

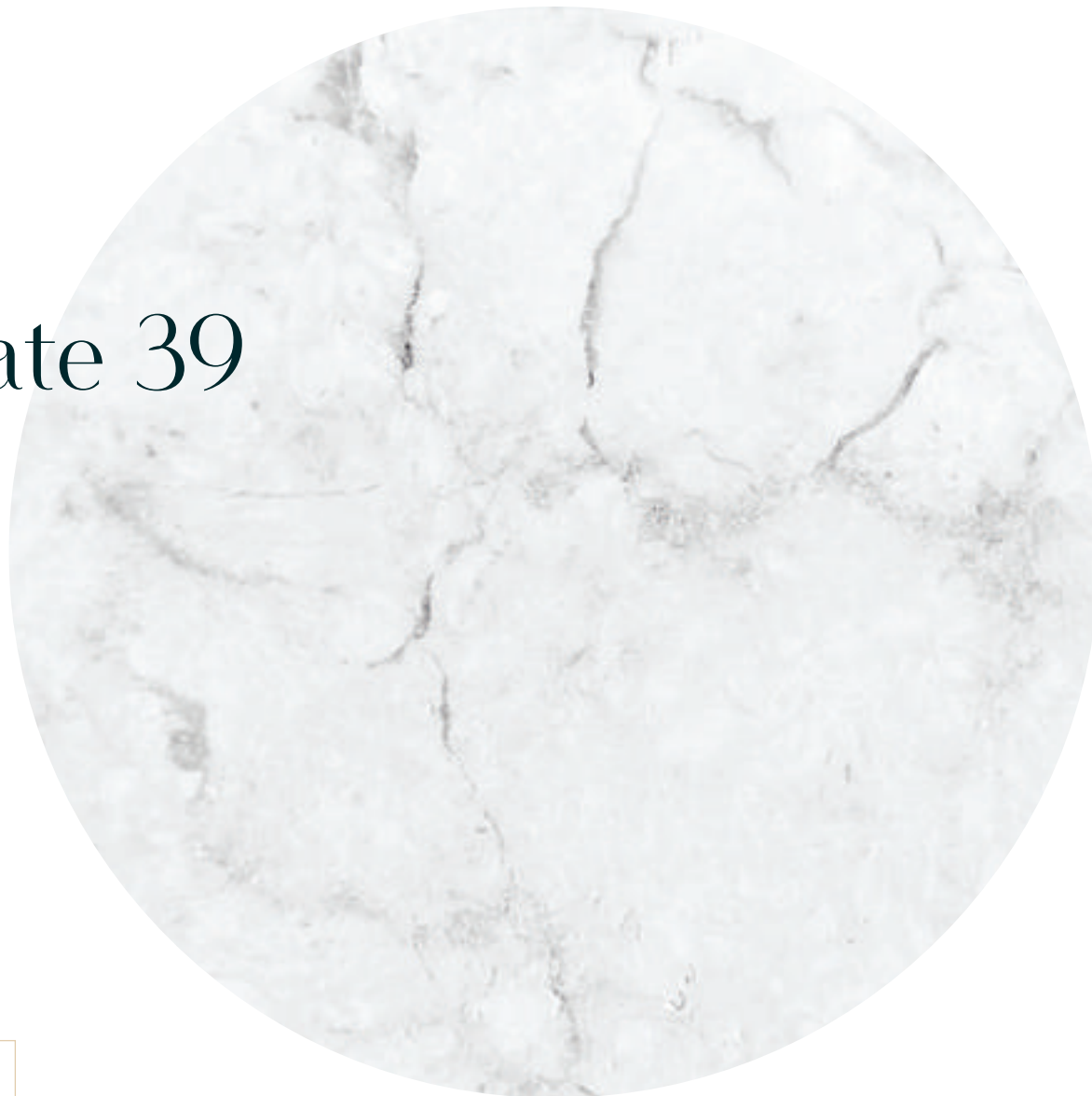


Konows gate 39



— Velkommen til

# Konows gate 39



# — EKeberkskrenten/Gamlebyen

Attraktiv 4-roms selveier. Garasje m/lader. Heis. Bad fra 2021 og lekkert kjøkken. Rolig og populær gate. Nær sjø og by!

Prisantydning	7 100 000,-
Fellesgjeld	161 203,-
Omkostninger	182 870,-
Totalpris	7 444 073,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 365,-
BRA-i	82 kvm
Totalt BRA	86 kvm
Soverom	3

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1991
Ansvarlig megler	Frode Briskeby
Telefon	994 08 100
E-post	f.briskeby@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Konows gate 39 - En innbydende og moderne 4-roms selveierleilighet med garasjeplass og elbillader.

Leiligheten byr på en romslig og gjennomtenkt planløsning -en perfekt familiebolig. Boligen er smakfullt modernisert de siste årene og fremstår som lys, stilren og innflyttingsklar.

Området er en skjult perle med vakker trehusbebyggelse, stille omgivelser og kort vei sentrum og alt byen har å by på, og kun en kort sykkeltur unna badebassene langs fjorden.

### Høydepunkter:

- Ankomst 1. etasje hovedside, 2. etasje stueside
- Bad renovert i 2021
- Kjøkken oppgradert i 2022 m/nye fronter, skap og benkeplate
- Gjennomgående og stilrene farge- og materialvalg
- To franske balkonger
- Gulv og overflater fra 2022
- Velegnet for utleie - tidligere innredet med 5 soverom

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	82 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	86 kvm

## Beskrivelse

1. etasje:  
BRA-i: 82 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.  
BRA-e: 4 kvm. Bod ved inngangsplan.  
Total BRA: 86 kvm.



1. etasje  
Konows gate 39 snr 6



Finn H Bjørntvedt  
Takstingeniør / Tømrermester  
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme































Informasjon

# Konows gate 39

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0152/25

### Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse

Konows gate 39, 0196 OSLO

Gnr 233, bnr 258, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selgere

Christopher Nielsen Geving

Lena Nielsen Geving

### Kjøpesum og omkostninger

7 100 000,- (Prisantydning)

161 203,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
7 261 203,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

181 520,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
182 870,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

195 570,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
7 444 073,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 456 773,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår

1991

### Etasje

1

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 82 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 86 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 82 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.

BRA-e: 4 kvm. Bod ved inngangsplan.

Total BRA: 86 kvm.

#### Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Leiligheten ligger i 1. etasje og har inngang via heis eller trapp. Ved stuesiden er det i praksis 2. etasje.

#### Innhold

##### Entré

Allerede i entréen får man et meget godt førsteinntrykk av boligen - lys, luftig og innbydende. Her finner du en praktisk, innebygd garderobeløsning med god plass til yttertøy og sko. Det er i tillegg plass til både knaggrekke og skoskap for ekstra oppbevaring.

##### Stue | Kjøkken

Leiligheten har en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning som gir en behagelig romfølelse. Her er det rikelig med plass til både sofagruppe og spisebord, og planløsningen gjør det enkelt å møblere etter ønske.

To-fløyede balkongdører med isolerglass fra 2014 leder ut til franske balkonger og slipper inn lys og luft.

Kjøkkenet er stort, lekkert og svært funksjonelt. Her finner du integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

I 2022 ble kjøkkenet oppgradert med nye skap, fronter, benkeplater og sittebenk. Samtidig ble alle integrerte hvitevarer, med unntak av stekeovnen, skiftet ut. Avtrekksvifte med kullfilter.

##### Soverom

Boligen har tre romslige soverom, men planløsningen gir mulighet for å etablere inntil fem - perfekt for den som ønsker ekstra rom eller vurderer utleie.

Hovedsoverommet er stort og luftig, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.

Soverom II og III er også av god størrelse, og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter behov

##### Bad

Lekkert, flislagt bad fra 2021 med varmekabler i gulvet og downlights i himlingen.

I forbindelse med oppgraderingen ble sluk skiftet, nye vannrør lagt, påføringsmembran og mansjetter installert, samt nytt sanitærutstyr montert - badet ble i praksis bygget helt nytt.

Rommet har heldekkende servant med servantskap, speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne med to svingbare glassvegger.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

120 liters ekspress varmtvannsbereider fra 2016 er plassert på badet.

##### Bod

Boligen disponerer en bod på inngangsplanet, merket «Ø1», med et areal på 3,7 m<sup>2</sup> - ideell for oppbevaring av sesongutstyr og annet.

#### Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil.

### Parkering

Det medfølger garasje plass med elbillader.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### Modernisering og påkostninger

Tidligere eier:

- Monterte ny kjøkkeninnredning.
- Installert ladepunkt for el-bil ved garasjeplassen.
- Fornyet sikringskap med ny innmat og oppgradert fordelingsnett.
- Skiftet dører til franske balkonger i stue og nye vinduer i soverommene.

Nåværende eier (fra 2020):

- I 2021 ble badet totalrenovert med flislegging, nytt sluk, påføringsmembran, mansjetter og varmekabler. Nye vannrør og sanitærutstyr ble montert, og det ble i praksis bygget et helt nytt bad. Alt arbeid er dokumentert.
- Montert ny 200 liters ekspress varmtvannsbereder med dokumentasjon.
- i 2022 revet to soverom. Påfølgende overflateoppussing, med nye gulv, maling og delvis nytt kjøkken.

Sameiet (2023):

- Oppgangene er pusset opp med nye fliser i inngangspartiet, nytt belegg i trapper og etasjer, samt maling av vegger og himlinger.
- Installert nytt brannvarslingsanlegg for økt sikkerhet.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I Elektro og Møller Mur og Bygg AS.  
Full renovasjon av bad, høsten 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I Elektro og Møller Mur og Bygg AS.  
Full renovasjon av bad, høsten 2021.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I Elektro og Møller Mur og Bygg AS.  
Full renovasjon av bad, høsten 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring? Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I Elektro og Elvern elektro. Alt elektrisk ble byttet i forbindelse med renovasjon av bad høsten 2021. Installasjon og remontering av nye stikk i alle rom.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader tilknyttet parkeringsplassen i

garasjen. Ble utført av Flexibel AS.

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

Eventuell kommentar: Når vi kjøpte boligen, ble den brukt til utleie og hadde fem soverom. Vi pusset opp og gjorde to av soverommene om til stue.

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

Beskriv: I juni 2021 hadde vi en gjennomgang på ventilasjonsanlegget i bygget, utført av Power Clean.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing av hele leiligheten i 2022. Nye gulv og delvis nytt kjøkken.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2020.

### Bygningssakkyndig

Finn Halvor Bjørntvedt

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

#### Utvendig:

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.

Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte steinmasser.

Grunnmur i betong.

Yttervegger av bindingsverk, som utvendig har stående kledning.

Vinduer i soverommene er med isolerglass er med isolerglass fra 2017 og -18.

2-fløyede balkongdører til Franske balkonger, er med isolerglass som er fra 2014.

Entredør med brann- og lydklassifisering.

Etasjeskillere av støpte dekker.

Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein.

Støpte betongtrapper med flislagt inngangsparti og malte vegger i oppgangen.

Heis i oppgangen.

#### Innvendig:

Gulv med laminat og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater.

Vinduer i soverommene er med isolerglass er med isolerglass fra 2017 og -18.

Entredør med brann- og lydklassifisering. Malte dører inne.

2-fløyede balkongdører til Franske balkonger, er med isolerglass som er fra 2014.

#### Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet og downlights.

I 2021 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter og påstøp med varmekabler.

Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har dokumentasjon for utført arbeid/faktura med beskrivelse.

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, veggmontert toalett m/synlig spalte ved gulvet og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget, som trekker ut luft fra badet.

Tilluftsspalte ved døren.

120 l ekspress varmtvannsbereder fra 2016 som er montert i badet.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

#### Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stuen.

Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte.

Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kjøleskap og frysenskap.

I 2022 ble kjøkkeninnredning utvidet ved montering av noen nye skap samt nye fronter og benkeplater, samt sittebenk.

I 2022 ble det alle integrerte hvitevarer skiftet, bortsett fra stekeovnen.

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

Vannrør ble lagt nye i 2021.

#### Tekniske installasjoner:

Vannrør av plast, som ble skiftet i 2021 og lagt rør-i-rør og med fordelerskap i bad.  
Naturlig avtrekk + felles avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra badet.  
200 l ekspress varmtvannsbereder fra 2016 og som er montert i badet.  
Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner.  
Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år. Det er utstedt  
Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i 2016 og 2021.

### Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin, tørketrommel og lampe over spisebord medfølger ikke.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1200,- i mnd inkl. nettleie og lading av bil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

### Økonomi

#### Felleskostnader

Kr 7 365,- pr. mnd.

Inkluderer: Fiber, kommunale avgifter, felles forsikring, renter/avdrag på lån, garasje, drift og vedlikehold.

#### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### Eiendomsskatt

Kr 9 621,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

#### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 776 843,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 7 107 373,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandelen av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

#### TV/Internett/Bredbånd

Global connect fiber nett. Inkludert i felleskostnadene.

### Sameiet

#### Navn og orgnr.

Boligsameiet Konowsgate 39, orgnr. 987050578

#### Om sameiet

Sameiets navn er Boligsameiet Konowsgate 39 og består av 23 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon (snr. 24).

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving.

Vedlikehold i sameie:

2015: Rehabilitering av fasaden

2022: Rens av ventilasjon og sluk

2022: Oppgradert brannvarslingsanlegget.

Brannvarslingsanlegget i gården ble rehabilitert i 2022. Det hadde en kostnadsramme på kr 240.000,- og finansieres med ekstra innbetalinger fra sameierne med 607,- pr mnd over 16 mnd fra september 2022 til desember 2023.

Informasjon fra styreleder:

Det er ingen planer om økning i fellesgjelden på kort sikt. I løpet av de kommende

ukene vil sameiet utarbeide budsjettet for 2026, der det mulig vil bli en moderat årlig økning i felleskostnadene grunnet inflasjon.

I 2025 oppsto noen uforutsette vedlikeholdsutgifter, som medførte at sameiet måtte kreve inn ekstra midler fra seksjonseierne to ganger, i juni og september. Dette ønsker de å unngå i fremtiden, og har derfor nå etablert en bedre oversikt over forventede vedlikeholdsbehov for å sikre mer forutsigbar økonomi fremover.

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

#### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 161 203,- pr. 22.09.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98207414654

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 2 124 266,00

Innfrielsesdato: 30.10.2034

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208128930

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,00%

Restsaldo 420 167,00

Innfrielsesdato: 30.07.2029

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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

Det foreligger ikke sikringsordning

#### Fellesformue

Kr 205 024,- pr. 31.12.2024

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Kullgrill kan kun benyttes fra terrasser i øverste etasjer.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

#### Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt i sameiet, men kan søkes om til styret.

Selger informerer om at det er flere hunder i sameiet.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 771 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Konows gate 39 har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på grensen mellom Bekkelaget og Gamle Oslo med kort vei til både Oslo sentrum og badeplasser og restauranter langs fjorden. I tillegg er man omgitt av store naturskjønne rekreasjonsområder.

Her bor du i en rolig gate med lite gjennomkjøring, men samtidig med gangavstand til det meste.

En vellykket blanding av nybygg og omfattende rehabilitering av gammel, historisk bebyggelse har gjort Baglerbyen til et attraktivt boområde.

Her får du en unik kombinasjon av en litt stille, skjermet atmosfære ved foten av

Ekebergskrenten, kombinert med sentral beliggenhet midt i byen.

### Servicetilbud:

Nærmeste dagligvareforretning er Bunnpris i Konows gate, åpen til klokken 23 alle dager, og litt lenger ned i gaten finner du en stor Kiwi-forretning. Nærmeste serveringsted er Skrenten Pizza, rett ned ei gaten, med en liten uteservering og quizkvelder. Et sosialt samlingspunkt for beboerne i området.

Utbygging av Bjørvika har åpnet bydelen mot sjøen, og nå er det gangavstand til den populære Sørenga bystrand, Operastranden og alle serveringsstedene langs sjøkanten. I tillegg er det meste av utbyggingen langs fjorden med Munch-museet, Deichmann hovedbibliotek og et allsidig utvalg av serveringssteder nå helt i sluttfasen.

### Kollektivtilbud:

Under ett minutt's gange fra døren er nærmeste busstopp med flere avganger inn mot sentrum.

Videre er det rundt 5 minutters gange til trikkeholdeplassen Oslo Hospital, hvor både linje 13 og 19 har hyppige avganger.

Disse tar deg raskt til sentrale knutepunkter som Jernbanetorget, Nationaltheatret, Majorstuen, Bislett, Lilleaker, Løren og Grefsen, avhengig av linje.

I tillegg har du Oslo sentralstasjon (Oslo S) kun ca. 10–12 minutters gange unna - eller 2-3 minutter med trikk. Dette gjør det spesielt attraktivt for pendlere og andre som reiser mye, da du herfra har tilgang til:

Flytoget med rask forbindelse til Gardermoen (ca. 19 minutter).

Region- og intercitytog til blant annet Ski, Moss, Lillestrøm, Drammen og Lillehammer.

T-banenettverket, hvor alle Oslos T-banelinjer samles på Jernbanetorget.

Et stort antall bussruter og nattbusser.

Trikk og bysykkelordningen.

Nærhet til natur og rekreasjon:

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Du har kort vei til den vakre Ekebergparken, med både skulpturer, lekeplasser, stier og fantastisk utsikt over byen.

Den populære "Kjærlighetsstien" gir en nydelig gåtur opp til høyden og opp til Ekebergrestauranten.

Det er kort vei opp til Ekebergsletta hvor det er fotballbaner og kjøres opp skiløyper på gode vinterdager. Her er det kafe og besøksbondegård for barna.

I nærområdet finner dere Oslo Parkourpark og Gamlebyen Skatepark - populære steder for lek og aktivitet. Her kan barna utforske, utfordre seg og ha det gøy i trygge omgivelser, rett i nærheten av hjemmet.

Middelalderparken med sitt vannspeil er ferdig opprustet etter en periode med oppgradering og er en vakker og familievennlig park som ligger mellom Konows gate og sjøen. Det er heller ikke lange veien med sykkel eller kollektivtransport til det nye Tøyenbadet med både utvendige og innvendige badebasseng.

Skoler og barnehager:

Adressen sokner til populære Ekeberg skole og nærmeste barnehage er FUS Balerbyen som ligger et kvartal unna.

### Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.09.1992.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og det er etablert et ekstra soverom. I tillegg er boden innlemmet i stuen, og en vegg er flyttet for å skape et større oppholdsrom. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-4165, vedtatt 22.06.2005.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Pågående plansaker:

Saksnr: 202212750

Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Saksnr: 202308043

Saken gjelder: Oslo gate 17 og 21 - Barnehage

Saksnr: 201508595

Saken gjelder: Ryenbergveien 64 og 66. Oppføring av tre boligblokker.

Pågående byggesaker:

Ribbunggata 10 - tilbygg og fasadeendringer

Saksnummer: 202509386

Konows gate 33 F - Oppføring av rekkehus med 3 boenheter - Klage mottatt 2025/03823

Saksnummer: 202317907

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/258/6:

19.01.1877 - Dokumentnr: 923616 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:258

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2025 - Dokumentnr: 1115693 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

16.12.1859 - Dokumentnr: 900139 - Opprettelse av matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:258

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

05.11.1991 - Dokumentnr: 58978 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 830/15625

### Legalpant

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

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

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

#### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

#### Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 76 691,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade + område og dronebilder fra arkiv ca. kr. 4 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 489,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. desember 2025

### Ansvarlig megler

Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 99408100

### Meglerforetaket

Nordvik Frogner

Parkveien 33b

0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 915491065

### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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



Vedlegg

# Konows gate 39

# Konows gate 39

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 188 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Skoler

<b>Gamlebyen skole (1-7 kl.)</b> 303 elever, 21 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.8 km
<b>Vålerenga skole (1-7 kl.)</b> 499 elever, 26 klasser	<b>21 min</b> 🚶 1.4 km
<b>Ekeberg skole (1-7 kl.)</b> 852 elever, 36 klasser	<b>26 min</b> 🚶 2 km
<b>Jordal skole (8-10 kl.)</b> 616 elever, 46 klasser	<b>20 min</b> 🚶 1.5 km
<b>Brannfjell skole (8-10 kl.)</b> 597 elever, 36 klasser	<b>6 min</b> 🚗 2.9 km
<b>Kongshavn videregående skole</b> 550 elever	<b>18 min</b> 🚶 1.4 km
<b>Holtet videregående skole</b> 325 elever, 21 klasser	<b>7 min</b> 🚗 3.2 km

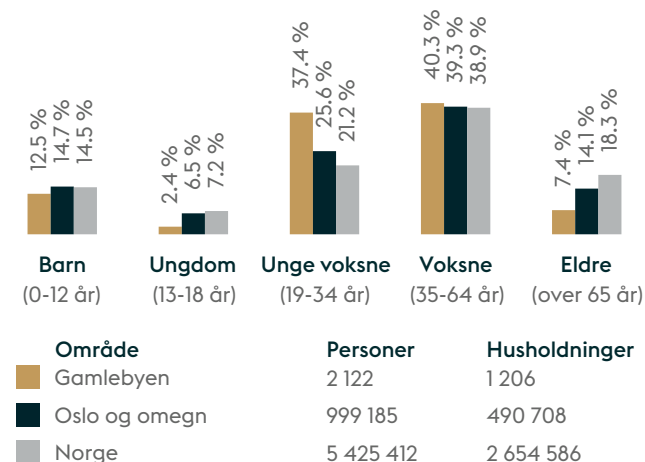
## Offentlig transport

<b>Lodalen</b> Totalt 7 ulike linjer	<b>1 min</b> 🚶 0.1 km
<b>Oslo Hospital</b> Linje 13, 19	<b>8 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>22 min</b> 🚶 1.6 km
<b>Grønland</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>23 min</b> 🚶 1.8 km
<b>Oslo Gardermoen</b>	<b>39 min</b> 🚗

## Barnehager

<b>Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ...)</b> 68 barn	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
<b>Gamlebyen Urtehagen barnehager...</b> 70 barn	<b>10 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...</b> 77 barn	<b>11 min</b> 🚶 0.7 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

### Naboskapet

Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

## Sport

🏠 Gamlebyen skole	8 min	♿
🏠 Ruinparken balløkke	11 min	♿
🏠 FitnessRoom Kværnerbyen	10 min	♿
🏠 Barry's Barcode	16 min	♿

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100

### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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

# Tilstandsrapport

Konows gate 39, 0196 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 233, bnr. 258, snr. 6



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggt teknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggeånsoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 31.03.2025

Oppdragsnr.: 16520-25026

Referansenummer: XL7345

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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](#)).

Unntattelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 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

Praktisk innredet 4-roms eierseksjon i 1. etasje.  
Franske balkonger i stuen.

I regi av tidligere eier ble det utført følgende oppgraderinger:

- \* Det ble montert ny kjøkkeninnredning.
- \* Det ble montert ladepunkt for el-bil ved garasjeplassen.
- \* Det ble montert ny innmat i sikringskapet samt en generell oppgradering/fornyning av spred-/fordelerneettet.
- \* Det ble montert nye dører til Franske balkonger i stue og nye vinduer i soverommene.

Nåværende eier overtok leiligheten i 2020 og har fått utført oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

- \* I 2021 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad. Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.
- \* Det ble også montert ny 200 l ekspress varmtvannsbereder.

Eier har dokumentasjon for arbeid som ble utført i badet i 2021.

I 2023 og i regi av sameiet ble det utført følgende:

- \* Oppgangene ble pusset opp; ved legging av fliser i inngangspartiet og nytt beleg i trappen og i de forskjellige etasjene samt maling av vegger og himlinger.
- \* Det har blitt montert nytt brannvarslingsanlegg.

### 4-roms eierseksjon - Byggeår: 1991

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til komprimerte steinmasser.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Yttervegger av bindingsverk, som utvendig har stående kledning.
- \* Vinduer i soverommene er med isolerglass er med isolerglass fra 2017 og -18.
- \* 2-fløyede balkongdører til Franske balkonger, er med isolerglass som er fra 2014.
- \* Entredør med brann- og lydklassifisering.
- \* Etasjeskillere av støpte dekker.
- \* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med betongstein.
- \* Støpte betongtrapper med flislagt inngangsparti og malte vegger i oppgangen.
- \* Heis i oppgangen.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

I 2021 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har dokumentasjon for utført arbeid/faktura med beskrivelse.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med folierte fronter og integrerte hvitevarer, som er montert i åpen løsning med stuen.  
I 2022 ble innredningen utvidet og nye høyskap + sittebenk ved langvegg.  
I 2022 ble det alle integrerte hvitevarer skiftet, bortsett fra stekeovnen.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Vannrør av plast, som ble skiftet i 2021 og lagt rør-i-rør og med fordelerskap i bad.
- \* Naturlig avtrekk + felles avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra badet.
- \* 200 l ekspress varmtvannsbereder fra 2016 og som er montert i badet.
- \* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske spredde-/fordelerneettet er i jordet anlegg fra forskjellige år. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i 2016 og 2021.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

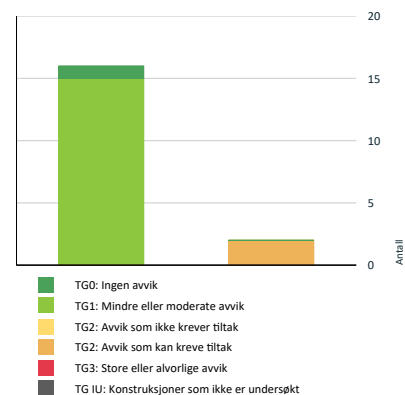
#### 4-roms eierseksjon

- \* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra tegningene: Del av stuen der deler av kjøkkeninnredningen er montert, er på opprinnelige tegninger byggemeldt som bod samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet benevnes som: Stue med åpen kjøkkenløsning. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er arealet vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### 4-roms eierseksjon

Yr 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
1	Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier(e) fra eiendomsmegler og som takstmannen har fått kopi av. Det er ingen avvik i eiers egenerklæring og takstmannens observasjoner og vurderinger.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Bygningen har komponenter av eldre dato/byggeår.

### Oppsummering av avvik

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



## Tilstandsrapport

### 4-ROMS EIERSEKSJON

**Byggeår**  
1991

**Kommentar**  
Iflg Norges Eiendommer.

**Standard**  
Leiligheten har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1.1 Vinduer

Vinduer i soverommene er med isolerglass er med isolerglass fra 2017 og -18.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

#### 1.2 Dører

\* Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

\* 2-fløyede balkongdører til Franske balkonger, er med isolerglass som er fra 2014.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

### INNSENDIG

#### 1.1 Overflater

Gulv med laminat og fliser.  
Vegger med malte flater og fliser.  
Himlinger med malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

#### 1.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskillere av antar støpte dekker og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Gulvene i stue/kjøkken og soverommet ved siden av badet ble ved befaringen nivellert med laser. Høydeforskjeller var innenfor standardens krav til avvik, det ble målt høydeforskjell på henholdsvis 14 og 13 mm.

#### Radon

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

#### 1.3 Innvendige dører

Malte dører.  
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



## Tilstandsrapport

### Andre innvendige forhold

Garderobeskap entre/gang og i 2 soverom.

Plassbygget sittebenk i stue.

Dørtelefon/calling på app til oppgangens inngangsdør.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulvet og downlights.  
I 2021 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av påføringsmembran med mansjetter og påstøp med varmekabler. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.  
Eiere har dokumentasjon for utført arbeid/faktura med beskrivelse.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1.1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.  
Malt himling, med downlights.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1.1 Overflater Gulv

Flislagt badegulv med varmekabel.

Forskriftskravet er at våtrommets vannrette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Litt lite fall til sluket i nedsenket dusjhjørne, badet fungerer med dette avviket.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig klemring med membranmansjett i sluket. Sluket og membran ble skiftet/lagt i 2021.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1.1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant, servantskap, spelskap, veggmontert toalett m/synlig spalte ved gulvet og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

#### 1. ETASJE > BAD

##### 1.1 Ventilasjon

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget, som trekker ut luft fra badet. Tilluftsspalte ved døren.

#### 1. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

I 2021 ble badet modernisert/flislagt og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integriert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kjøleskap og fryseskap.

I 2022 ble kjøkkeninnredning utvidet ved montering av noen nye skap samt nye fronter og benkeplater.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### 10.2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun veggventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke lovlig å ha mekanisk avtrekk ut av vegg i denne type bygg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.1 Vannledninger

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

Vannrør ble lagt nye i 2021.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

#### 10.1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.



# Tilstandsrapport

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringdagen.

#### 10.2 Ventilasjon

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget - med avtrekk fra bad, forøvrig naturlig avtrekk. I følge opprinnelig byggesøknad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tiluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

#### 10.1 Varmtvannstank

120 l ekspress varmtvannsbereider fra 2016 som er montert i badet.

Varmtvannsbereider er montert med direktekoblede strømtilførsel.

#### 10.1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

#### 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 etilsyn) 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.*

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.

Det er strømmåler i felles tavleskap i kjeller.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i 2016 og 2021.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

#### 10.0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr er installert.



## Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
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?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealen innenfor boenheter(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Areal 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.



## 4-roms eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	82			82	
Inngangsplan - fellesareal		4		4	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre/gang, bad, 3 soverom, stue/kjøkken		
Inngangsplan - fellesareal	Bod		

### Kommentar

Boligblokk over 3 etasjer + innredet loft og garasje i byggets sokkel. Leiligheten ligger i 1. etasje og har inngang via heis eller trapp. Ved stuesiden er det i praksis 2. etasje.

Leiligheten er innredet med:

Entre/gang, bad, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Romhøyde i stue/kjøkken er 2,39 m.

Det medfølger:

- 1 bod på inngangsplan merket 61" og som er 3,7 m<sup>2</sup>.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:  
Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940). Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet. Boder er vist frem ved befaringen, og det er ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Vedrørende avvik fra tegningene: Del av stuen der deler av kjøkkeninnredningen er montert, er på opprinnelige tegninger byggemeldt som bod samt som Tilleggsdel. Rommet/arealet benevnes som: Stue med åpen kjøkkenløsning. Rommet/arealet er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel. Grunnet dagens bruk samt innredning er arealet vurdert og medtatt som P-rom i arealoppstillingen.



## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

**Kommentar:** TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:  
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstillende ikke disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggetekniske forskrift.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningstid, dagslysfate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:**

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
4-roms eierseksjon	82	0

### Kommentar

4-roms eierseksjon Alt innvendig areal i leiligheten er vurdert som P-rom/P-areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Lena Nielsen Geving, som påviste og ga opplysninger	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
301 OSLO	233	258		6	771.8 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Konows gate 39

### Hjemmelshaver

Lena Nielsen Geving og Christopher Nielsen Geving

### Kommentar

Felles tomt for sameiet.

### Boligselskap

Boligsameiet Konowsgate 39

### Eierandel

830 / 15625

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99

### Organisasjonsnr

987050578

### Felles gjeld:

Kr. 168 000 01.03.2025



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til barnehager, skoler alle trinn, alle servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekeberg eller ned mot byen.  
Eier har garasjeplass nr 21 med ladepunkt for el-bil, i lukket fellesgarasje i byggets sokkel. Forøvrig gateparkering, området har beboerparkering.

### Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig- og næringsbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet.

### Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader er kr 7.365,- pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.480,-, garasje med kr 228,-, Fiber med kr 297,- og kapitalkostnader/Lån med kr 2.360,- og samt vanlige poster for boligsameier.

### Bebyggelsen

Boligsameiet Konowgate 39 består i alt 24 seksjoner.  
Bygningen ble ferdigstillet i 1991 og er oppført på eiet tomt.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 987 050 578 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

\* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligene i sameiet, datert 9.9.1992

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Skadeforsikring AS				
<b>Kommentar</b>				
Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.				



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført samt oversendt fotodokumentasjon ved modernisering av badet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligene i sameiet, datert 9.9.1992	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i 2016 og 2021.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2025	
2	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningssdelen 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 bygningssdelen 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 Rapportsummen 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 gi 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 gi sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnader i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstiltak, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### PRISERISINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 sokkeetasje) eller andre bygningssdeler 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 et-tilmål. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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. rivning).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevareer 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 spis redskap eller lignende.



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet spektetstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens 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 kvadrater** i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 (LAH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atomstom og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

### PERSONVERN

Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norstakst.no/norsk/om-norstakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendtu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendtu.no/XL7345>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller frittdshus, se [www.takstlagenemnd.no](http://www.takstlagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Geving, Lena Nielsen	9578-5999-4-1977631	2025-09-29 12:51:42
Geving, Christopher Nielsen	9578-5997-4-483396	2025-09-29 13:36:43



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Utstyrt dato  
29. sep. 2025  
Oppdragsnummer  
14-0152/25

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Konows gate 39, 0196 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Christopher Nielsen Geving, Lena Nielsen Geving	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mai 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 18997749 Forsikret i: KLP	

### Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I Elektro og Møller Mur og Bygg AS. Full renovasjon av bad, høsten 2021.

#### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I Elektro og Møller Mur og Bygg AS. Full renovasjon av bad, høsten 2021.

#### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: H-I Elektro og Møller Mur og Bygg AS. Full renovasjon av bad, høsten 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier skiftet ut el-anlegget i 2016, arbeidet ble utført av H-I Elektro og inkluderte opplegg/omlegg av rør/kabler/punkter samnt nye jordfeilautomater og ny hovedjordfeilbryter. I 2021 utførte H-I Elektro det elektriske arbeidet ifbm med renovering av bad og installasjon av nye varmekabler. Elvern elektro monterte nye stikk og lamper i 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Høsten 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El-billader tilknyttet parkeringsplassen i garasjen. Ble utført av Flexibel AS.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Når vi kjøpte boligen, ble den brukt til utleie og hadde fem soverom. Vi pusset opp og gjorde to av soverommene om til stue.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I juni 2021 hadde vi en gjennomgang på ventilasjonsanlegget i bygget, utført av Power Clean.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overflateoppussing av hele leiligheten i 2022: Nytt laminat, forlengelse av kjøkkenvegg og delvis nytt kjøkken. Jobben ble delvis utført ved egen innsats, delvis ved hjelp fra Montera AS (Benkeplate og kobling av rør) og delvis ved bruk av snekkerfirma (lettvegg og gulv).

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave i 2020.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 14-0152/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Geving, Christopher Nielsen	2025-09-29	Geving, Lena Nielsen	2025-09-29
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Geving, Christopher Nielsen		 bankID Geving, Lena Nielsen	

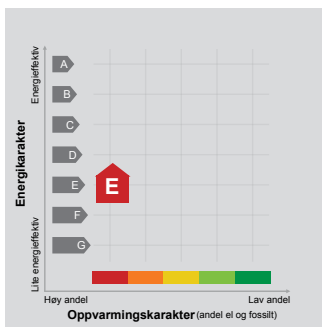


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## ENERGIATTEST

Adresse	Konows gate 39
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	258
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81005760
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-93361
Dato	17.03.2025



**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.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### 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 innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av 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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Montering tetningslister**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 1991  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 85  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energimerking er beskrevet i [energimerkeforskriften](#) (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 3: 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 frossemat i kjøleskapet. Kjøø- og frys skal avrives 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: 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 utendørs

#### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 15: 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 nye 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (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 18: 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. m<sup>2</sup>.

P33 Eiendomsmegling AS  
 Nordvik Frogner v/Therese Kobbeltvedt  
 Parkveien 33b, 0258 OSLO  
 E-post: t.kobbeltvedt@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0152/25 . Vår ref.: 3972-1-06 Dato: 18.09.2025

#### Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Konowgate 39  
 Organisasjonsnr: 987050578  
 Seksjonseier: Geving, Christopher Nielsen  
 Medeier: Geving, Lena Nielsen  
 Leilighetsnummer: 06  
 Adresse: Konowsgt. 39, 0196 OSLO  
 Seksjonsnummer:  
 Gnr. 233  
 Bnr. 258

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførelse og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

#### Opplysninger om boligselskapet:

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

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Obos-Banken AS  
 Lånenr.: 98207414654  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,00%  
 Restsaldo: 2 124 266,00  
 Innfrielsesdato: 30.10.2034  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

**Bank:** Obos-Banken AS  
 Lånenr.: 98208128930  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 7,00%  
 Restsaldo: 420 167,00  
 Innfrielsesdato: 30.07.2029  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 073,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter og avdrag på lån	2 360,00	
Garasje EKSTRA	228,00	
Fiber	297,00	
Garasje	228,00	
Felleskostnader EKSTRA	4 480,00	
Felleskostnader	4 480,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre hefelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	114,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 120,-
Annen formue:	20 524,-
Gjeld:	171 774,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank:** Obos-Banken AS  
 Lånenummer: 98207414654  
 Restsaldo: 134 585,01  
 Kapitalkostnader: 1 664,30

**Bank:** Obos-Banken AS  
 Lånenummer: 98208128930  
 Restsaldo: 26 618,92  
 Kapitalkostnader: 652,35

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 161 203,93,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Ingvar Hinderaker Sunde pr. e-post [konowsgt\\_39\\_sameie@styrerommet.no](mailto:konowsgt_39_sameie@styrerommet.no)

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no), med kopi til styreleder. 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. Styrets kontaktinfo: [konowsgt\\_39\\_sameie@styrerommet.no](mailto:konowsgt_39_sameie@styrerommet.no)  
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



## VEDTEKTER FOR Boligsameiet Konows gate 39

Vedtatt i årsmøte  
den 25/04/2023  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Konows gate 39, og har gårdsnummer 233 og bruksnummer 258 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05/11/1991.

Sameiet består av 23 boligseksjoner .

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

#### 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.



Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

#### 2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

#### 2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

#### 2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.



Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

##### 5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.



Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

### 5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2 Fravikelse av bruksenheter (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheter etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



## 7. ÅRSMØTET

### 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere 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 seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte 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.

### 7.3 Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.



### 7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

### 7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

### 7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### 7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven [20 annet ledd](#) annet punktum.
- samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

### 7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

### 7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 7.12 Inhabilitet



Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

#### 7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

#### 7.14 Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## 8. STYRET

### 8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer.

### 8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3 Styremøter



Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4 Styrets oppgaver

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

### 8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

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

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

### 8.6 Inhabilitet

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

### 8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav



seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knyttet seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### 9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2 Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER



For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

S.3972 Sameiet Konsvasgt. 39

# HUSORDENSREGLER

## For sameiet K39

### 1 Generelt:

Husordensregler har til hensikt å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Vedtektene henviser til Husordensreglene som bare kan endres med sameiemøte- vedtak.

Eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret. Beboerne plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder.

Vesentlig mislighold av Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter §26 i Loven om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.

### 2 Overdragelse og utleie av leilighet

Styret skal alltid være oppdatert på hvem som bor i leilighetene, og skal alltid informeres skriftlig ved bytting av leietagere. Ved salg av leilighet skal også styret informeres om de nye eierne. Utgifter til produksjon av nødvendige navneskilt inngår i overtagelses- eller utleiegebyret. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietagere informeres om og følger gjeldende vedekter og husordensregler. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar, og utgifter til nødvendige tolketjenester belastes eier.

### 3 Sjøppel

Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainerne i søppelrommet. Papir skal legges i papircontaineren på søppelrommet. Fjernsyn og hvitevarer skal leveres i forretning. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer og på gulvet i søppelrommet. Forsøpling av fellesarealer er å anse som brudd på Husordensreglene, og vil i tillegg bli gebyrbelagt av Styret.

### 4 Skilting

For å lette postbudenes arbeid og opprettholde et godt inntrykk av inngangsarealene skal all skilting være ensartet. Skilting er obligatorisk, og skilt blir montert etter mottak av navn på nye beboere etter utleie eller eierskifte, samt betaling av respektive gebyr. Ureglementerte skilt vil bli fjernet.

### 5 Parabler, blomsterkasser, markiser

Private antenner eller parabler er ikke tillatt på området.

Blomsterkasser anbefales hengt på innsiden av balkongen. Hengt på utsiden, må kassestativet være fastmontert til balkongrekkverket og kassen festet til kassestativet -kraftig vind må ikke utgjøre noen risiko for noen. Blomsterkasser som kan forårsake at vann renner ned på andres eiendom må være tette.

Styret gir opplysninger om hvilke farger og type markiser og baldakiner som er tillatt.

### 6 Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet *ikke* tillatt i Sameiet, men kan søkes om til styret.

Eventuelle dyr skal da ikke befinne seg i fellesarealene med mindre de er sammen med eieren.

Dyrehold til urimelig sjenanse for andres beboere må bringes til opphør. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og etterlatenskaper fjernes.

Dyret skal være merket med eiers navn og telefonnummer.

### 7 Bruk av leiligheten

a. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin bolig mellom kl.23.00 og 08.00

b. Støyende arbeider, som for eksempel banking eller boring, skal kun foregå på hverdager mellom kl.08.00 og 21.00, og på lørdager og dag før helligdag mellom kl. 10.00 og 16.00.

Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

c. Beboerne er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til boligen eller området volder ubehag/ ulempe for øvrige beboere eller skade på felles eiendom.

Dørtelefonen i leiligheten må ALDRI benyttes til å slippe ukjente inn på området.

d. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvalitet og kvalitet. Filteret i avtrekket på kjøkkenet bør rengjøres regelmessig ved normal bruk av komfyren.

e. Kullgrill kan kun benyttes fra terrasser i øverste etasje, men også her henstilles om å vise hensyn.

f. Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av balkonger og terrasser vedlikeholdes i sine opprinnelige farger.

#### 8. Fellesarealer

a. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller dem som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Det skal utvises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri fraskilles!

b. Ingen private gjenstander (sykler, barnevogner, søppel, byggematerialer eller lignende) skal oppbevares i oppganger/ svalganger. Og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om renholdet inngår i fellesutgiftene.

c. Røyking er ikke tillatt i heiser, oppganger, garasjen eller på andre felles inneområder. Sigarettstumper skal ikke kastes i fellesarealene. Det skal heller ikke spyttes på gulvene i fellesarealene -her henvises det til egne leiligheter.

d. Oppganger og svalganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

e. Foreldre har ansvar for tilsyn med egne barn.

f. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten.

g. Det er seksjonseiers ansvar å påse at egen bod holdes låst, men det er alles ansvar å passe på at døren inn til fellesboden ALLTID er lukket!

h. Garasjen skal ikke brukes til oppbevaring av avfall/ defekte gjenstander.

i. Beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealene. Det må utvises årvåkenhet ved passasje av fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tiltrede. Ukjente skal alltid henvises til ringetablå eller egen nøkkel.

#### 9. Tøking av tøy og risting av tepper

Tøking eller oppheng av tøy skal bare finne sted dersom det ikke er synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter på sameiets område skal ikke forekomme.

Sameiet Konowgate 39  
Oktober 2004

Referat fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Konowsgate 39  
den 26. sept. 2023 kl. 19.00.

Tilstede var representanter for 9 seksjoner.

1. Konstituering.


- A. Valg av møteleder.  
Som møteleder ble foreslått Heige Fossdal.  
Vedtak: Godkjent
- B. Valg av referent.  
Som referent ble foreslått Arne Leo Særlie  
Vedtak: Godkjent.
- C. Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder.  
Kari Fossan ble foreslått.  
Vedtak: Godkjent.
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn  
Det ble foreslått å godkjenne den måte årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet  
for lovlig satt.  
Vedtak: Godkjent.
- E. Godkjenning av dagsorden.  
Vedtak: Godkjent.

2 Valg


- A. Valg av styreleder frem til årsmøte 2025  
Som styreleder ble foreslått.  
Ingvar Hinderaker Sunde  
Vedtak: Enstemmig valgt
- B. Valg av 1 styremedlem frem til årsmøte 2024.  
Som styremedlem for 1 år ble foreslått.  
Heidi Marie Nore  
Vedtak: Enstemmig valgt

Styret består etter valget av:

Styreleder	Ingvar Hinderaker Sunde	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristin Johnsen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Heidi Marie Nore	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Arne Leo Særlie	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem	Kari Fossan	valgt for 1 år i 2023

  
Arne Leo Særlie  
Referent

Protokollen godkjennes av undertegnede:

  
Heige Fossdal

  
Kari Fossan

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Konowsgate 39.

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Konowsgate 39, avholdes tirsdag 26. september 2023, kl. 19.00. Møtet vil foregå på Teams. Styreleder vil sende ut link til møtet til seksjonseierne.

Til behandling foreligger:

### 1. Konstituering.

- A. Valg av møteleder.
- B. Valg av referent.
- C. Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- E. Godkjenning av dagsorden.

### 2. Valg.

- A. Valg av styreleder frem til årsmøte 2025.
- B. Valg av 1 styremedlem frem til årsmøte 2024.

I henhold til sameiets vedtekter skal styret velges for 2 år.

Helge Fossdal og Kristine Fossdal har solgt sin seksjon i sameiet og det må derfor velges erstattere for gjenværende del av deres perioder.

Styret oppfordrer seksjonseierne om å stille til valg.

Styret siden årsmøte i april 2023 består av:

Styreleder	Helge Fossdal	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristin Johnsen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristine Fossdal	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem	Arne Leo Sørli	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem	Kari Fossan	valgt for 1 år i 2023

Oslo 14. september 2023  
Styret i Boligsameiet Konowsgate 39

## Innkalling til årsmøte i Boligsameiet Konowsgate 39.

Ordinært sameiermøte i Boligsameiet Konowsgate 39, avholdes tirsdag 28. mai 2024, kl. 19.00. Møtet vil foregå digitalt. Styreleder vil sende ut link til møtet til seksjonseierne.

Til behandling foreligger:

### 1. Konstituering.

- A. Valg av møteleder.
- B. Valg av referent.
- C. Valg av 1 person til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
- E. Godkjenning av dagsorden.

### 2. Arsregnskap for 2023.

### 3. Budsjett for 2024.

### 4. Godtgjørelser.

- A. Styret.
- B. Revisor.

### 5. Inntømte saker

Forslagsstillers forklaring til sakene under punkt 5 følger som eget vedlegg.

#### A. Endring i vedtektene

##### Forslag til vedtak:

##### § 1. Navn og opprettelse

Sameiet består av i alt 24 seksjoner: 23 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.

##### § 5. 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon

og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

#### Nytt punkt – Parkering

Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeeksjon nr.24

##### (1) Organisering

Garasjeeksjon nr. 24, består av ??? parkeringsplasser. Eierne av garasjeeksjonen eier tinglyste ideelle andeler i garasjeeksjonen. Den enkelte andel gir enerett til bruk av en - 1 - parkeringsplass.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplasser.

Garasjeeksjon nr. 24 har ikke stemmerett i årsmøte.

##### (2) Vedlikehold

Styret er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeksjon nr. 24.

##### (4) Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, dekkes av garasjeeksjon 24, iht. sameiebrøken for garasjeeksjonen. Den enkelte eier av en ideell andel (parkeringsplass) betaler en månedlig avgift. Avgiften reguleres på samme måte som for øvrige fellesutgifter.

##### (5). Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter vedr garasjeeksjon nr. 24 skal føres i eget underregnskap under Boligsameiet Konows gate 39 regnskap.

De ideelle eierne av garasjeeksjon 24 (garasjeplasser) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, belysning, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader.

#### B. Underregnskap for garasjen

##### Forslag til vedtak:

Det utarbeides et samlet underregnskap for garasjeeksjonen for årene fram til 2024. Regnskapet skal belyse større investeringer som for eks. infrastruktur for el-lading, garasjeport, maling etc. Fra og med 2024 føres underregnskap som framlegges på årsmøtet.

**C. Vedlikeholdsplan****Forslag til vedtak 1:**

Styret innhenter tilbud på uhildet konsulent for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen skal ha et ti-års perspektiv.

**Forslag til vedtak 2:**

Det utarbeides en oppstilling på omfanget av sameiere som har gjort investeringer på vegne av sameiet, hvilke kostnader dette utgjør og hvordan disse skal tilgodesees ved framtidige rehabiliteringer.

**6. Valg.**

- A. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
B. Valg av varamedlemmer for 1 år.

I henhold til sameiets vedtekter skal styret velges for 2 år. I år skal det velges 2 styremedlemmer for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styret 2023/2024 har bestått av:

Styreleder	Ingvar Hinderaker Sunde	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kristin Johnsen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Heidi Marie Nore	valgt for 1 år i 2023, på valg i år
Styremedlem	Arne Leo Sørli	valgt for 2 år i 2022, på valg i år
Varamedlem	Kari Fossan	valgt for 1 år i 2023, på valg i år

Oslo 10. mai 2024  
Styret i Boligsameiet Konowsgate 39

**BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39**  
**ORG.NR. 987 050 578, KUNDENR. 3972**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 270 865	1 101 442	0	0
Andre inntekter		0	2 235	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 270 865</b>	<b>1 103 677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	0	0
Styreonorar	4	-50 000	-40 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 500	-8 500	0	0
Regnskapsførerhonorar		-41 144	-39 561	0	0
Konsulentonorar	6	-750	-2 250	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 177 391	-134 146	0	0
Forsikringer		-109 357	-109 076	0	0
Kommunale avgifter	8	-187 856	-158 544	0	0
Energiføring		-51 444	-63 970	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 722	-90 445	0	0
Andre driftskostnader	9	-121 161	-108 865	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 844 375</b>	<b>-760 997</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-573 510</b>	<b>342 680</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 343	11 552	0	0
Finanskostnader	11	-182 412	-120 751	0	0
<b>RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER</b>		<b>-180 069</b>	<b>-109 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-753 579</b>	<b>233 481</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-753 579	0		
Reduksjon udekket tap		0	233 481		

2

Boligsameiet Konowgate 39

BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39  
ORG.NR. 987 050 578, KUNDENR. 3972

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		235	6 235
Forskuddsbetalte kostnader		0	128 384
Driftskonto OBOS-banken		251 972	438 551
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-2 735 675	-1 982 096
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 735 675</b>	<b>-1 982 096</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 947 034	2 526 064
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 947 034</b>	<b>2 526 064</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1	10 561
Leverandørgjeld		3 640	17 817
Pålepte renter		18 583	824
Pålepte avdrag		18 625	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>40 849</b>	<b>29 202</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>252 207</b>	<b>573 169</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

3

Boligsameiet Konowgate 39

Oslo, 23.04.2024  
Styret i Boligsameiet Konowgate 39

*Ingvar H. Sunde*  
Ingvar Hinderaker Sunde

*Heidi Nore*  
Heidi Marie Nore

*Arne Leo Sørle*  
Arne Leo Sørle

*Kristin G. Johnsen*  
Kristin G Johnsen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	654 648
Lån	335 940
Diverse	104 358
TV	82 800
Ekstra innbetaling	74 975
Garasjeleie	18 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 270 865</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS	-750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-750</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Membran & Linoleumservice Oslo - Gulvarbeid	-240 000
Vaktmester Andersen AS – Malearbeid m.m.	-381 185
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-621 185</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-245 454
Drift/vedlikehold VVS	-32 945
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 798
Drift/vedlikehold brannsikring (Nytt brannvarslingsanlegg)	-153 613
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader (Materialer til utbedring av boder, og maling til entrederer til alle leiligheter)	-7 395
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>391</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-104 822
Renovasjonsavgift	-83 034
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-187 856</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-73
Lyspærer og sikringer	-3 558
Vaktmestertjenester	-54 090
Renhold ved firmaer	-60 116
Snørydding	-70
Andre fremmede tjenester	-449
Andre kontorkostnader	-144
Bank- og kortgebyr	-2 662
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-121 161</b>

6

Boligsameiet Konowgate 39

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 450
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	893
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 343</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-164 553
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 859
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-182 412</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	-526 064
Nedbetalt i år	145 008
	-2 381 056

**OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2023	-600 000
Nedbetalt tidligere	600 000
Nedbetalt i år	-565 978
	-565 978

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-2 947 034</b>
-------------------------------------	-------------------

7

Boligsameiet Konowgate 39

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89218186. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

## MPR Revisjon AS

Statsautoriserte revisorer  
Medlem av Den norske Revisorforening



Til årsmøtet i Boligsameiet Konowgate 39

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Konowgate 39 som viser et underskudd på NOK 753 579. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 sameiets 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 avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

St. Olavs Gate 28, 0166 Oslo • Postboks 8894 St. Olavs Plass, 0028 Oslo • Tlf. 22 33 60 22  
revisor@mprg.no • www.mprg.no  
Revisor- og organisasjonsnr. 918 494 138

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>.

Oslo, 24.april 2024  
MPR Revisjon AS

Terje Brevik  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid <small>(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)</small>
<b>Brevik, Terje</b> Norwegian BankID	04/24/2024 12:13:31

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Sameiet Konowsgate 39

## Budsjett 2024

<b>Driftsinntekter</b>	
Felleskostnader	785.424
Garasjeleie	30.384
Fiber	79.764
Innbetaling lån	446.820
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1.342.392</b>
<b>Driftskostnader</b>	
Personalkostnader	7.050
Styrehonorar	50.000
Revisjonshonorar	11.000
Honorar forretningsfører	44.000
Konsulenthonorar	5.000
Drift og vedlikehold	180.000
Forsikringer	120.000
Kommunale avgifter	200.000
Energi / strøm	60.000
Fiber	80.000
Andre driftskostnader	120.000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>877.050</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>465.342</b>
<b>Finansinntekt/ kostnad:</b>	
Finansinntekt	10.000
Finanskostnad	-215.000
<b>Sum finansinntekt/ kostnad</b>	<b>-205.000</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>260.342</b>
Avdrag på lån 2024	230.000
Kontantstrøm	30.342

## Saker til årsmøtet

### Boligsameiet Konows gate 39.

Fremmet av seksjonseierne:

Seksjon: 3 Marit Figenschou  
Seksjon: 8 Hans Teigland Holck

Sakene er konsultert advokatene i Usbl. Forslagene er i samsvar med anbefalingene derfra og bestemmelsene i Eierseksjonsloven.

#### Sak 1: Endringer i vedtektene

Det foreslås tre endringer i vedtektene:

##### § 1. Navn og opprettelse

Forslag til vedtak:

*Sameiet består av i alt 24 seksjoner: 23 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.*

##### § 5. 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Nye vedtekter ble vedtatt på årsmøtet i 2023. De bygger på lovhjemmelen i Eierseksjonsloven fra 2018 og den tidligere eierseksjonsloven. Loven fastslår at ansvar for vinduer og inngangsdører til leilighetene er sameiets ansvar. Det til tross ble det høsten skiftet vinduer i to seksjoner som sameierne betalte selv. Det er svært beklagelig.

Det må ikke herske tvil om ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonseierne. Derfor foreslås et tillegg om vedlikeholdsplikten Pkt. 5.2:

Forslag til vedtak:

*Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.*

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

##### Nytt punkt - Parkering

Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeeksjon nr.24

##### (1) Organisering

Garasjeeksjon nr. 24. består av ??? parkeringsplasser. Eierne av garasjeeksjonen eier tinglyste ideelle andeler i garasjeeksjonen. Den enkelte andel gir enerett til bruk av en - 1 - parkeringsplass.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplasser.

Garasjeeksjon nr. 24 har ikke stemmerett i årsmøte.

##### (2) Vedlikehold

Styret er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeeksjon nr. 24.

##### (4) Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget, dekkes av garasjeeksjon 24, iht. sameiebrøken for garasjeeksjonen. Den enkelte eier av en ideell andel (parkeringsplass) betaler en månedlig avgift. Avgiften reguleres på samme måte som for øvrige fellesutgifter.

##### (5). Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter vedr garasjeeksjon nr. 24 skal føres i eget underregnskap under Boligsameiet Konows gate 39 regnskap.

De ideelle eierne av garasjeeksjon 24 (garasjeplasser) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, belysning, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader.

#### Sak 2 Underregnskap for garasjen

Garasjeeksjonen er en egen seksjon. De som har garasjeplass, er tinglyst som sameiere i garasjen. Utgifter som kun dreier seg om garasjen som seksjon, vil være særutgifter for garasjen. Garasjeeksjonen må behandles på samme måte som andre seksjoner når det gjelder utgifter.

Utskiftning av dører og vinduer i sameier er sameiets ansvar å skifte ut. Det samme vil gjelde for eks. garasjeporten og utgifter til infrastruktur til elbillading er en fellesutgift for garasjeeksjonen. Kostnadene til ladeinfrastruktur bør da fordeles på de andelseierne eller seksjonseierne som kan ha nytte av at det blir lagt til rette for elbillading. Øvrige seksjonseiere skal holdes utenfor kostnadsfordelingen. Det kan derfor være slik at utgiftene til ladeinfrastrukturen bare skal fordeles blant de som har parkeringsmulighet.

Øvrige driftsutgifter som for eksempel: strøm, forsikring, vaktmester, lysarmatur og øvrig drift og vedlikehold skal belastes seksjonseierne i garasjen. Slike kostnader fordeles etter en prosent av felleskostnadene.

Forslag til vedtak:

*Det utarbeides et samlet underregnskap for garasjeeksjonen for årene fram til 2024. Regnskapet skal belyse større investeringer som for eks. infrastruktur for el-lading, garasjeport, maling etc. Fra og med 2024 føres underregnskap som framlegges på årsmøtet.*

#### Sak 3 Vedlikeholdsplan

Sameiet ved styret er ansvarlig for at bygningen forvaltes og sikres på en hensiktsmessig måte. Et eks. er at sameiet nå er i en situasjon der noen av sameierne har skiftet vindu og inngangsdører selv. Det reises følgende spørsmål: hva med dem

som ikke har råd til å skifte vinduer, hvilke skader kan det påføre bygningen, hva om det skjer uhell/skader som følge av det og hva med den estetisk uttrykket på bygningen? En vedlikeholdsplan må angi en vurdering av fukt, råteskade, tak, piper, ventilasjon, heis, rør, elektrisitet etc.

En vedlikeholdsplan vil kunne avdekke tiltak som må / bør utføres slik at skader på bygningsmassen unngås. Dessuten vil det være et planleggingsverktøy for styret i budsjettarbeidet.

Ved to anledninger har eier av seksjon 3 kontaktet styret om hvem sitt ansvar det er å ivareta vinduer og inngangsdører. I begge tilfellene har styret svar at det er seksjonseier. Mest sannsynlig har flere sameier fått samme beskjed. På bakgrunn av tilstandsrapporten og vedlikeholdsplanen, er det rimelig at det utarbeides en oversikt over hvilke sameiere som har gjort investeringer på vegne av sameiet. Det må utarbeides oppstilling på hvordan investeringen skal tilgodesees i framtiden.

Forslag til vedtak 1:

*Styret innhenter tilbud på uhildet konsulent for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen skal ha et ti-års perspektiv.*

Forslag til vedtak 2:

*Det utarbeides en oppstilling på omfanget av sameiere som har gjort investeringer på vegne av sameiet, hvilke kostnader dette utgjør og hvordan disse skal tilgodesees ved framtidige rehabiliteringer.*

## Referat fra årsmøtet i Sameiet Konowsgate 39

Dato: 28.05.2024

Kl. 19.00-20.30

### Til stede:

Ingvar Hinderaker Sunde - leilighet 18  
 Arne Leo Sørli - leilighet 2,10,16 og 20  
 Heidi Marie Nore - leilighet 19  
 Kristin Gyldensten Johnsen - leilighet 23  
 Kari Fossan - leilighet 17  
 Marit Figenschou - leilighet 3  
 John Edison Acuna - leilighet 5  
 Gustav Dijkstra - leilighet 21  
 Hans Henrik Teigland Holck - leilighet 8

### SAKER:

#### SAK 1. Konstituering

- A Ingvar Hindaker Sunde valgt som møteleder
- B Kristin G. Johnsen valgt som referent
- C Kari Fossan underskriver protokoll
- D Møtet er innkalt lovlig
- E Dagsorden godkjent

Kommentar: neste år ønskes det vedlagt en kort årsberetning.

#### SAK 2. ÅRSREGNSKAP 2023

Årsregnskap er godkjent

#### SAK 3. BUDSJETT 2024

Kommentar: Neste år ønskes det vedlagt budsjett for 2024 sammen med budsjett 2025

#### SAK 4: GODTGJØRELSER

A Vedtatt: Styrehonorar kr. 50.000, -

Vedtatt: Revisor kr.11.000,-

#### SAK 5: INNKOMNE SAKER

Sak A: Endringer i vedtektene

Det foreslås tre endringer i vedtektene:

##### 5A-1: § 1.Navn og opprettelse

Forslag til vedtak:

*Sameiet består av i alt 24 seksjoner: 23 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon.*

Det ble stemt over vedtaket: 1 stemme Ja og 11 stemmer nei

**Sak 5A-1 § 1.Navn og opprettelse ikke vedtatt**

##### 5A-2: § 5. 2.Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Forslag til vedtak:

*Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.*

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

Det ble stemt over vedtaket: 1 stemme ja og 11 stemmer nei

**SAK 5A-2 § 5. 2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer ikke vedtatt**

Kommentar: Styrer ser på mulighet for å utbedre klarere spesifikasjoner.

##### 5A-3 Nytt punkt - Parkering

Særskilte bestemmelser vedr administrasjon av garasjeeksjon nr.24

(1) Organisering

Garasjeeksjon nr. 24. består av ??? parkeringsplasser. Eierne av garasjeeksjonen eier tinglyste ideelle andeler i garasjeeksjonen. Den enkelte andel gir enerett til bruk av en - 1 - parkeringsplass.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike parkeringsplasser.

Garasjeeksjon nr. 24 har ikke stemmerett i årsmøte.

## (2) Vedlikehold

Styret er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeseksjon nr. 24.

## (4) Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, dekkes av garasjeseksjon 24, iht. sameiebrøken for garasjeseksjonen. Den enkelte eier av en ideell andel (parkeringsplass) betaler en månedlig avgift. Avgiften reguleres på samme måte som for øvrige fellesutgifter.

## (5). Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter vedr garasjeseksjon nr. 24 skal føres i eget underregnskap under Boligsameiet Konows gate 39 regnskap.

De ideelle eierne av garasjeseksjon 24 (garasjeplasser) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, belysning, fjernvarme, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader.

**SAK 5A-3 Nytt punkt parkering ikke vedtatt****Sak 2 Underregnskap for garasjen**

Forslag til vedtak:

*Det utarbeides et samlet underregnskap for garasjeseksjonen for årene fram til 2024. Regnskapet skal belyse større investeringer som for eks. infrastruktur for el-lading, garasjeport, utskifting av armatur, maling etc. Fra og med 2024 føres underregnskap som framlegges på årsmøtet.*

SAK 2 Underregnskap for garasjen ble stemt over 1 stemte ja 11 nei

**SAK 2 Underregnskap for garasjen ble ikke vedtatt**

Kommentar: Styret ser på muligheter for å føre et enkelt regnskap i Noter til neste år

**Sak 3 Vedlikeholdsplan**

Forslag til vedtak 1:

*Styret innhenter tilbud på uholdet konsulent for å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen skal ha et ti-års perspektiv.*

**Sak 3 vedtak 1: Vedtatt: Styret innhenter tilbud fra konsulent(er) for vedlikeholdsplan hvor planen skal ha et ti-års perspektiv – dette legges frem på årsmøtet 2025.**

Forslag til vedtak 2:

*Det utarbeides en oppstilling på omfanget av sameiere som har gjort investeringer på vegne av sameiet, hvilke kostnader dette utgjør og hvordan disse skal tilgodesees ved framtidige rehabiliteringer.*

**Sak 3 – vedtak 2: Ikke vedtatt:** Det ble ikke vedtatt at vi skulle lage en oppstilling som forslaget sier. Dette er irrelevant ettersom utskifting av vinduer er sameiets ansvar etter den nye loven.

**SAK 6: VALG:**

A: Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

B: Valg av varamedlemmer for 1 år

I henhold til sameiets vedtekter skal styret velges for 2 år.

I år skal det velges 2 styremedlemmer for 2 år. Varamedlem velges for 1 år.

<b>Styreleder</b>	<b>Ingvar Hinderaker Sunde</b>	<b>valgt for 2 år i 2023</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Kristin G. Johnsen</b>	<b>valgt for 2 år i 2023</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Heidi Marie Nore</b>	<b>valgt for 2 år i 2024</b>
<b>Styremedlem</b>	<b>Arne Leo Sørle</b>	<b>valgt for 2 år i 2024</b>
<b>Varamedlem</b>	<b>Kari Fossan</b>	<b>valgt for 1 år i 2024</b>



**Ingvar Hinderaker Sunde**



**Kari Fossan**



**Kristin G. Johnsen**

## Plan- og bygningssetaten



Saksnr.: 202218097-5

Side 2 av 2

Kopi til:  
BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLOFIRESAFE AS  
Postboks 6411 Etterstad  
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202218097 - 5 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Ragnhild Helene Falck	Dato: 31.05.2024
-------------	--	---	------------------

Adresse:	KONOWS GATE 39	Eiendom:	233/258/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 39	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdiggattest - Konows gate 39

**Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdiggattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 15.05.2024.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdiggattesten.

### Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Ragnhild Helene Falck - saksbehandler**  
**Karine Bue Iversen - enhetsleder**

enhet 3-ukers byggesaker

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Mål nr.) / Utnevnelse	233/0258 Konows gate 39	Journ.nr.	88/0712
Arbeids og bygningsart	Nybygg - Boliblokk	Startevnr.	15.02.88
Bygghens	15 Konows Gate 39, A.L.M. A/S, Elvevn. 81, 1324 LYSAKER		
Arbeider	Ark.Kont. Lysaker Mølle A/S, Elvevn. 81, 1324 LYSAKER		

1	46	61	76	91
2	47	62	77	92
3	48	63	78	93
4	49	64	79	94
5	50	65	80	95
6	51	66	81	96
7	52	67	82	97
8	53	68	83	98
9	54	69	84	99
10	55	70	85	100
11	56	71	86	
12	57	72	87	
13	58	73	88	
14	59	74	89	
15	60	75	90	

Handwritten notes: "No. 88", "No. 89", "No. 90", "No. 91", "No. 92", "No. 93", "No. 94", "No. 95", "No. 96", "No. 97", "No. 98", "No. 99", "No. 100".

Handwritten note: "id: GAB 5/9/91" with signature.

Jnr. 88/0712  
Sendes oppmålingsvesenet 3/2-88

Jnr. 88/0712 2/11.89  
Sendes oppmålingsvesenet

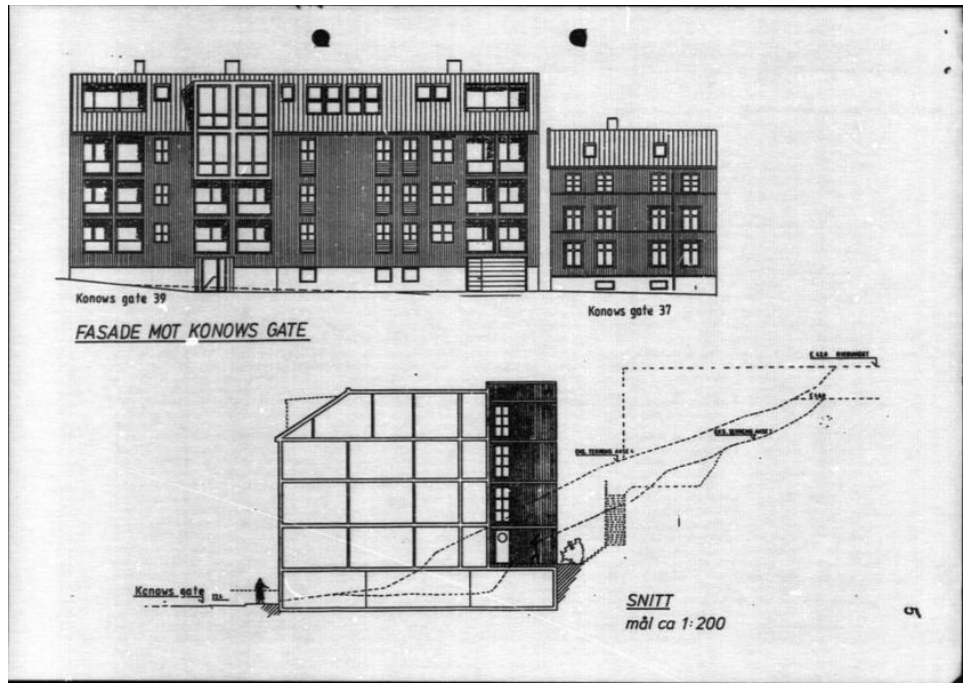
1 Kart sendt oppmålingsvesenet GAB 9/7-88 E  
App: 15/08-88. Igang: 3/2-90 t.r. Bruk: 9/1-91 t.r.

SEND BYGGETILLATELSE

Til topp og min.  
12/12.89. 7g. 13-12.89 up

SEND BYGGETILLATELSE

Til: ark.  
6/6.90. 7g. 6.6.-90 up







Oslo kommune

**PLAN-OG BYGNINGSETATEN**

KART • PLAN • BYGGESAK

IS Konows Gate 39  
A.L.M. A/S, Elvevn. 81

Høymer, Morten F.  
Thomas Heftyes gate 54

1324 LYSAKER

0267 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
880100712	92/317621	Pål J. Engebretsen	9. september 1992

Arbeidssted : 233/0258 Konows gate 39  
Byggherre : IS Konows Gate 39, A.L.M. A/S, Elvevn. 81, 1324 LYSAKER  
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

---

**FERDIGATTEST**


---

På grunnlag av ansvarshaverendes bekreftelse i brev av 17.06.92 om at genstående arbeider i brev datert 19.03.92 er etterkommet, utstedes ferdigattest.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at  
det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller  
noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinne-  
lige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet  
formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Afdeling Indre by

Johan Koren Hauge  
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen  
Ing.I



P33 EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARTE MARIE FORBERG  
PARKVEIEN 33B  
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14-0152/25  
Vår referanse: 3693754/25887657  
Bestilling: C3 2025-03-06 (5) 151

Dato  
06.03.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
58978	105	5.11.1991	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	258	0	0

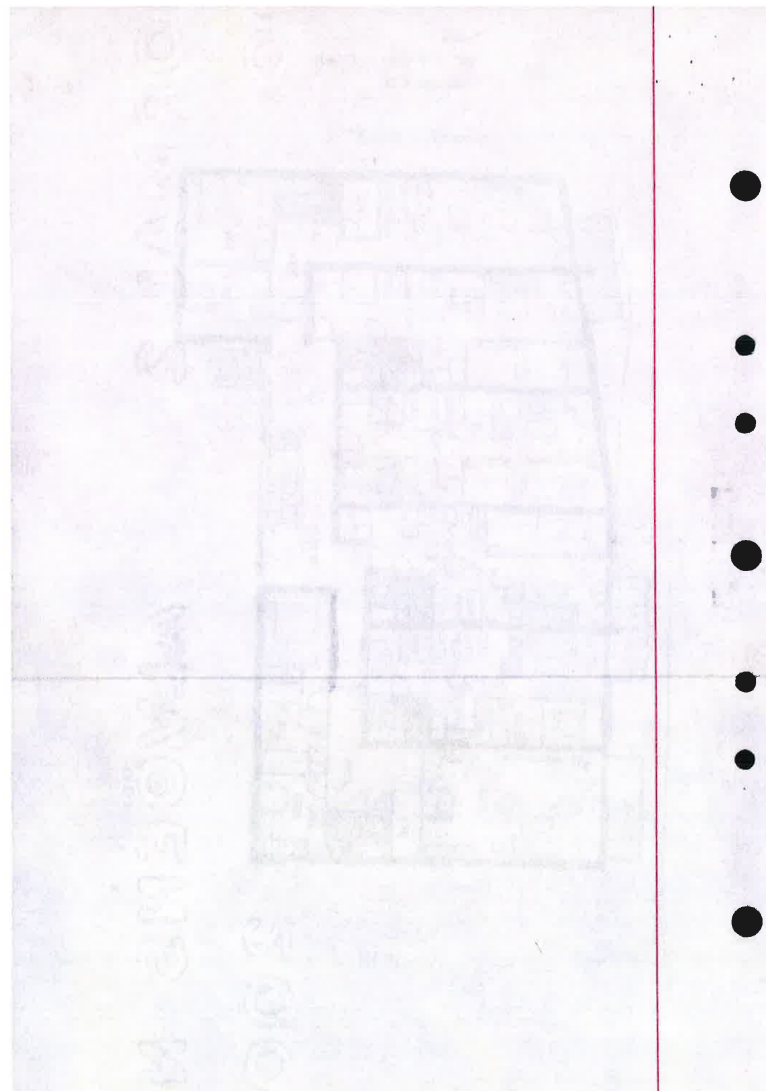
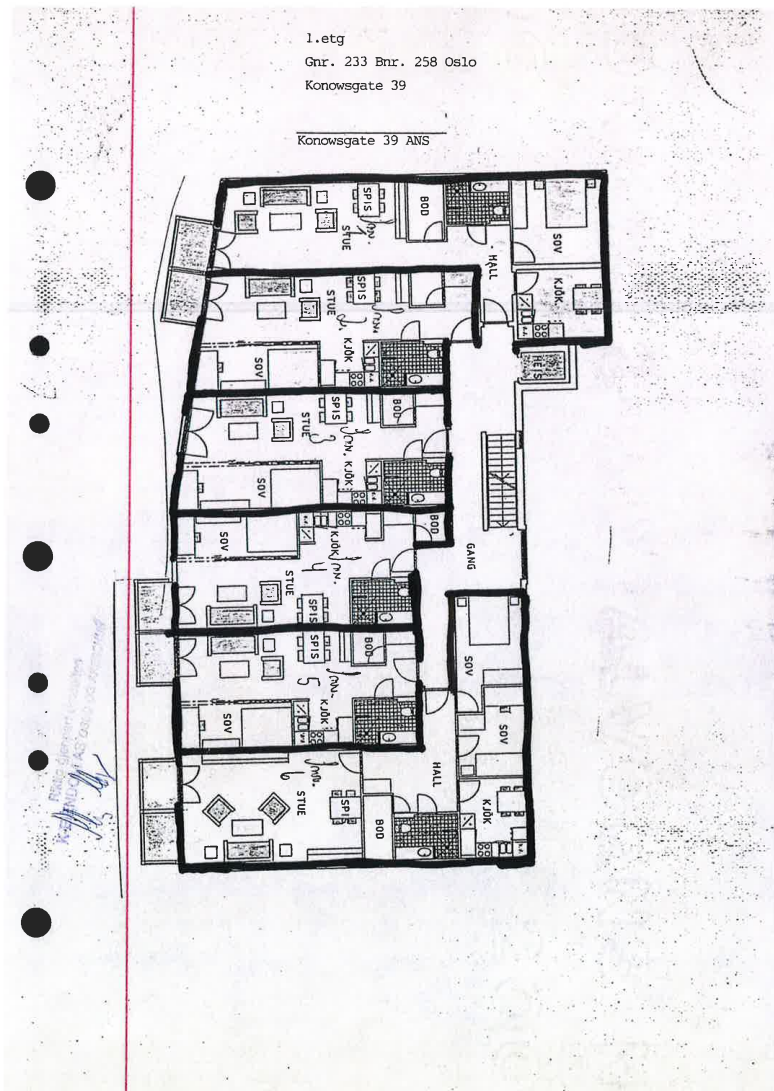
Dokumentet følger vedlagt.

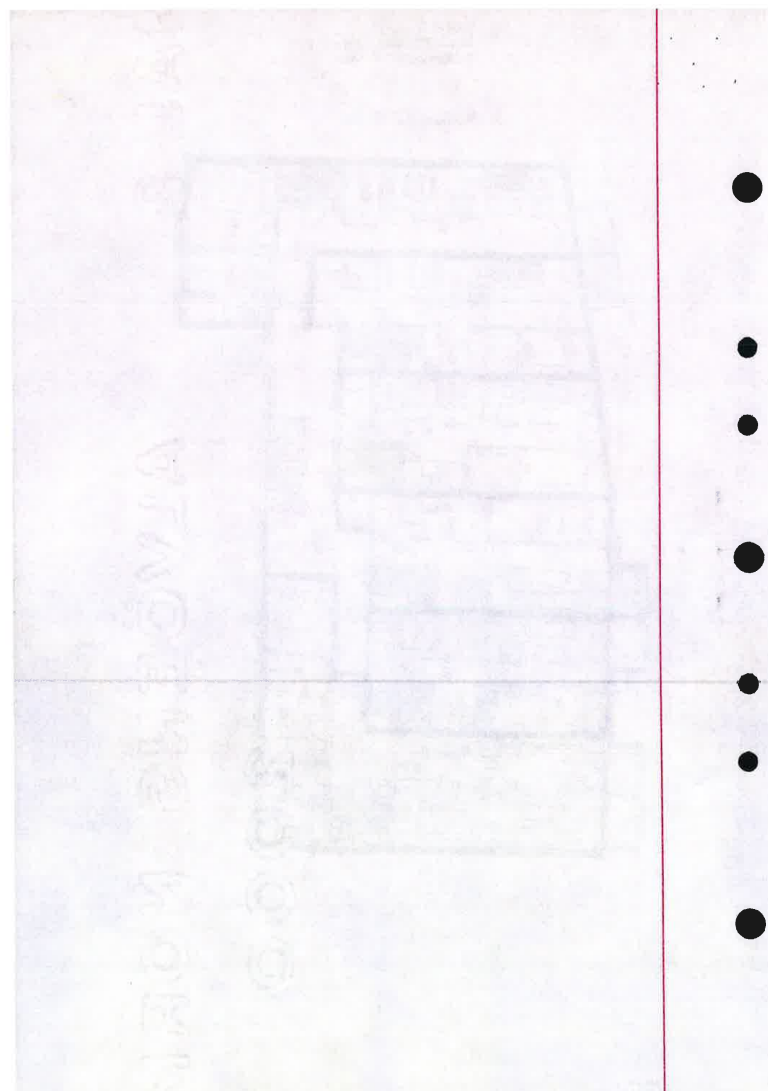
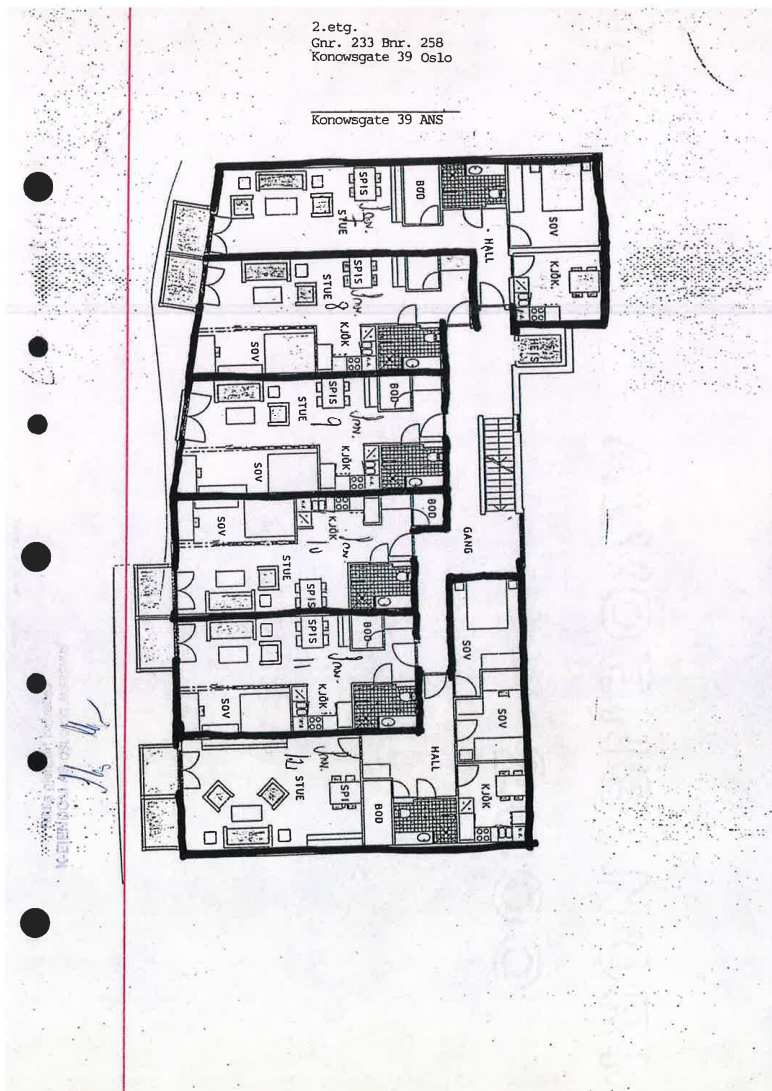
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

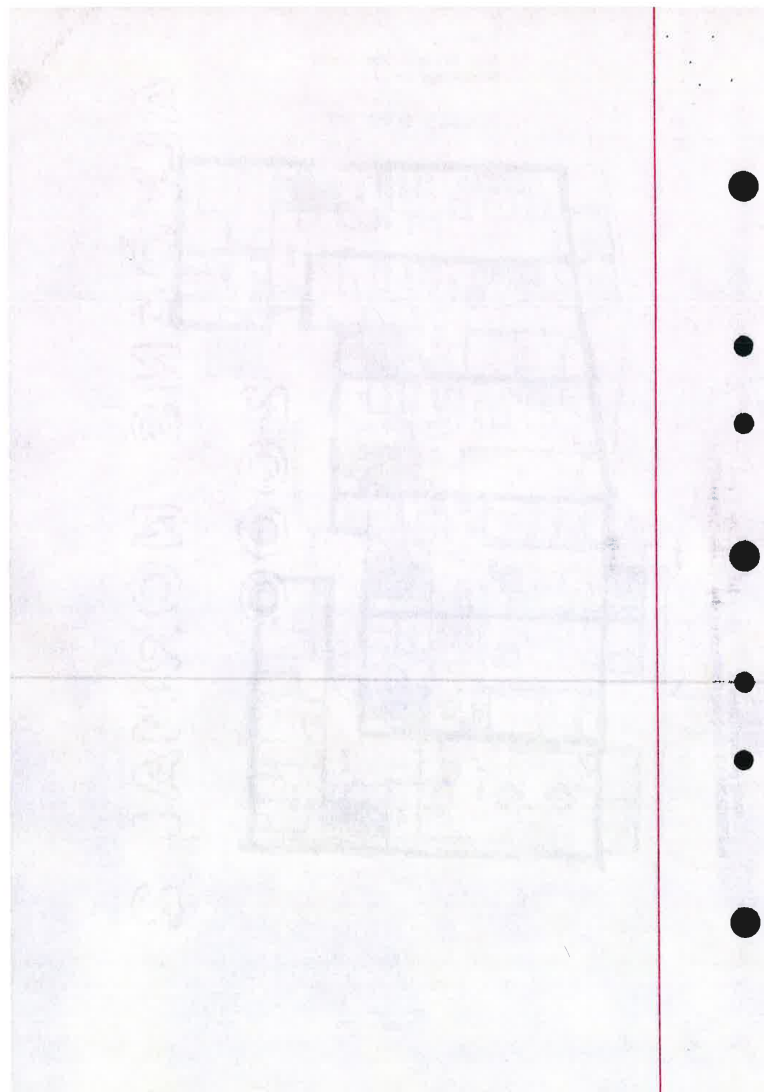
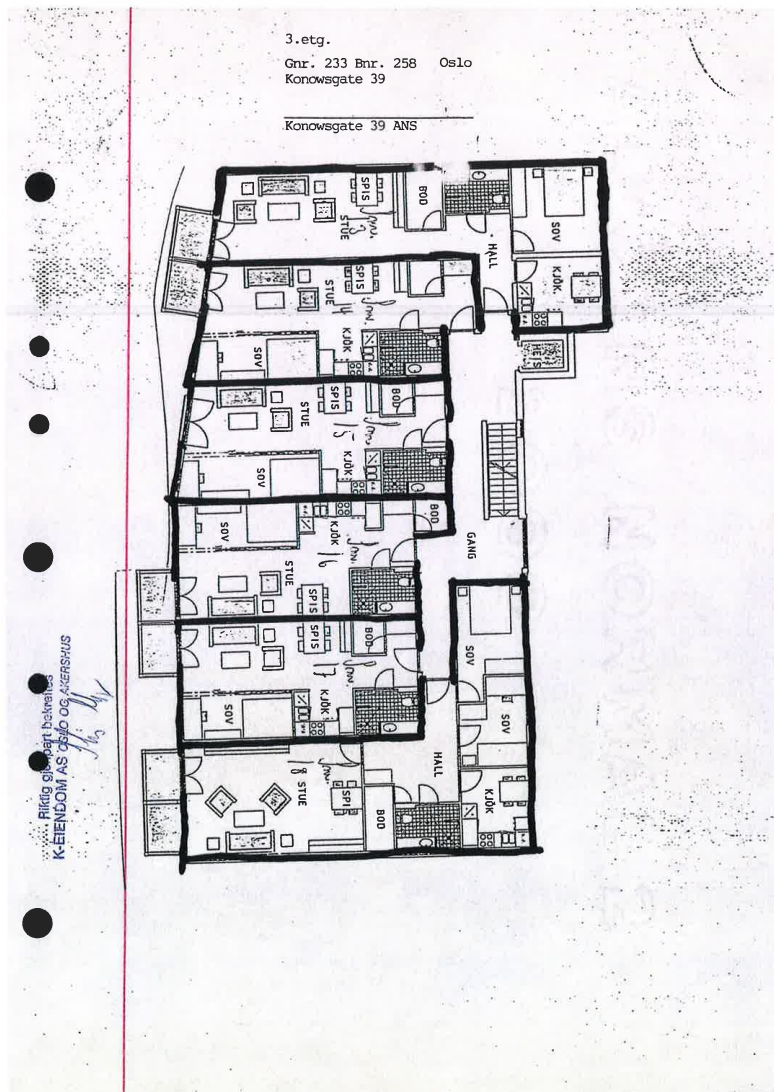
Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

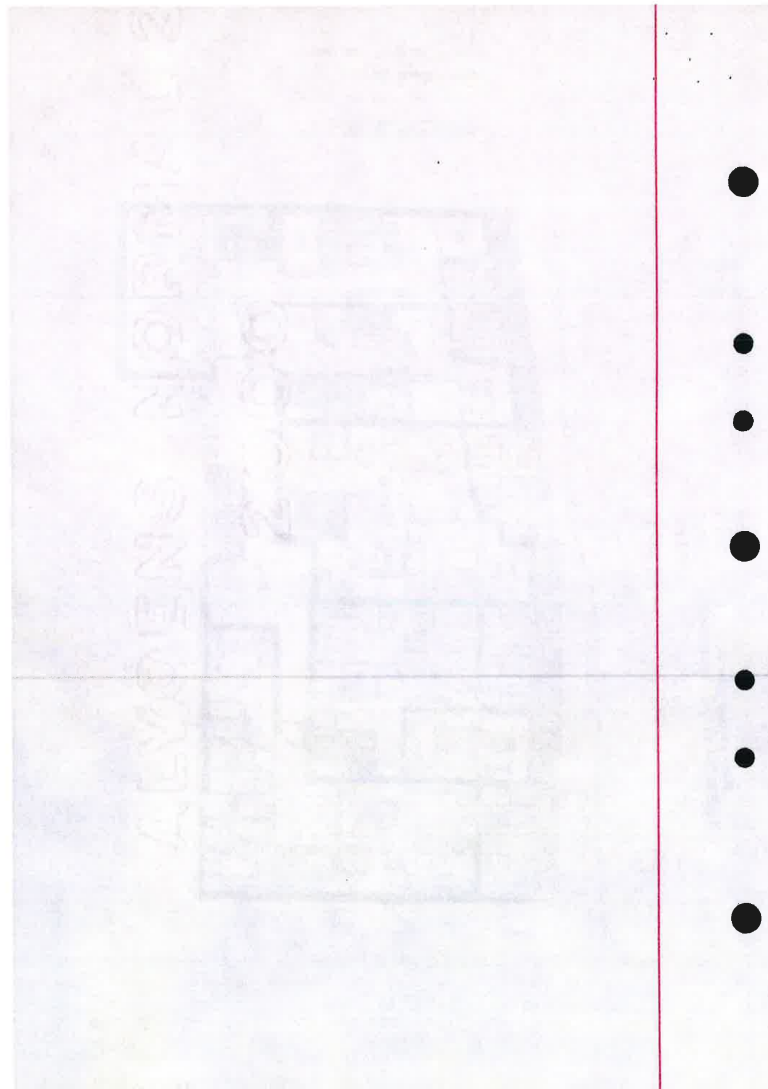
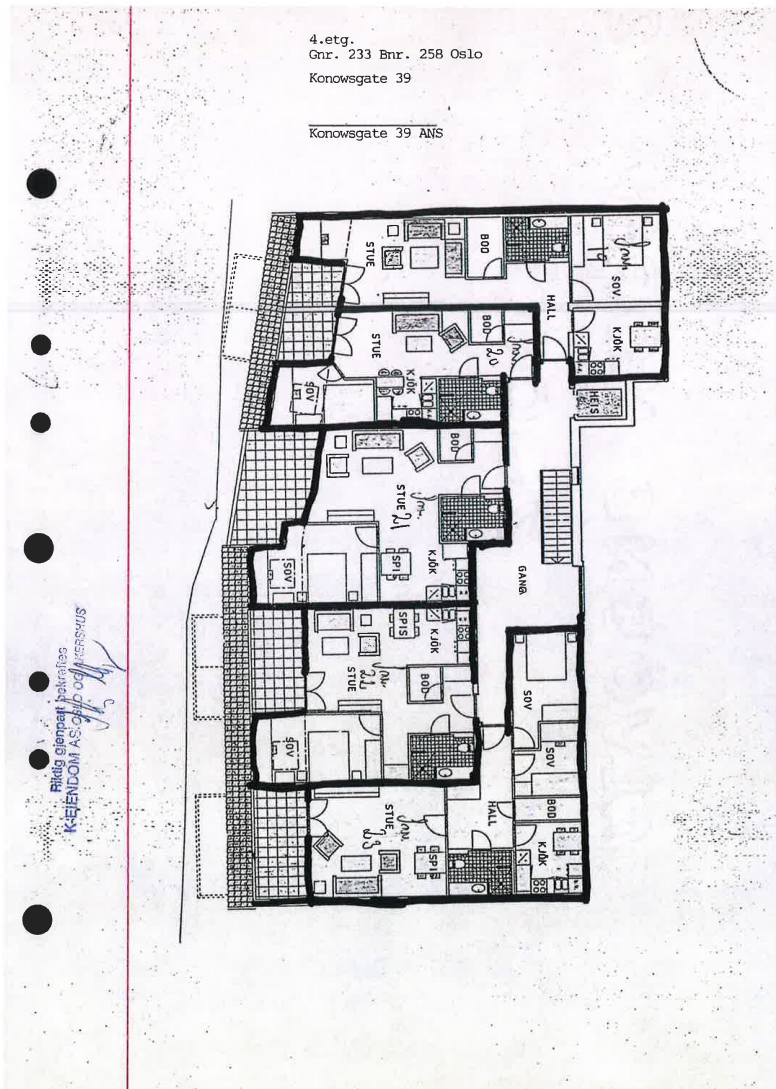
Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



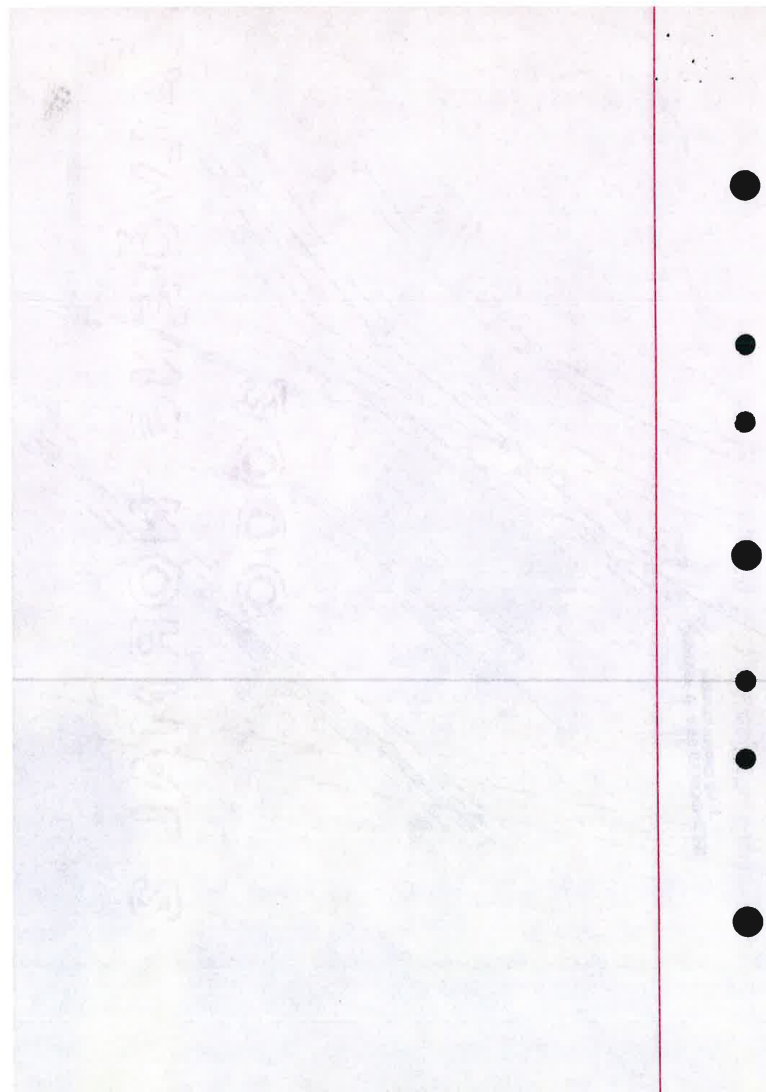
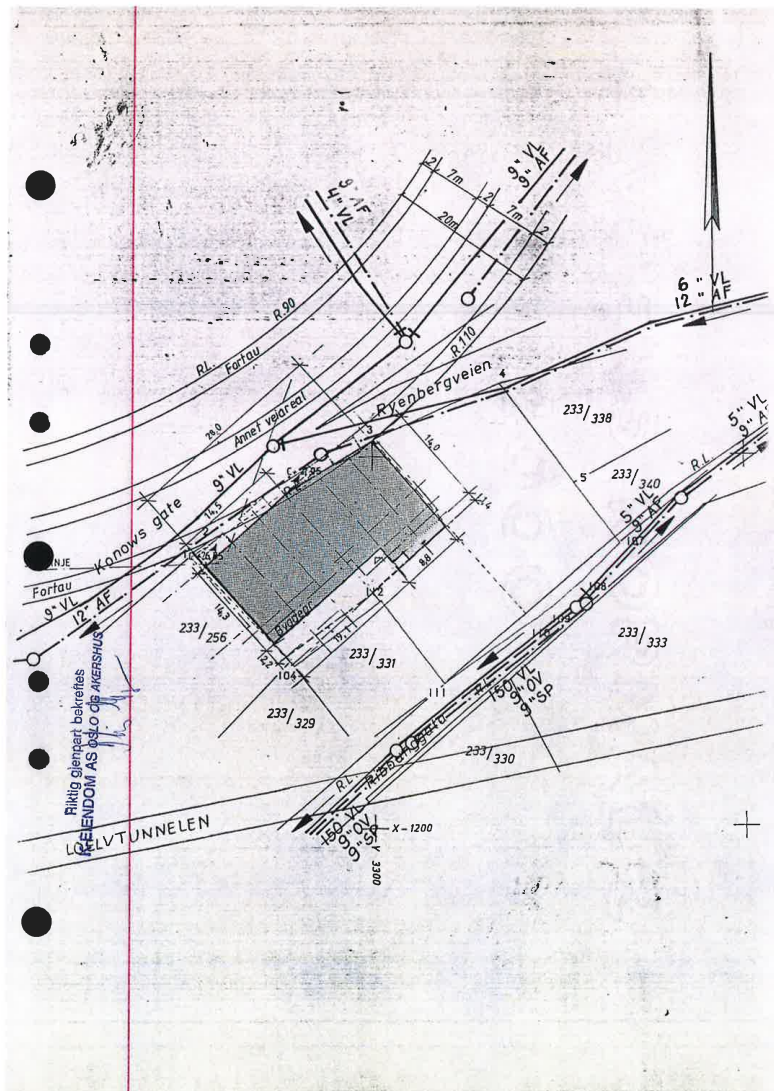


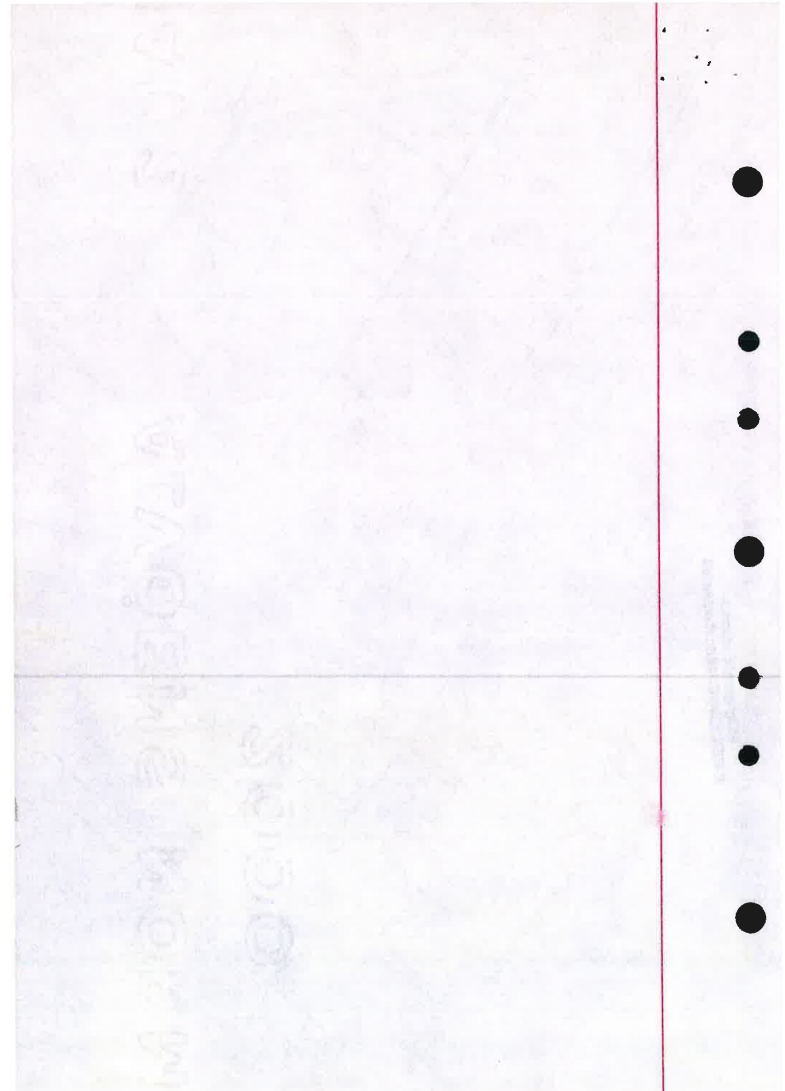
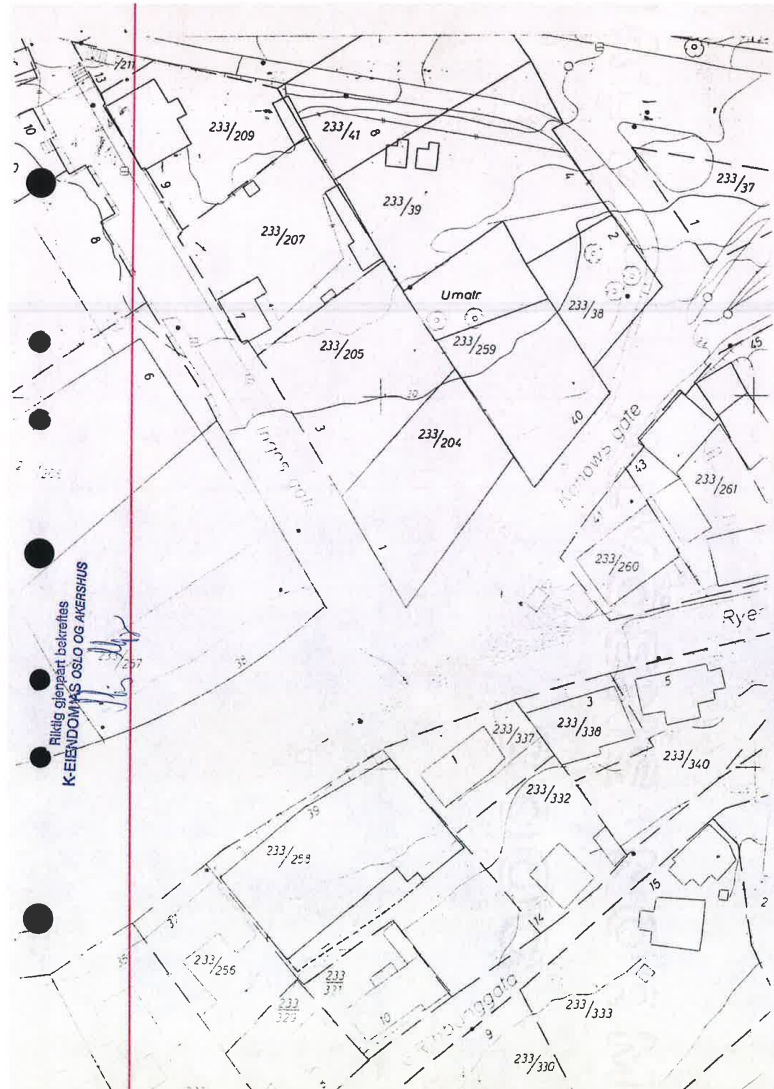














Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

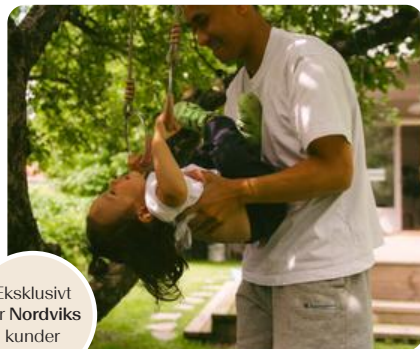
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

**Storebrand**

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



**HELP**

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



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

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

#### Klageorgan

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

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

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

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

#### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

#### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

**Storebrand**

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

**HELP**

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

## 6. GARDEROBESKAP

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

## **7. KJØKKENINNREDNING**

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

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

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

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

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

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Konows gate 39 0196 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 258, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



