremmed tjeneste	85 348
Øredifferanser	-4
Bank og kortgebyrer	6 870
System- og transaksjonskostnader	13 423
Annen kostnad	9 338
Konstaterte tap på fordringer	3 602
Sum andre driftskostnader	251 747

**NOTE 9 - FINANSINNTEKTER**

Annen renteinntekt	240
Kundeutbytte forsikring	16 060
Sum finansinntekter	16 300

NOTE 10 - FINANSKOSTNADER

Rentekostnader 1636.74.84520	103 851
Rentekostnader 303017	889 493
Rentekostnader 1720.26.54215	196 897
Rentekostnader 1720.26.94780	166 615
Annen rentekostnad	47
Sum finanskostnader	1 356 903

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	21 978 366
Overført til/fra egenkapital	-6 608 967
Opptjent egenkapital 31.12	15 369 399

NOTE 12 - BYGNINGER

Kostpris 2006	132 145 000
Sum bygninger	132 145 000

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om vedlikehold.

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	152 249
Andre forskuddsbetalte kostnader	236 588
Sum forskuddsbetalte kostnader	388 837



NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB	Eiendomskreditt
Lånenummer	1636.74.84520	303017
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2013
Løpetid	25 år	40 år
Innfrielseår	2048	2053
Rentesats (nominell)	6,00 %	6,35 %
Opprinnelig lånebeløp	5 000 000	44 000 000
Lånesaldo 01.01	0	16 107 644
Opptak i periode	5 000 000	0
Avdrag i periode	23 198	223 472
Lånesaldo 31.12	4 976 802	15 884 173

Bank	Bien Sparebank	Bien Sparebank
Lånenummer	1720.26.54215	1720.26.94780
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2013	2013
Løpetid	20 år	22 år
Innfrielseår	2033	2035
Rentesats (nominell)	6,67 %	6,67 %
Opprinnelig lånebeløp	12 000 000	
Lånesaldo 01.01	3 059 673	2 982 005
Opptak i periode	0	0
Avdrag i periode	244 933	169 167
Lånesaldo 31.12	2 814 740	2 812 838

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig lønn	73 023
Påløpt rente	100 475
Anne påløpt kostnad	7 880
Annen kortsiktig gjeld	36 848
Utlegg	620
Sum annen kortsiktig gjeld	218 846

NOTE 16 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	34 775 000
Pantelån	26 488 553
Totalt	61 263 553

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

Bygninger	132 145 000
Totalt	132 145 000



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Konowsgate 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Konowsgate 8.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av



sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y3DTH-HUVGV-VM6WK-IXOP-6062J-WSA15



PENNEO

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-30 12:59:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y3DTH-HUVGV-VN6WK-IK0XP-6062J-WSA15

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrelederen ble valgt inn ved ekstraordinær generalforsamling i fjor og lønnes etter egen avtale.

Det foreslås et honorar til de øvrige styremedlemmer for gjennomført styreperiode på kr. 64 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Espen Dale stiller til valg som styreleder for 1 år med et styrehonorar på 120.000,- for styreperioden 2024-2025.

5.2 Valg av 1 varamedlemmer

Aimi Olsen stiller til valg som varamedlem for 1 år

6. OVERGANG TIL GLOBAL CONNECT

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har innhentet tilbud fra Global Connect, på fellesløsning på tv/internett. Tilbudet legges frem i eget vedlegg.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret anser tilbudet mottatt fra Global Connect for å være en gunstig løsning, og ønsker beboernes tilbakemelding.



7. KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vi har i lang tid hatt problemer med diverse karakterer som får adgang til bygget. Styret ønsker derfor å avklare om det er ønskelig med kameraovervåkning i inngangspartiet. Etter hva vi forstår er det strenge krav ihht. Personvern, og således også krav om 2/3 flertall. Dersom flertall vil styret utrede hvilke tilbydere, løsninger etc. som eksisterer, og sikre videre fremdrift ihht. Genralforsamlingens vedtak.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styrets hensikt med forslaget er å søke løsninger som sørger for beboernes trygghet og sikkerhet. I lys av situasjoner med uønskede i bygget har vi derfor tenkt på kameraovervåkning som et tiltak. Vi ønsker derfor å få avklart beboernes innstilling med hensyn til dette.



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Husordensregler for borettslaget Konows Gate 8

§ 1. FORMÅL

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

§ 2. GENERELT

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

§ 3. FELLESAREALER

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

§ 4. DYREHOLD

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

§ 5. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

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

§ 6. GENERELL RO OG ORDEN.

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

§ 7. RENHOLD

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

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

§ 8. ØVRIGE BESTEMMELSER

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

§ 9. PARKERING

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



Ensjø Eiendomsmegling

E-post: slk@eie.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Borettslaget Konowsgate 8

Megleropplysninger

04.06.2024

Vi viser til forespørsel av 03.06.2024

Boligselskap:	Borettslaget Konowsgate 8
Organisasjonsnr:	988321540
Gnr./bnr:	233 / 236
Eier(e):	Helena Myklebust Sylejmani

Seksjons-/andelsnr:	48
Adresse:	Konows gate 8A, 0192 Oslo

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/konowsgate8
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/konowsgate8/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- | | |
|--|---|
| • Styregodkjenning: | Ja |
| • Særskilte begrensninger/
klausuler: | Se boligselskapets vedtekter. |
| • Dyrehold: | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| • Forsikringselskap: | Gjensidige Forsikring, avtalenr 83519498 |
| • Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| • Påkostninger/utbedringer: | Se årsmeldingen. |
| • Forkjøpsrett: | Ingen |
| • Tomt: | Festet |
| • Parkeringsbestemmelser: | Parkering i gate etter kommunale bestemmelser |

Informasjon om lån per 01.06.2024:**• Lån 1:**

Bank:	Eiendoms kreditt	
Låne nummer:	303017	
Nominell rente (flyt):	6,25 %	
Innfrielsesår:	2053	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.06.2024:	kr	15 536 808
Andel av saldo:	kr	-
IN-ordning:	Ja	

• Lån 2:

Bank:	Bien Sparebank	
Låne nummer:	1720.26.54215	
Nominell rente (flyt):	6,68 %	
Innfrielsesår:	2033	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.06.2024:	kr	2 668 036
Andel av saldo:	kr	-
IN-ordning:	Ja	

• Lån 3 (Balkonglån):

Bank:	Bien Sparebank	
Låne nummer:	1720.26.94780	
Nominell rente (flyt):	6,68 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.06.2024:	kr	2 737 962
Andel av saldo:	kr	-
IN-ordning:	Ja	

• Lån 4:

Bank:	DNB Bank ASA	
Låne nummer:	1636.74.84520	
Nominell rente (flyt):	6,00 %	
Innfrielsesår:	2048	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.06.2024:	kr	4 931 785
Andel av saldo:	kr	50 212
IN-ordning:	Nei	

• Lån 5:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.83.75938	
Nominell rente (flyt):	5,75 %	
Innfrielsesår:	2053	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.06.2024:	kr	2 500 000
Andel av saldo:	kr	25 453
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld for andelen -

kr 75 666

Informasjon fra styreleder pr. mars 2024:

Borettslagets lån i DNB på kr 5.000.000,- (lån 4) er tatt opp ifb med utbygging av terrasser i 0.- etasje. Dette prosjektet omfatter også noe småarbeid som ikke direkte tilfaller selve terrassene, men inkluderer felleseiendom, inngangsparti, utbedring av grunnmur, o.l. Det er også priset inn endringer av fasaden for 0.-etasje med ny verandadør og vinduer.

Det er ønskelig å få gjennomført rehabilitering av tak og fasade pga. alder og slitasje.

Det jobbes med fordeling av kostnader knyttet til rehabiliteringsprosjektet, samt div. utbedringer av for eksempel heis og elektrisk anlegg i fellesareal. Det vil i den anledning medføre en mindre økning i fellesgjeld. Det vil også bli gjennomført en økning i felleskostnadene i nær fremtid.

Borettslaget har fått utarbeidet en tilstandsrapport som inneholder anbefalninger om utbedring av f.eks tak og fasade, estimert kostnadsramme på ca. kr 8.000.000,-. Forslag til utbedring vil tas opp på neste generalforsamling. Fordelt på 75 andeler, dersom utbedring av tak og fasade blir vedtatt, blir ca. kr 106.000,- pr andel. Lån 5 er tatt opp som følge av dette våren 2024, foreløpig på kr 2.500.000,-.

I tillegg jobber styret med en omstrukturering av borettslagets lån, med hensikt å refinansiere store deler av lånene.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.423,- pr. md.

Festeavgiften faktureres borettslaget og betales via felleskostnadene.
Kabel-tv og internett er ikke inkludert i felleskostnadene.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	0	58962

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,

Solibo AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

Møtedato: torsdag, 30. mai 2024
Møtetidspunkt: Klokken 17:00
Møtested: Christiania Qvartalet Møtesenter, Grev Wedels Plass 7, 0151 Oslo

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble forretningsfører v/ Kiersten Oestreng foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble forretningsfører v/ Kiersten Oestreng foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Miroslav Golubovic foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 andelseiere
2 fullmakter
Totalt 16 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Eier ønsker å kommentere:

- Prosjektet på markterrasser ble startet på et dagsvarsel.
- Kostnadene knyttet prosjektet har doblet seg.
- Etterlyser sterk prosjektledelse fra styret og forretningsfører.
- Eieren ønsker å protokollføre at hun har flere spørsmål/kommentar til årsrapporten for 2023. Dette tas direkte med styret og forretningsfører i etterkant av generalforsamlingen.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Kommentar fra eier - Eier ønsker å kommentere igjen at det er mange spørsmål som skal sendes via e-post til styret og forretningsfører.

Vedtak: Godkjent. En stemme blank.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 64 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Endringsvedtak/ benkeforslag: Det foreslåes et honorar til styret på kr. 184 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent med 15 stemmer for og 1 stemme mot.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Espen Dale ble enstemmig valgt som styreleder for ett år med et styrehonorar på 120 000,- for styreperioden 2024- 2025.

5.2. Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Aimi Olsen stiller til valg som varamedlem for 1 år

Benkeforslag: Olle Emmanuel Gustav Svahn stiller til valg som varamedlem for 1 år.

Vedtak: Olle Emmanuel Gustav Svahn ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espen Dale	På valg: 2025
Styremedlem:	Sindre Opsahl Skaare	På valg: 2025
Styremedlem:	Gwendolyn Borchsenius	På valg: 2025
Styremedlem:	Rrezarta Gorani	På valg: 2025
Varamedlem:	Olle Emmanuel Gustav Svahn	På valg: 2025

6. Overgang til Global Connect

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret har innhentet tilbud fra Global Connect, på fellesløsning på tv/ internett. Tilbudet legges frem i eget vedlegg.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Endringsvedtak/ benkeforslag:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente og inngå en kollektivavtale for kabel-tv/internett.

Kommentarer fra eierne –

- Hva blir kapasitet på nettverket? Styret bør undersøke dette.
- Informasjon om tilbudene sendes ut til beboere for å gi mulighet til å kommentere.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

7. Kameraovervåkning av inngangsparti

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Vi har i lang tid hatt problemer med diverse karakterer som får adgang til bygget. Styret ønsker derfor å avklare om det er ønskelig med kameraovervåkning i inngangspartiet. Etter hva vi forstår er det strenge krav ihht. Personvern, og således også krav om 2/3 flertall. Dersom flertall vil styret utrede hvilke tilbydere,

løsninger etc. som eksisterer, og sikre videre fremdrift ihht. Generalforsamlingens vedtak.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Endringsvedtak/ benkeforslag:

Styret undersøke kameraovervåkning av inngangsparti og fremlegger et forslag til vedtektsendring ved en ekstraordinærgeneralforsamling i 2024.

Vedtak:

Vedtatt med 15 stemmer for og 1 stemme mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

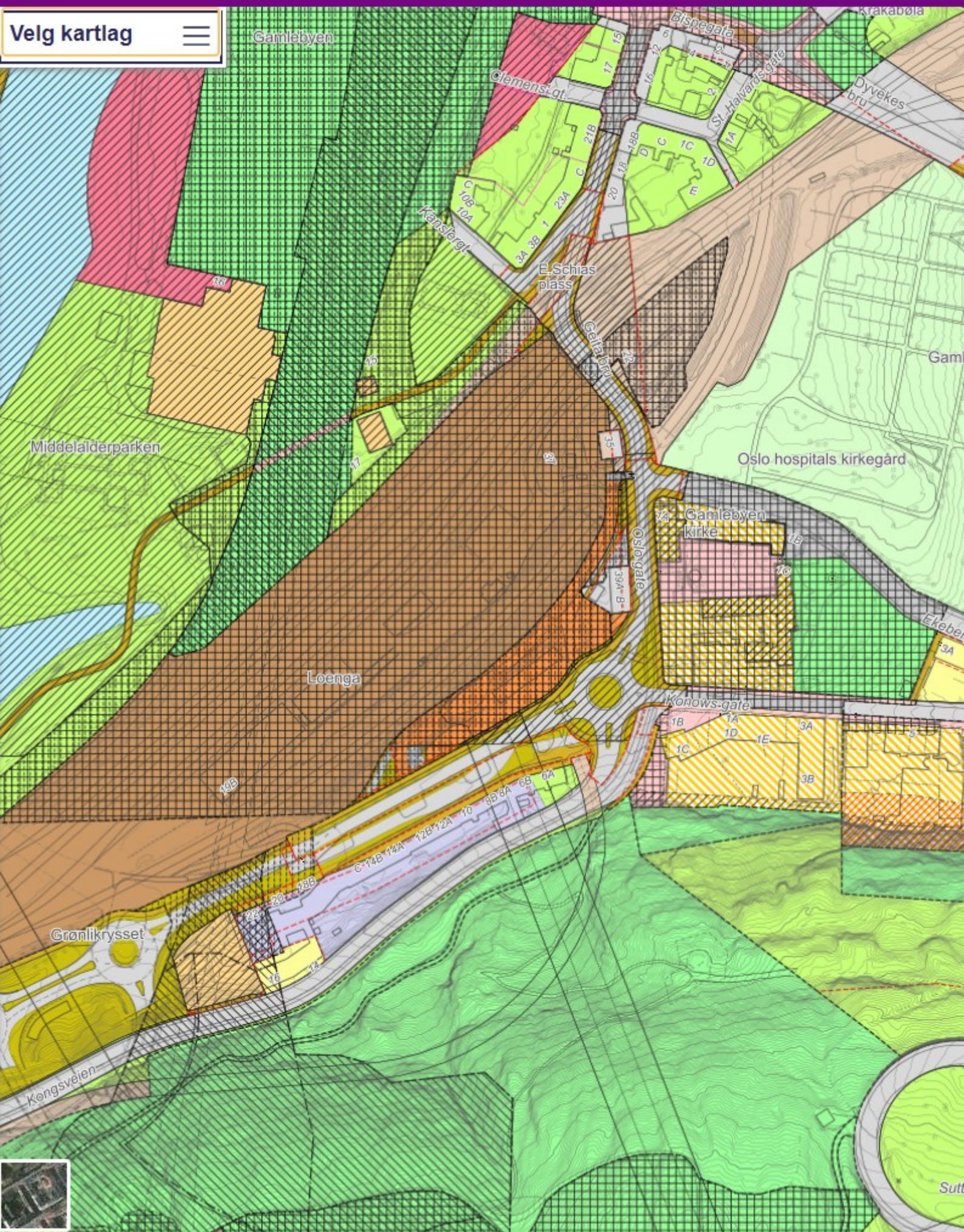
Kiersten Oestreng

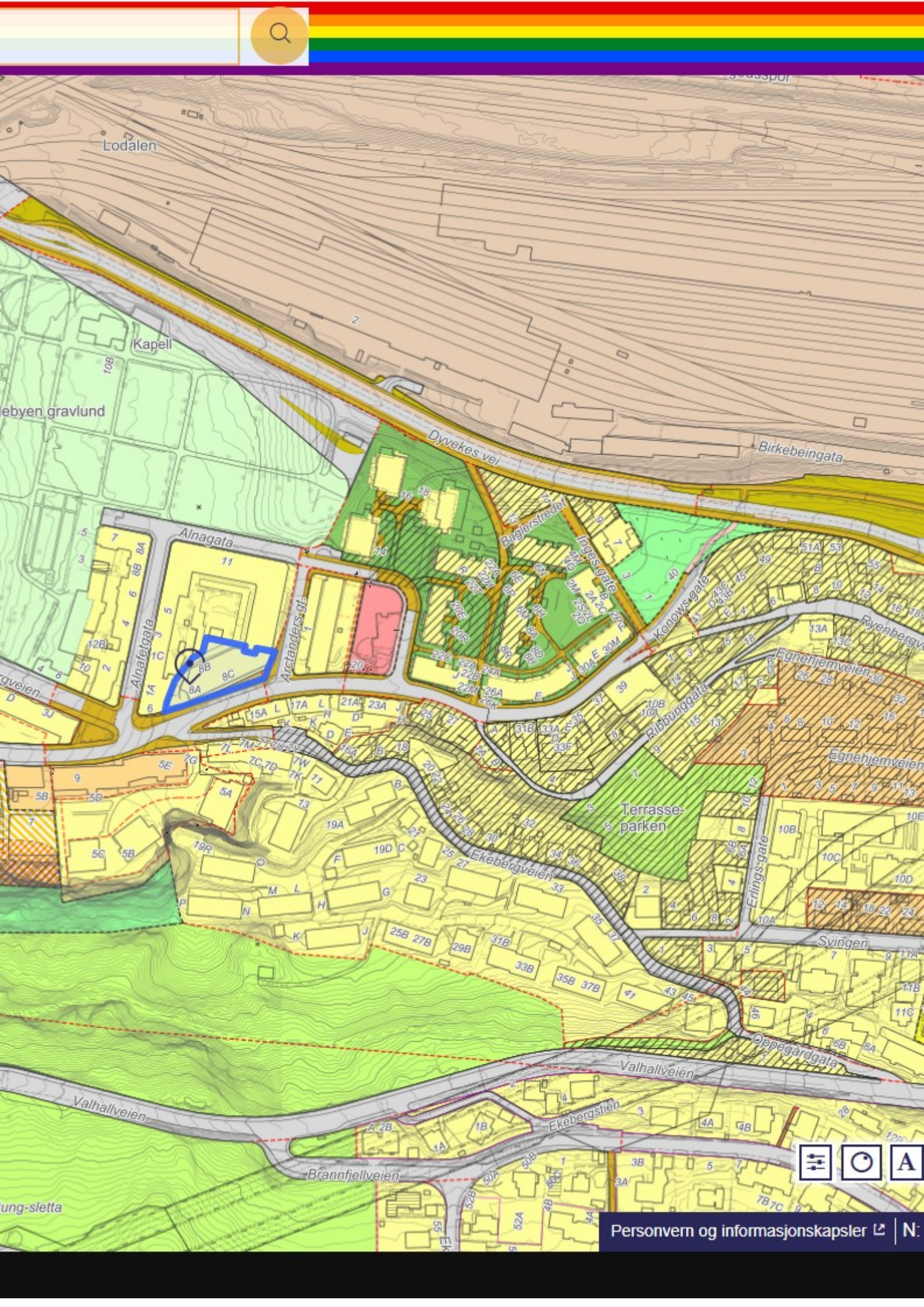
Protokollvitne:

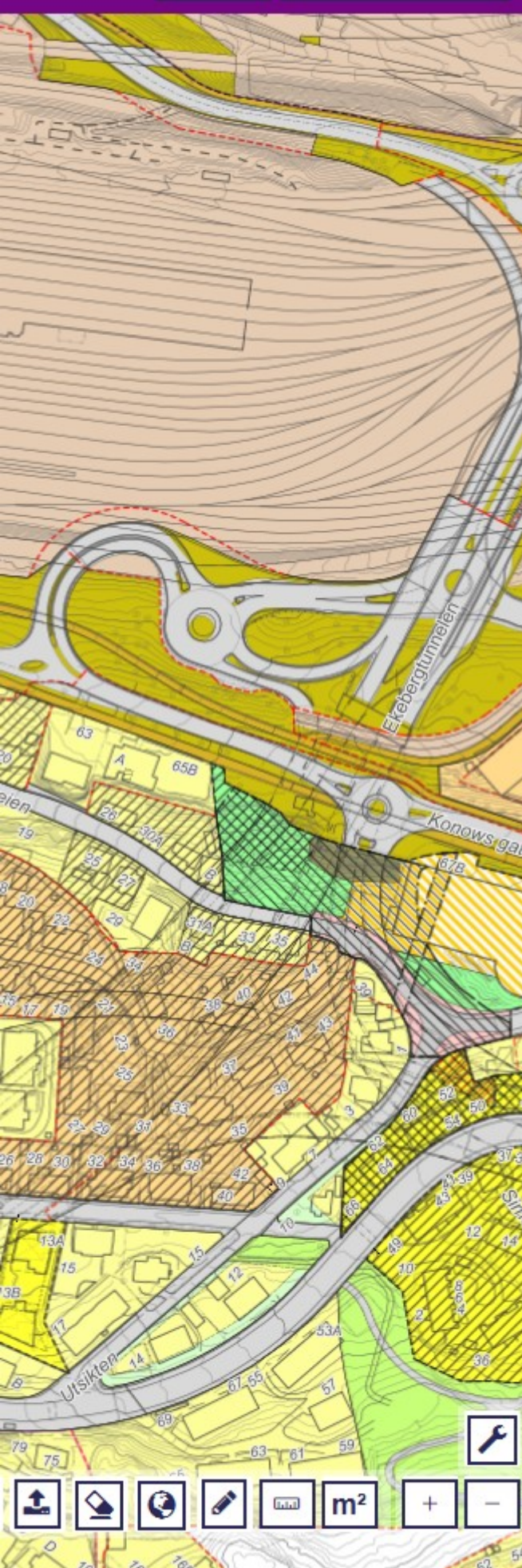
Miroslav Golubovic



Velg kartlag







Tilstandsrapport

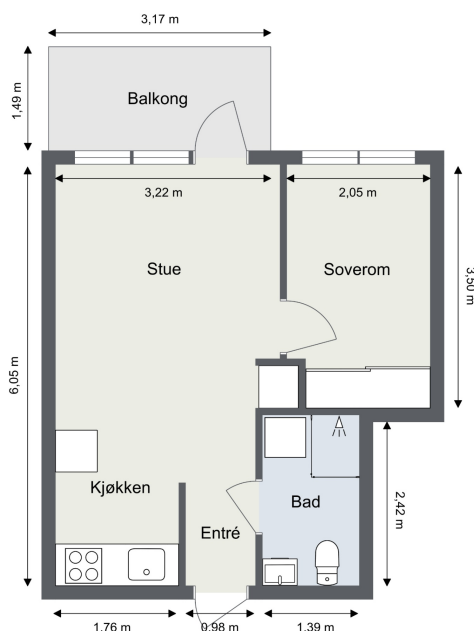
📍 Konows gate 8 A, 0192 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 236

Andelsnummer 48

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 30 m²



Leiligheten kan avvike noe fra planskissen.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 21043-2204

Referansenummer: WN3194

Autorisert foretak: Boligform AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 eksemplarframstilling 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

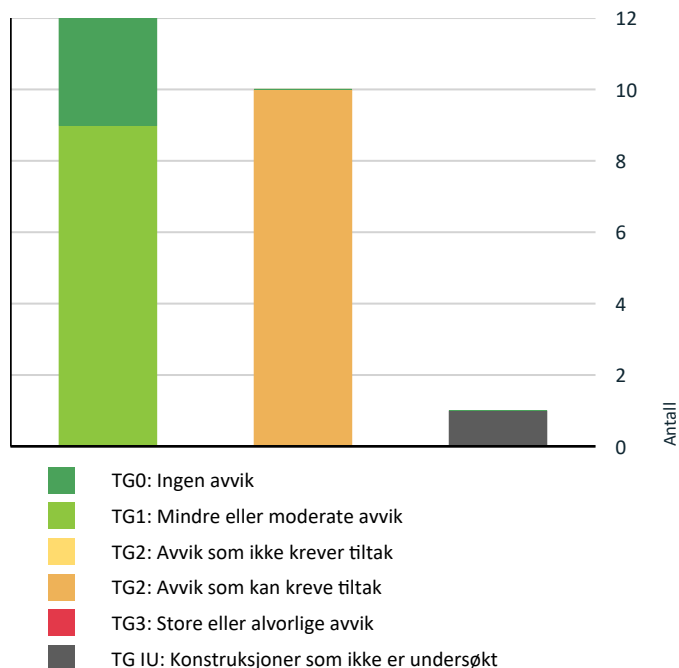
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendig bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Bygning, generelt

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Soveromsvinduet tar i karmen når det åpnes/lukkes og det er noe værslitt utvendig.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tetningslister rundt entrédøren er noe ufagmessig utført.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

VEGGER:

Det registreres stedvis sparkelmerker og ujevnheter på veggene i stue/kjøkken, ellers fremstår veggene med normal bruksslitasje ift alder.

INNENDIGE TAK:

Innvendige tak har noe eldre standard, men fremstår med normal bruksslitasje ift. alder,

GULV:

Det registreres enkelte områder med fuktsvelling og sprekkdannelser på kjøkkengulvet og litt inn mot stuen.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken/entré ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 23mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Gulvet har fall til sluk, men et er påvist avvik i fallforholdet i forhold til krav på byggetidspunktet. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (Ref TEK97 § 8-37 punkt 3). Dagen krav på 1:100 (1cm pr m.) er oppfylt i dusjsonen, men ikke på hele gulvet.
Det er målt ca 14mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 1,22m.

- Det er påvist misfarging på flisfugen i dusjsonen.



Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran/tettesjikt er 15år gammelt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

- Fordelerskap for vannrør er plassert i våt sone. De fleste skap har ikke nødvendig vanntett forbindelse/overgang til veggkonstruksjonen, og da heller ikke godkjenning for plassering i våte soner. Løsningen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Våtsone strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant samt under og rundt servanten.

Varmtvannstanken er koblet til stikkkontakten med et støpsel/plugg. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent og skjult. Hovedbryter og strømmåler er plassert i fellesarealet.

AVVIK TG2:

- Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring, men ingen dokumentasjon er fremlagt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på det elektriske anlegget. Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist ett hull i fordelerskapet som ikke er plombert. Avrenning fra varmtvannstanken er boret inn i bakplata på fordelerskapet. Dette gjør at skapet ikke lenger er vanntett. Ved en lekkasje kan det føre til skade på den omkringliggende konstruksjonen.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er påvist irr/korrosjon på samlestokker og rust i bunn av fordelerskapet. Årsaken er ukjent, ingen fukt registrert i skapet på befaringstidspunktet.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrøret fra oppvaskmaskinen er utført med et trekkerør for EL.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1955

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Tilbygg / modernisering

2000	Ombygging	Bygget gjennomgikk en omfattende oppgradering av bygningsmassen. Deler av bygget ble bruksendret fra næring til boliger.
2024	Modernisering	- Ny kjøkkenvifte fra Witt, kjøpt på Elkjøp og montert av Elkjøp. - Byttet lufteventil på kjøkken etter oppfordring av viftemontør. - NGF Rørservice AS utførte spyling av felles rørsystem via vår kjøkkenvask etter tilbakeslag.
2021	Modernisering	Utført i regi av tidligere eier: - Bytte av stikkontakt til kjøkkenvifte, bytte av en sikring og ekstra stikkontakt bak kjøleskap. - Ny varmtvannsbereder og Waterguard vannstopper ble installert

UTVENDIG

! TG IU Bygning, generelt

Boligblokk på 5 etasjer, én underetasje samt kjeller oppført i murverk/betong e.l. Utvendige fasader er pusset og malt. Etasjeskillere med støpt dekke av betong. Yttertaket med valmtakkonstruksjon teknet med takpapp e.l. Grunnmur antatt fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels-eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

! TG 2 Vinduer

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2000 på soverom.

Malt trevindu med 3-lags isolerglass fra 2015 i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soveromsvinduet tar i karmen når det åpnes/lukkes og det er noe værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduet fungerer fint selv om de tar i karmen eller er noe harde å åpne/lukke, men for å få tilstandsgrad 1 må soveromsvinduet justeres og overflatebehandles utvendig.

! TG 2 Dører

Malt entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db.

Malt balkongdør av treverk med 3-lags isolerglass fra 2015

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tetningslister rundt entrédøren er noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer greit med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må tetningslistene utbedres.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Adkomst fra stuen til en 5m² sydøstvendt balkong. Balkongen er oppført i betong og stål med terrassebord av kompositt e.l på gulvet. Rekkverk er utført med stål og glass. Ellers utstyrt med utebelysning og strømuttak. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,2m. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 8,6m

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

På veggene er det malt strie på soverom og malte slette flater i øvrige rom.

Innvendige tak med malt strie i alle rom.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

VEGGER:

Det registreres stedvis sparkelmerker og ujevnheter på veggene i stue/kjøkken, ellers fremstår veggene med normal bruksslitasje ift alder.

INNVENDIGE TAK:

Innvendige tak har noe eldre standard, men fremstår med normal bruksslitasje ift. alder,

GULV:

Det registreres enkelte områder med fuktsvelling og sprekkdannelser på kjøkkengulvet og litt inn mot stuen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer fint med disse avvikene, men for å få tilstandsgrad 1 må det påregnes noe overflateoppussing av veggene samt utskifting / utbedring av skader på gulv.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av antatt betongdekke.

I denne boligen er stue/kjøkken/entré kontrollert. Det var ikke praktisk mulig å gjennomføre tilstrekkelig kontroll på soverommet grunnet innbo og løsøre. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/kjøkken/entré ble det målt 10mm avvik på 2m, totalt 23mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:

Bygget er fra 1955. Skjevheter/retningsavvik i etasjeskillet i gamle bygg er å anse som normalt, og må forventes.

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

! TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med profilerte dørblad.

Dørbladene er skiftet ut, men karmene er antagelig fra ombygningen i 2000. Enkelte merker/ujevnheter er å anse som normalt, og må forventes på eldre karmen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift 1997

Dokumentasjon: ingen

Badet ble sist renoveret i 2000 da bygningen ble bygget om. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid, så takstmannen kjenner ikke til produkter eller løsninger.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet/membran nærmer seg forventet brukstid. Det er imidlertid ikke målt noe fukt eller registrert noe tegn til funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på skjulte konstruksjoner. Det anbefales å installere et lukket dusjkabinett, uten dusjing rett på veggflatene, med avløp ført direkte ned i sluk.

Det må påregnes full oppgradering av badet i nær fremtid, men når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Årstall: 2000

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med strie.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med nedsenket dusjsone og elektriske varmekabler.

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvet har fall til sluk, men et er påvist avvik i fallforholdet i forhold til krav på byggetidspunktet. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (Ref TEK97 § 8-37 punkt 3). Dagen krav på 1:100 (1cm pr m.) er oppfylt i dusjsonen, men ikke på hele gulvet. Det er målt ca 14mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 1,22m.

- Det er påvist misfarging på flisfugen i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Våtrommet fungerer fint med dette fallforholdet, men for å få tilstandsgrad 1 må gulvet bygges om. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

- Normalt sett kan fugene bare vaskes/renses, men hvis misfargingen sitter dypt må det fuges på nytt. Fugene i dusjsonen har mye vannpåkjenning og vil derfor ha en begrenset levetid før den må fuges om.

3. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et rustfritt stålsluk i dusjsonen. Det er ikke mulig å konstantere membran ved sluk eller ved dør siden bygningsdelen er skjult. Rommet har ukjent membranløsning.

Tettesjiktet/membran ligger skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid). Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstmannen har derfor ingen mulighet for å konstantere at tettesjiktet er riktig utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran/tettesjikt er 15 år gammelt. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

- Fordelerskap for vannrør er plassert i våt sone. De fleste skap har ikke nødvendig vanntett forbindelse/overgang til veggkonstruksjonen, og da heller ikke godkjenning for plassering i våte soner. Løsningen gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Våtzone strekker seg minimum en meter utenfor dusjens ytterkant samt under og rundt servanten.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er montert en dusjvegg mellom dusjen og fordelerskapet slik at den direkte vannpåkjenningen blir minimal. Det kan likevel være en risiko for at det oppstår kapilærvandring bak flisene. Dette betyr at vannet trekkes usynlig bak flisene og inn i konstruksjonen. Løsningen ser imidlertid ut til å fungere da det ikke er påvist skade etter 24 års bruk. For å få tilstandsgrad 1 må overgangen til fordelerskapet være utført med en dokumentert og godkjent løsning.



3. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap, speil med lys over, dusjhjørne med svingbar glassdør, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

Servantskapet fremstår med noe slitasje, men det vurderes som normal alderssvekkelse.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra ventil i tak, med tilluft på 15mm under dørblad.
Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjonen, fra boden.
Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket.
Målingene gav ingen utslag på fukt.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE / KJØKKEN / ENTRÈ

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette høyglans fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjø/frys

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje ift alder.

3. ETASJE > STUE / KJØKKEN / ENTRÈ

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventil i vegg til felles luftesjakt og ventilator med omluft (kullfilter).

Avtrekksventilen er plassert ved siden av kokesonen. Løsningen vurderes til å tilfredstille kravet i forskrift til avhendingsloven vedrørende mekanisk avtrekk fra kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har noe åpen rørføring med kobberrør under kjøkkenkum, ellers skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et fordelerskap bak vaskemaskinen på badet frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og badet. Fordelerskapet har overløp som leder eventuelt lekkasjevann trygt til sluk. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Årstall: 2000 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist ett hull i fordelerskapet som ikke er plumbert. Avrenning fra vamt vannstanken er boret inn i bakplata på fordelerskapet. Dette gjør at skapet ikke lenger er vanntett. Ved en lekkasje kan det føre til skade på den omkringliggende konstruksjonen.

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Det er påvist irr/korrosjon på samlestokker og rust i bunn av fordelerskapet. Årsaken er ukjent, ingen fukt registrert i skapet på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson og tiltak bør utføres.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Årstall: 2000 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsrøret fra oppvaskmaskinen er utført med et trekkerør for EL.

Løsningen ser ut til å fungere ut i fra at den har vært slik i mange år, men vær oppmerksom på at dette ikke er en dokumentert løsning.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluftsventiler i vinduene sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Ca. 120 liters OSO varmtvannstank fra 2021, plassert i høyskapet.

Automatisk lekkasjestopper: Ja

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør kobles direkte, uten støpsel/plugg.

! TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabel på bad, ellers panelovner.

Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.

! 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent og skjult. Hovedbryter og strømmåler er plassert i fellesarealet.

AVVIK TG2:

- Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring, men ingen dokumentasjon er fremlagt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på det elektriske anlegget. Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år

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

Spørsmål til eier

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

Det antas at det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2000 da bygget ble ombygd. Ingen dokumentasjon er fremlagt

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

Ukjent :

Det har ikke vært noe endring på det elektriske anlegget siden nåværende eier tok over

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

Ja :

- Det antas at det elektriske anlegget ble skiftet ut i 2000 da bygget ble ombygd. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

- Bytte av stikkontakt til kjøkkenvifte, bytte av en sikring og ekstra stikkontakt bak kjøleskap - Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier, men ingen dokumentasjon er fremlagt.

- Det registreres enkelte stikk/brytere/sikringer e.l som antagelig er montert etter 1999, men ingen dokumentasjon foreligger.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja :

På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.

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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei :
Iht. dagens byggeforskrift er det som regel krav til sprinkleranlegg i denne type boligblokk, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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 :
Iht. dagens byggeforskrift er det krav til at alle nye boliger skal ha røykvarslere som er koblet til strøm, og i tillegg ha batterireserve, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

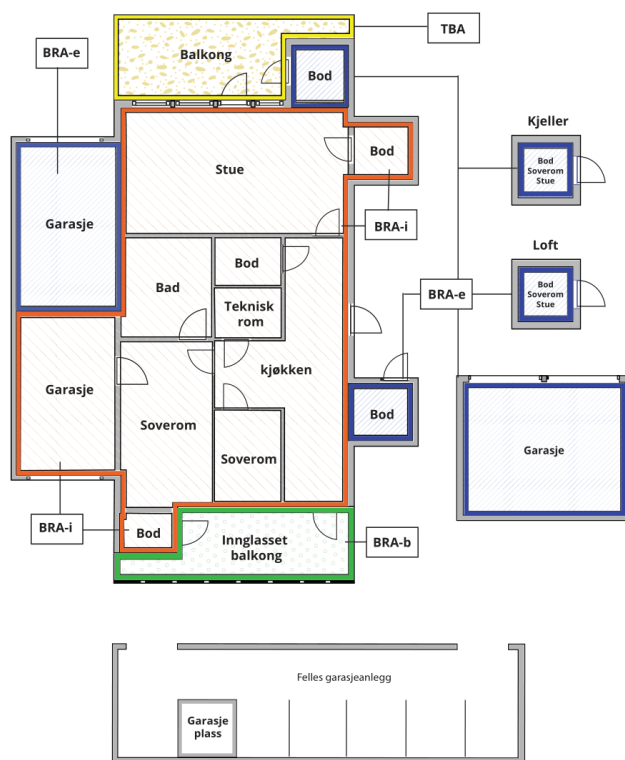
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. Etasje	30			30	5		30
Kjeller		4		4			4
SUM	30	4			5		34
SUM BRA	34						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue / Kjøkken /entrè, Soverom, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én kjellerbod på 3,53m², merket med 312.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Badet har en takhøyde på 2,20m, ellers er takhøyden ca. 2,35m

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entrè, gang, bad, bod o.l.) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	30	0

Kommentar

Borettslagsleilighet

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Karl-Magnus Gustavsén	Takstingenør
	Helena Myklebust Sylejmani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
301 OSLO	233	236	0	0	1317.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Konows gate 8 A									
Hjemmelshaver									
Fredensborg 09 Ans, Borettslaget Konowsgate 8									

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
988321540		Solibo AS	Helena Myklebust Sylejmani

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesgjeld
48	100	58 962 31.12.2023

Kommentar

Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Kampen i bydel Gamle Oslo. I nærområdet finner du skoler, barnehager, cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. I nærområdet finner du flere parker og grøntarealer som Botsparken, Klosterenga park, Ruinparken, Middelalderparken, Svartdalsparken, Tøyenparken og Botanisk hage. Ekebergsletta ligger også like i nærheten med kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid. Her finner du også rideskole, husdyrpark samt minigolf og tuftepark. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss og trikkeavganger, ellers er det er gangavstand til Oslo S og Bussterminalen med både tog, T-bane og bussforbindelser.

Om tomten og borettslaget

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

Borettslaget fester en tomt på 1317m² med gårdsnummer 233 og bruksnummer 236. Borettslaget Konowsgate 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988321540, og ligger i Oslo kommune

Andre opplysninger

- Global Connect er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Det er gateparkering etter stedets gjeldene regler.

Vedlikehold i borettslaget

For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret i borettslaget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 425 000	2021	Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	83519498			
Kommentar Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse eller ferdigattest er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om det foreligger.	Ikke vist	0	Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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/personvernerklæring/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/WN3194>

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

VEDTEKTER
FOR
BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

4-3 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

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

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

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

4-4 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

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

8-4 Gjennomføring av generalforsamlingen

(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

8-5 Innkalling til generalforsamling

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

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

8-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-7 Møteledelse og protokoll

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

8-8 Stemmerett og fullmakt

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

8-9 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslagsloven

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240161
Adresse	Konows gate 8C		
Postnr.	0192	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vet ikke	Polise/avtalenr	Vet ikke
Selger 1 Fornavn	Helena	Etternavn	Myklebust Sylejmani

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Borettslaget har oppgradert el-anlegg og låsesystem i 2023/2024.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det er to pågående byggesaker knyttet til balkonger og markterrasser.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det var en uoverensstemmelse knyttet til fakturering av markterrassprosjektet.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Det var en vannlekkasje i 5. etasje høsten 2023. Leiligheten ble ikke påvirket. Det ble også gjennomført vedlikehold på heisen i 2024.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

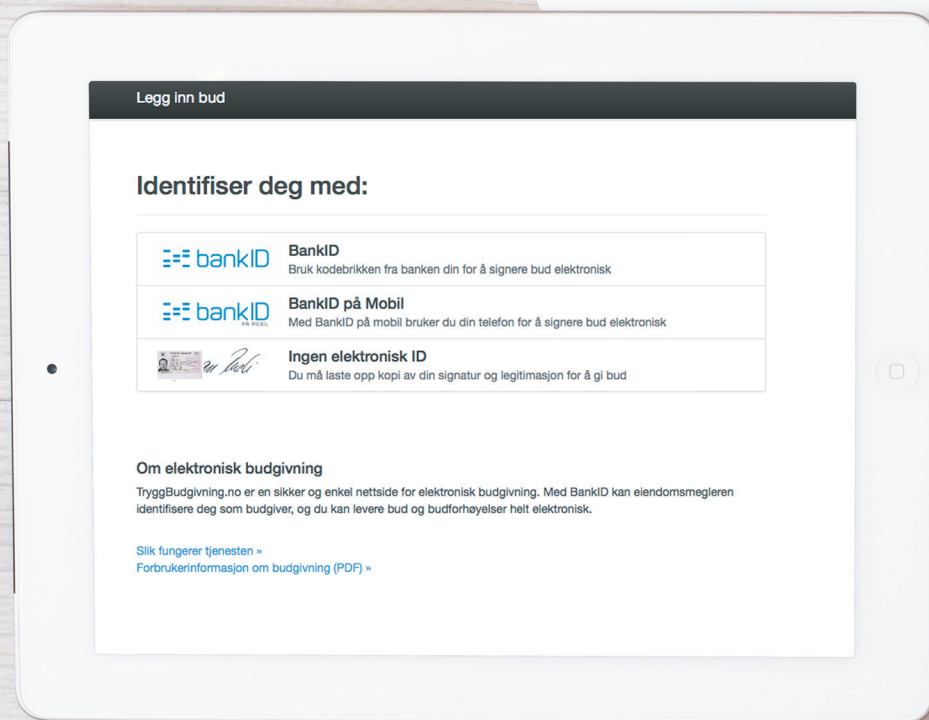
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005832/dxqsctajyl>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

KORT OM OSS



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

Møt en eiendomsmegler på Ensjo i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjo kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no