NORDVIK

Konows gate 83B

1 soverom | 47 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Konows gate 83B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
62	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2R selveier fra 2011 - Vestvendt balkong med utsikt - Takhøyde 2,9m - Lave felleskost m/V.vann inkl

Prisantydning	**4 600 000,-**
Omkostninger	**116 090,-**
Totalpris	**4 716 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 987,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og moderne 2-roms selveierleilighet fra 2011. Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 5 kvm med flott utsikt! Boligen har en god og gjennomtenkt planløsning, generøs takhøyde på 2,91 meter og store vindusflater som gir svært gode lysforhold. Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst.

Flott 2-roms selveier fra 2011
Vestvendt balkong med nydelig utsikt
Generøs takhøyde på 2,91 m og store vindusfalter
Lave felleskost: Varmtvann, interns og TV inkl
Norema kjøkken m/vitevarer inkludert
Praktisk walk-in closet fra soverom
Romslig bad med gulvvarme
Balansert ventilasjon
Ekstern bod på 8 kvm
Mulighet for å leie parkering

Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du er sentrumsnær!

Planløsning

5 Etasje
Total BRA: 55 kvm



5. Etasje
Konows gate 83 B

taksator
André Svane Hansen
Bygningssakkyndig / Rørleggermester
www.taksator.no

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
































LG
Direct Drive 9kg










Prioritert
El-sykler



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0211/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Konows gate 83B, 0196 OSLO
Gnr 236, bnr 70, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Rebecca Isabel Tørisen

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
115 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
116 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
129 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 716 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 729 090,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 5 kvm. Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5,3 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 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:
5. etasje (BRA-i):
Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken, målt til 46,7 m².
Utgang fra stue til balkong på ca. 5,3 m².

1.etasje (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod, markert B501, med ett gulvareal på ca. 7,6 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.Rombetegnelser

er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig. Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Megler har sendt over "som bygget" tegninger, datert 17.04.2013. Det er ikke funnet avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue med utgang til vestvendt balkong med utsikt, kjøkken, soverom, bod/walk-in closet og bad.

Entré:
Velkommen inn! Lys entré med plass til sko og yttertøy. Her har du naturlig plass til en smal kommode eller skohylle samt plass til knagger for å henge av deg yttertøy. Veggene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med en lys en-stavs laminat fra 2020. Leiligheten ligger i 5. etasje og har adkomst via felles trappeoppgang med heis.

Stue med utgang til balkong:
Lys og hyggelig stue med store vindusflater som gir rikelig med lys og luft. Den generøse takhøyden på 2,91 meter forsterker romfølelsen og skaper en åpen og innbydende atmosfære. Du har god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Overflatene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med en lys en-stavs laminat fra 2020. Videre er det lave felleskostnader som inkluderer blant annet varmtvann, TV og internett. Leiligheten har også balansert ventilasjon, som bidrar til et godt og behagelig inneklima.

Fra stuen er det utgang til en herlig, vestvendt balkong med på 5 kvm med flott utsikt! Her har du plass utemøblement, planter og grill (elektrisk grill og gassgrill er tillatt ifølge husordensreglene). Balkongen vender mot vest, så her kan du nyte sene kvelder med fin utsikt over gamlebyen!

Kjøkken:
Leiligheten har en sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Norema kjøkkeninnredning fra 2011 med glatte, høyglans fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin med stålfront samt frittstående kjøle-/fryseskap. Hvitevarene medfølger handelen. Kjøkkenet er oppgradert med ny kjøkkenvifte og belysning i november 2020, samt ny benkeplate, platetopp og vask i oktober 2022. Videre er det LED-belysning under overskapene samt stikkontakt på veggen.

Soverom - Bod/Walk-in closet:
Soverom med plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobeskap. Garderobeskapet medfølger handelen.

Fra soverommet er det adkomst til et praktisk walk-in closet med gode oppbevaringsmuligheter. Boden gir ekstra, funksjonell oppbevaringsplass og bidrar til å holde boligen ryddig og oversiktlig. Ved behov kan rommet også benyttes som hjemmekontor.

Baderom:
Flislagt baderom fra 2011 med elektriske varmekabler i gulv. Baderommet er av god størrelse og inneholder servantseksjon med skapdører, heldekkende servant, innmurt speil med overliggende lysarmatur, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri. Videre er det opplegg for vaskemaskin, så her har du alt du trenger på baderommet!

Oppgraderinger:
Mai 2020: Bytting av gulv, maling av alle vegger og tak.
November 2020: Bytting av kjøkkenvifte og kjøkkenlys
Oktober 2022: Bytting av benkeplate, platetopp og vask.
Februar 2026: Maling av dør- og vinduskarm

Standard
TG2

Våtrom

Overflater vegger og himling:
- Det er registrert sprekk i flis, samt noe riss, borehull og svertesopp i fuger.
- Konsekvens: Sprekk i flis, riss og borehull i fuger medfører svekkelse av overflatenes fuktbeskyttende egenskaper. Svertesopp i fuger indikerer fuktpåvirkning over tid. Forholdene kan bidra til økt slitasje og medføre behov for hyppigere vedlikehold.
- Tiltak: Skadede fliser og fuger bør utbedres ved behov for å opprettholde en mest mulig tett overflate. Borehull bør tettes på egnet måte. Fuger med svertesopp anbefales rengjort eller skiftet ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å begrense videre fuktbelastning.

Sluk, membran og tettesjikt:
- Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
- Konsekvens: Tettesjiktet har nådd en alder hvor risikoen for svekket funksjon og redusert fuktsikkerhet er økende. Rommet fremstår funksjonelt ved dagens bruk, men økt

belastning fra dusjing, vannsøl eller hyppigere bruk kan fremskynde slitasje og behov for utbedringer.
- Tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, fuger og gjennomføringer for å opprettholde fuktsikringen. Det bør påregnes modernisering eller utskifting av tettesjikt som en del av fremtidig vedlikehold av våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning:
- Det er registrert mindre sprekker/riss i servant samt svelleskader på servantinnredning. Det var ingen tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.
-Konsekvens: Det er registrert mindre sprekker/riss i servant samt svelleskader på servantinnredningen. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter, men fuktpåvirkningen kan bidra til videre nedbrytning av innredningen over tid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.
- Tiltak: Det anbefales å følge med på utviklingen av skadene og sørge for at overflater holdes tørre. Reparasjon eller utskifting av servant og/eller innredning kan utføres ved behov, særlig dersom skadene øker i omfang eller påvirker funksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkverkshøyde er målt til ca. 108cm på befaringstidspunktet. Høydeforskjellen er stedvis mer enn 10 meter ned til terreng.
- Konsekvens: Rekkverkshøyden er målt til ca. 108 cm og avviker dermed fra dagens krav i TEK. Forholdet har normalt begrenset betydning ved vanlig bruk, men gir noe redusert sikring mot fall sammenlignet med dagens standard.
- Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige dersom rekkverket fremstår stabilt og sikkert. Ved fremtidig utskifting eller ombygging anbefales det at rekkverket tilpasses gjeldende krav i TEK.

Elektrisk anlegg - Spørsmål til eier:
Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre?
Svar: Byggeår 2011.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Svar: Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er mulighet for å kjøpe eller leie parkeringsplass i garasjekjelleren, avhengig av tilgjengelighet.

Sameiet disponerer også seks gjesteparkeringsplasser utendørs.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Mai 2020: Bytting av gulv, maling av alle vegger og tak.
November 2020: Bytting av kjøkkenvifte og kjøkkenlys
Oktober 2022: Bytting av benkeplate, platetopp og vask.
Februar 2026: Maling av dør- og vinduskarmer

Sammendrag selgers egenerklæring
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Tilstandsrapport fra juni 2026.

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?
Svar: Tilstandsrapport fra juni 2026.

Bygningssakkyndig
Andre Svane Hansen

Byggemåte
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader i pusset betong.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har
heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr og vaskemaskin på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Følgende tilbehør medfølger handelen:
- Kjøleskap, ovn og vaskemaskin.FFølgende tilbehør

medfølger ikke handelen:
- Vaskemaskin på bad.
- Hylle.
- Speil.

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

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
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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 elektrisk oppvarming med panelovner samt varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 987,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
Varmtvann, kabel-TV, internett, vaktmestertjenester,

Felleskostnadene fordeles slik:
Vedlikeholdsfond: 230,-
Felleskostnader: 2 235,-
TV-signaler/Internet:t 522,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 280 089,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 120 354,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Konows Gate 83 Sameie, orgnr. 898419282

Om sameiet
Diverse opplysninger om sameiet:
- Konows gate 83 ligger i Gamlebyen i Oslo, rett ved den nye bydelen Kværnerbyen.

- Sameiet består av 68 seksjoner.
- Konows Gate 83 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898419282, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Eiendommen består av tre slanke bygningsvolumer i 6-7 etasjer, organisert i en vifteform og lagt på tvers av en 3 etasjes sokkel som graver seg inn i en fjellskrent.
- Alle leilighetene har egen balkong, takterrasse eller markterrasse, og det er opparbeidet lekeplass og grønne fellesareal på tomten.
- Sokkelen og nedre utomhusområder ligger på en felles garasjekjeller.
- Boligene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og felles varmt-vann.
- Sameiet bruker Vibbo som informasjonskanal: https://vibbo.no/konows-gate-83/om

Styreleder infomrerer om følgende pr. 18.08.2026:
- Det er ingen større rehabiliteringer planlagt.
- Eventuell økning i felleskostnader eller fellesgjeld budsjetteres i november 2026.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 27.04.2026:
Engasjement av ekstern rådgiver for tilstandsanalyse av eiendommen (K83):
Styret anbefaler at det ikke gjennomføres en full ekstern tilstandsanalyse på nåværende tidspunkt. Styret vil i stedet arbeide videre med å etablere en strukturert vedlikeholdsoversikt, og vurdere behovet for ekstern bistand på enkeltområder der dette anses hensiktsmessig. Se vedlagt protokoll for mer info.

Aksept for installasjon av varmepumpe i lavere etasjer:
Årsmøtet vedtar at styret utreder og eventuelt innfører en digital løsning for registrering av gjesteparkering i sameiet. Styret gis fullmakt til å velge en hensiktsmessig løsning og utarbeide retningslinjer for bruk av ordningen.

Hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
Styrets arbeid
På Vibbo er «Styret» beskrevet med informasjon om ansvar og myndighet, retningslinjer og ikke minst hvilke oppgaver (arbeid) som styret skal gjennomføre.
Beskrivelsen er å fnne på VIBBO her:
https://vibbo.no/konows-gate-83/tema.
Det har blitt gjennomført 9. styremøter siden forrige årsmøte.
Utover ordinære oppgaver kan det opplyses om følgende:
· Gjennomført oppgraderingen av brannvarslings systemet som vedtatt på tidligere årsmøtet
· Utarbeidet forslag til endring av vedtekter som følge av endret brann ordning
· Gjennomført tiltak for å begrense fremtidig vedlikeholdsbehov i kulverten
· Gjennomført utskifting av lyskilder til ledd fase 1. garasje-anlegg, samt 1. etasje alle blokker
· Innhenting av nye tilbud for reparasjon på fasaden
· Kontakt med nabogruppe i forbindelse med BONUM `s utbygging i Ryenbergveien/Enebakkveien.
· Innhentet informasjon for Digital parkerings-app til gjesteparkeringen vår
· Energi kartlegging
· Innhenting av tilbud fra ulike vaktmester tjenester samt kartlegging av arbeidsoppgaver (kravspesifkasjon)
· Innhenting av tilbud på å etablere forsterker av WIFI i garasje anlegget

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskapet per 24.08.2026.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sameiet har ingen lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 005,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiets økonomi vurderes som stabil og tilfredsstillende. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 366 089, og sameiet har ved utgangen av året et vedlikeholdsfond på om lag 1,15 millioner kroner.

Sameiet har i henhold til vedtektene §6-4 et eget vedlikeholdsfond. Det settes årlig av midler til fondet gjennom felleskostnadene for å bygge opp en økonomisk reserve til fremtidig vedlikehold av eiendommen.

Avsetningen til vedlikeholdsfondet inngår i regnskapet som en del av sameiets inntekter. I praksis representerer disse midlene planlagt oppsparing til fremtidige vedlikeholdsarbeider, og er derfor ikke midler som er tilgjengelige til ordinær drift.

Styret legger vekt på at oppbyggingen av vedlikeholdsfondet bidrar til at nødvendige vedlikeholdsarbeider kan gjennomføres uten behov for låneopptak eller større økninger i felleskostnadene.

Styret vurderer sameiets økonomi som god, og har derfor ikke funnet grunnlag for å øke felleskostnadene i budsjettet for 2026. Styret vil samtidig fortløpende følge utviklingen i kostnader og vedlikeholdsbehov.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 112 080,- Komplett budsjett og

regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

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 tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 87324045

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 068 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en flott og tilbaketrukket beliggenhet i Ekebergskrenten i Bydel Gamle Oslo, omgitt av grønne omgivelser og frodige hager. Fra leiligheten og balkongen er det et åpent og fint utsyn mot byen og nærområdet. Her får du en rolig beliggenhet med kort vei til både natur, rekreasjon og byens mange tilbud.

Det er kort gangavstand til Ekebergparken, Ekebergsletta, Svartdalen og Alnaelva, med gode tur- og sykkelmuligheter. Kværnerbyen og Gamlebyen byr på dagligvarebutikker, servicetilbud, treningssenter, barnehager og skoler. Det er også kort vei til Sørenga og Bjørvika med bademuligheter, restauranter og et rikt kulturtilbud.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i Ryenbergveien og busslinjene 34 og 74 med forbindelse til sentrum. T-banen på Ryen og trikk ved Oslo Hospital er også innen gang- og sykkelavstand. Med buss eller bil nås Oslo S på under ti minutter.

Her kombineres grønne og rolige omgivelser med nærhet til sentrum - et attraktivt område du vil triver i!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.01.2018.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4136 av 16.02.2005. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ryenbergveien 75 B - innglassing av balkong. Søknaden omfatter innglassing av én eksisterende balkong tilhørende leilighet i andre etasje i Ryenbergveien 75 B, bydel Nordstand. Balkong som skal innglasses er plassert på hjørnet mot nordvest. Se saksnummer: 2025/13300. Status: Under behandling. Ferdigattest foreligger.

Ryenbergveien 75 B - innglassing av balkong. Søknaden omfatter innglassing av én balkong i 6. etasje i Ryenbergveien 75 B. Se saksnummer: 2025/18751. Status: Under behandling.

Ryenbergveien 70 - bruksendring. Tiltaket omfatter bruksendring av underetasjer i eksiterende boligbygg til boligformål, i
Ryenbergveien 70. Bruksendringen inkluderer etablering av 6 leiligheter, hvorav 4 av leilighetene vil gå over to plan. I forbindelse med bruksendringen utføres det oppgraderinger av boligblokkens fasader, samt

opparbeidelse av utearealene. Se saksnummer: 2025/08452. Status: Under behandling.

Enebakkveien 77 - forhåndskonferanse - Bruksendring, fasadeendring og sammenslåing. Se saksnummer: 2025/07705. Status: Under behandling.

Konows gate 79 - mulig ulovlig parkering og avkjørsel. Se saksnummer: 2025/11570. Status: Under behandling.

Konows gate 73 - mangelfull vedlikehold av støttemur - Kverner busstopp. Se saksnummer: 2025/05960. Status: Under behandling.

Konows gate 73 - mulig ulovlig manglende vedlikehold og bekymring for bygnings- og helseforhold. Se saksnummer: 2026/08229. Status: Under behandling.

Enebakkveien 77 - forhåndskonferanse - Bruksendring, fasadeendring og sammenslåing. Se saksnummer: 2025/07705. Status: Under behandling.

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

301/236/70/38:
07.09.2026 - Dokumentnr: 1024501 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.01.2012 - Dokumentnr: 58753 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 465/52095

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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. Les mer på 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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 550,- 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 7. september 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Konows gate 83B

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	6 min 🚗 2.4 km

Sport

⚽ **Svartdalen balløkke**	14 min 🚶
⚽ **Vålerenga skole**	17 min 🚶
🏂 **FitnessRoom Kværnerbyen**	10 min 🚶
🏂 **Mudo Gym Etterstad**	17 min 🚶

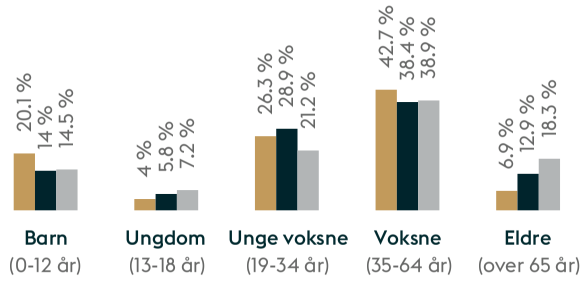
Offentlig transport

🚌 **Ryenbergveien**	Linje 19N, 34, 34X, 74	4 min 🚶 0.3 km
🚇 **Ryen**	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1.1 km
🚊 **Oslo Hospital**	Linje 13, 19	18 min 🚶 1.6 km
🚌 **Bryn stasjon**	Linje L1	5 min 🚗 3.5 km
🚌 **Oslo S**	Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚗 3.8 km

Barnehager

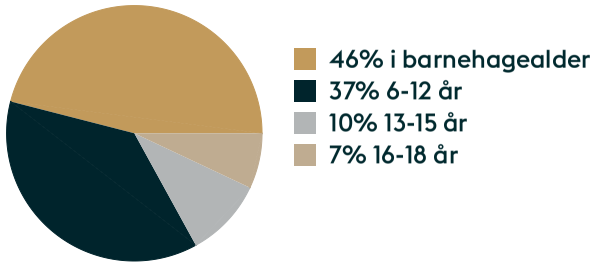
Brumlebassen barnehage (0-5 år...	50 barn	7 min 🚶 0.5 km
Rygin barnehage (0-5 år)	62 barn	8 min 🚶 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	75 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ryenberget	1 279	605
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



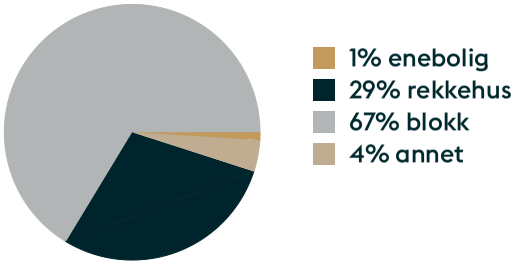
Ladepunkt for el-bil

Nærbutikken Konowsgate	5 min
Coop Extra Kværnerbyen	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Konows gate 83 B, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 70, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20891-26053 **Eiendomsverdi ref nr:** WB3074

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andre Svane Hansen

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 byggteknisk 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 byggelånoppfølging.
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.

Rapportansvarlig

Andre Svane Hansen
Uavhengig Takstingeniør
ash@taksator.no
926 37 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms selveiet leilighet med balkong beliggende i bygningens 5. etasje.

Heis i bygget.

Balansert ventilasjon i bygget.

Norema kjøkken fra byggeårene.
Innredning med hvite, glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast med ett-greps blandebatteri.
Malte fliser på bakvegg over kjøkkenbenk.
Led lys under overskap og stikkontakt på vegg.
Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin med stålfront.
Frittstående kjøle-/fryseskap.

Baderommet (prefabrikkert våtromsmodul) fra byggeårene innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Innmurt speil med overliggende lysarmatur.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.

Leiligheten disponerer en bod i 1.etasje.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

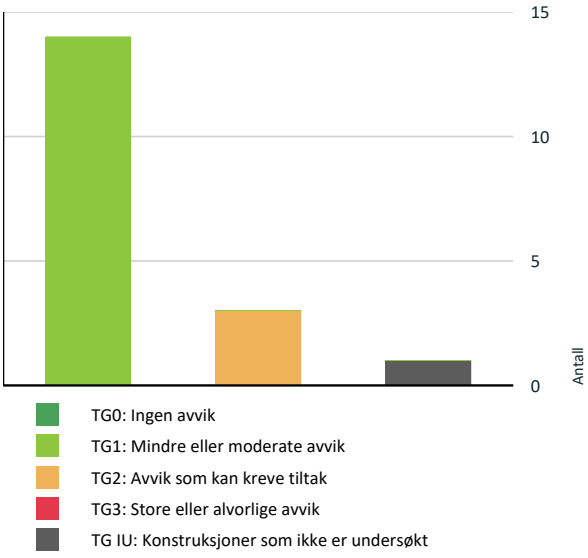
Boligbygg med flere boenheter

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

Megler har sendt over "som bygget" tegninger, datert 17.04.2013.
Det er ikke funnet avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Sammendrag av boligens tilstand

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.
.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5.etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5.etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 5.etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 5.etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2011

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40), fra byggeårene. Døren har kikkehull og dørpumpe.

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand, funksjon og alder.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2011.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkonggulv av betongdekke belagt med fliser på plastbærere (ikke fastlimt).
Rekkverk av stålkonstruksjoner med herdet glass.

—

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er hovedsakelig utført i betong og utfyllende bindingsverk.
Fasader i pusset betong.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg. Inngangsplan har flislagt gulv, øvrige flater er hovedsakelig malte. Bygningen har heisanlegg med adkomst til alle plan. Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Parkett i bod.
Ellers laminatgulv i boligen.

—

Vegger:
Slette, malte flater.

—

Himlinger:
Betongelementer - slette, malte himlingsflater.

Takhøyder er målt til ca:
Entré - 2,91m
Bod - 2,28m
Soverom - 2,91m
Stue/kjøkken - 2,91m

—

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i stue/kjøkken og entré).
Det ble ikke målt planavvik utover gjeldende standard i rommene.
Største målbare avvik ble målt til ca. 14mm gjennom hele stuen/kjøkknet, og ca. 8mm gjennom hele entréen.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

—

Ved kontrollmåling av etasjeskiller er eventuelle planavvik registrert gjennom stikkprøver på inntil fem utvalgte punkter i rommet, i samsvar med NS 3600. Metoden gir ikke grunnlag for full kartlegging, og det kan derfor forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne type kontroll.

Eventuelle avvik som ikke er registrert kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved senere salg.
Dersom forholdet anses som vesentlig for kjøper, anbefales supplerende undersøkelser utover det kontrollomfanget som følger av NS 3600.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikklakkerte innerdører.
Skyvedører til soverom.

Det er registrert noe bruksmerker dører, karmer og omramming.
Forholdene vurderes å være av kosmetisk/estetisk karakter og påvirker ikke dørens funksjon.

—

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med varmekabler fra byggeårene.
Rommet er bygget som en prefabrikkert baderomsmodul levert av Part AB.

Det foreligger Sintef godkjenning av installasjonen med beskrivelse av den konstruktive oppbygningen samt FDV-dokumentasjon.

—

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

—

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Tilstandsrapport





5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.
Lakkerte stålplater i himling.

—

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis, samt noe riss, borehull og svertesopp i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Sprekk i flis, riss og borehull i fuger medfører svekkelse av overflatenes fuktbeskyttende egenskaper. Svertesopp i fuger indikerer fuktpåvirkning over tid. Forholdene kan bidra til økt slitasje og medføre behov for hyppigere vedlikehold.

Tiltak:
Skadede fliser og fuger bør utbedres ved behov for å opprettholde en mest mulig tett overflate. Borehull bør tettes på egnet måte. Fuger med svertesopp anbefales rengjort eller skiftet ut, og ventilasjonen i rommet bør kontrolleres for å begrense videre fuktbelastning.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler og nedsenket dusjsone.
Det er målt ca 40mm høydeforskjell på gulv fra topp slukrist til topp flis ved terskel.
Dette vurderes å være innenfor dagens krav.

—

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

—

Det ble registrert noe ujevne fuger samt mindre avskallinger på fliser.
Forholdene anses som estetisk/kosmetisk karakter.

—

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600, jf. avhendingslova § 2-19 og § 2-21 med tilhørende forskrift.
Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.
Testen er utelukkende en overordnet funksjonskontroll basert på visuelle observasjoner på kontrolltidspunktet, og innebærer ikke måling av fall, dokumentasjon av forskriftsmessig utførelse eller verifikasjon av membran, tetthet eller skjulte konstruksjoner.
Forhold som kun lar seg avdekke ved inngrep, målinger eller bruk over tid, omfattes ikke av undersøkelsen, og resultatet må derfor ikke oppfattes som en garanti for varig eller fullgod funksjon.

—

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Det er registrert plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett, slik dette var mulig å observere ved visuell befaring.
Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Tettesjiktet har nådd en alder hvor risikoen for svekket funksjon og redusert fuktsikkerhet er økende. Rommet fremstår funksjonelt ved dagens bruk, men økt belastning fra dusjing, vannsøl eller hyppigere bruk kan fremskynde slitasje og behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av overflater, fuger og gjennomføringer for å opprettholde fuktsikringen. Det bør påregnes modernisering eller utskifting av tettesjikt som en del av fremtidig vedlikehold av våtrommet.





5.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet er innredet med:
Servantseksjon med skapdører og heldekkende servant.
Innmurt speil med overliggende lysarmatur.
Dusjhjørne med glassdører og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert mindre sprekker/riss i servant samt svelleskader på servantinnredning.
Det var ingen tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert mindre sprekker/riss i servant samt svelleskader på servantinnredningen. Forholdet er i hovedsak av kosmetisk karakter, men fuktpåvirkningen kan bidra til videre nedbrytning av innredningen over tid. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på utviklingen av skadene og sørge for at overflater holdes tørre. Reparasjon eller utskifting av servant og/eller innredning kan utføres ved behov, særlig dersom skadene øker i omfang eller påvirker funksjonen.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

5.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkken fra byggeårene.
Innredning med hvite, glatte, høyglans fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast med ett-greps blandebatteri.
Malte fliser på bakvegg over kjøkkenbenk.
Led lys under overskap og stikkontakt på vegg.

Det er integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin med stålfront.
Frittstående kjøle-/fryseskap.

—

Selv om dette ikke var et krav på søknadstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

—

Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.

—

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter.
Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.





5.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone med tilknytning til ventilasjonsanlegget.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

—

Selger opplyser:
Til tider er det litt dårlig avtrekk i kjøkkenventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er etablert i 2011.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.
Det er benyttet tettemuffer i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

—

Lokale stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad samt i kjøkkenskap under kum.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i innvendig bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Hovedbryter på 40 Amp.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

—

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2011 Byggeår 2011

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

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

—

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

—

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

—

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

—

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkverkshøyde er målt til ca. 108cm på befaringstidspunktet.
Høydeforskjellen er stedvis mer enn 10 meter ned til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
Rekkverkshøyden er målt til ca. 108 cm og avviker dermed fra dagens krav i TEK. Forholdet har normalt begrenset betydning ved vanlig bruk, men gir noe redusert sikring mot fall sammenlignet med dagens standard.

Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige dersom rekkverket fremstår stabilt og sikkert. Ved fremtidig utskifting eller ombygging anbefales det at rekkverket tilpasses gjeldende krav i TEK.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.etasje	47			47	5
1.etasje		8		8	
SUM	**47**	**8**			**5**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5.etasje	Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken		
1.etasje		Bod	

Kommentar

5. etasje (BRA-i):
Entré, bad, bod, soverom, stue/kjøkken, målt til 46,7 m².
Utgang fra stue til balkong på ca. 5,3 m².

—

1.etasje (BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod, markert B501, med ett gulvareal på ca. 7,6 m².

—

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

—

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Megler har sendt over "som bygget" tegninger, datert 17.04.2013.
Det er ikke funnet avvik fra disse i forhold til dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mai 2020: Bytting av gulv, maling av alle vegger og tak.
November 2020: Bytting av kjøkkenvifte og kjøkkenlys
Oktober 2022: Bytting av benkeplate, platetopp og vask.
Februar 2026: Maling av dør- og vinduskarmer

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Andre Svane Hansen	Takstingeniør
	Rebecca Isabel Tørisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	70		38	5390.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Konows gate 83 B

Hjemmelshaver
Tørisen Rebecca Isabel

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0501

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten vurderes som sentral og attraktiv, samtidig som området fremstår som rolig og preget av boligbebyggelse. Det er kort avstand til et variert utvalg av servicefunksjoner, herunder dagligvareforretninger, serveringssteder og øvrige handels- og servicetilbud i nærområdet.

Det er god tilgang til offentlig kommunikasjon med bussforbindelser innen gangavstand. Videre er det nærhet til parker, grøntområder og rekreasjonsarealer, herunder Vålerenga park, Middelalderparken og områdene langs Alnaelva.

Området har nærhet til skoler, barnehager samt idretts- og treningsfasiliteter.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med støttemurer, sykkelparkering, belantning og sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

For informasjon om felleskostnadene og hva disse omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av boligbebyggelse med bygårder, trehusbebyggelse og leilighetsbygg fra ulike byggetidsperioder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.06.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.06.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WB3074

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rebecca Isabel Tørisen	9578-5995-4-2225472	2026-06-13 18:20:05

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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.

Utfylt dato
13. juni 2026

Oppdragsnummer
36-0211/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konows gate 83B, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Rebecca Isabel Tørisen

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: 87324045
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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?
Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra juni 2026.

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? Tilstandsrapport fra juni 2026.

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 endinger 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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0211/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rebecca Isabel Tørisen	**2026-06-13**

Identifikasjon

Rebecca Isabel Tørisen

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Hanna Skiaker
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: h.skiaker@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0211/26 . Vår ref.: 7151-1-38 Dato: 24.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Konows Gate 83 Sameie
Organisasjonsnr:	898419282
Seksjonseier:	Tørisen, Rebecca Isabel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Konows Gate 83 B, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	236
Bnr.	70

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87324045.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Det følger en garasjeplass med de fleste boligseksjonene. Md. leie fremkommer som egen kategori på felleskostnader for boligseksjonen, for de som har garasje. 21 plasser er tinglyst som tilleggsdel til boligseksjonen mens 22 plasser er tinglyst med ideell 1/22 del gnr 236, bnr 70, snr 68, Oslo. Styret ønsker å få oppgitt e mail og tlf til nye eiere. Styret ønsker å få oppgitt e mail og tlf til nye eiere.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 987,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	230,00	
Felleskostnader	2 235,00	
TV-signaler/Internett	522,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 836,-

Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	18 005,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Petter Svendsen, e-post: konowsgate83@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Husordensregler for Konows gate 83 sameie, org.nr. 898.419.282

Husordensreglene er fastsatt i Styremøte 9. mai 2012
Endret ved vedtak på ordinært Årsmøte 28. april 2020

§1. Formål
Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. En god oppfølging av reglene fra alle beboerne er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2. Generelt
Sameieren plikter å gjøre seg kjent med og følge bestemmelsene i husordensreglene. Den enkelte sameier har også ansvar for at husstandsmedlemmer, gjester og leietakere følger reglene og kan også gjøres ansvarlig for skade som disse påfører sameiet. Sameier som nekter å følge reglene, eller til tross for gjentatte, skriftlige advarsler, overtrer reglene, kan pålegges av styret å selge sin seksjon i overensstemmelse med eierseksjonslovens regler.
Den enkelte må ikke bruke sin seksjon på en måte som påfører sameiet kostnader eller nedsetter verdien på felles eiendom eller andres seksjoner.
Den enkelte sameier plikter å overholde påbud og forbud gitt av styret i henhold til husordensreglene, herunder også regler som tar sikte på å fremme et enhetlig utseende.

§3. Ro – hensyn til naboer
Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl.23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk. Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00 på hverdager og kl. 20.00 til 10.00 i helger og på helligdager. Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.

§4. Fellesarealer
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det ikke tillatt å oppbevare private eiendeler på fellesarealene. Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utenomhus og/foran hovedinngangen.
Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy på fellesarealene, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport og lignende. Regler om trafikk og parkering, gitt av styret, skal overholdes.

Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt.

Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene.

For å forebygge angrep av insekter/skadedyr er det også forbudt å oppbevare matvarer eller dyrefor som ikke er hermetisk lukket i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene dette gjelder både i garasjeanlegget og ellers.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til risting av sengeklær, tepper og liknende.
Tilbygg eller montering av utstyr som berører byggets fasader, slik som markiser, flaggstenger, skillevegger, antenner, utelamper og lignende, må forhånds godkjennes av styret.

Dører fra garasje til oppgang/heiser, dør til sykkelboder og tilsvarende må alltid holdes låst. Dette gjelder også garasjeporten.

All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på fellesområdene under flytting, må erstattes av eier.

§5. Skilting/nøkler
Navneskilt på postkasser bestilles selv hos styret eller den styret utpeker og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.
Ekstra bestilling av nøkler og garasje åpnere må gjøres av seksjonseier via styret.
Kostnader som gjelder bestilling faktureres seksjonseier direkte.

§6. Søppel
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere i søppelrommet. Renovasjonsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse. Brannfarlig avfall og alt annet enn vanlig husholdningsavfall, må enhver leietaker eller seksjonseier selv ta hånd om bort kjøring av.
Kasting/hensetning av søppel på fellesarealer er ikke tillatt.

§7. Balkonger
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Montering av parabolantenne er ikke tillatt.

§8. Fellesarealer/Grilling
Ved benyttelse av fellesarealer, skal alle ta hensyn til andre beboere. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

§9. Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Lufting av husdyr skal ikke foregå på sameiets fellesområder, heller ikke på sameiets felles terrasse. Dyr skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området.

§10. Utleie og eierskifter
Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til forretningsfører.

§11. Forespørsler, forslag eller klager
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig ved rundskriv, oppslag eller på sameiets hjemmeside når det er mest hensiktsmessig.

V E D T E K T E R

for

Konowsgate 83 Boligsameie, org. nr. 898.419.282

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret ved vedtak på ordinært Sameiermøte 24.03.2014
Endret ved vedtak på ordinært Sameiermøte 22.03.2017
Endret ved vedtak på heldigitalt årsmøte 28.04.20 – 06.05.20.
Sist endret ved vedtak på ekstraordinært årsmøte 23.10.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Konows gate 83 Boligsameie («Sameiet»). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20. januar 2012.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av boligseksjoner og næringsseksjon på eiendommen gnr. 236, bnr. 70 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse, installasjoner og anlegg («Eiendommen»).
Eiendommen er på seksjoneringstidspunktet oppdelt i eierseksjoner (samlet benevnt «Seksjonene») som omfatter 67 boligseksjoner (i felleskap «**Boligseksjonene**») med hoveddel (boenhet) og tilleggsdeler (balkong/terrasse eller uteareal på grunn, sportsboder og (for de seksjoner det gjelder) biloppstillingsplasser i garasjeanlegget («**Garasjeanlegget**») i Eiendommens kjelleretasje, samt en næringsseksjon («**Garasjeseksjonen**») bestående av et nærmere antall av biloppstilligsplassene i Garasjeanlegget.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og ulike tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- biloppstillingsplass(er) i kjelleretasje
- privat uteareal på grunn

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Når det gjelder varmepumper vises det til eget regelverk (vedtatt på sameiets årsmøte 07.05.2018) med vilkår for montering, vedlikehold og ansvar for seksjonseierne

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Garasjeanlegget

(1) Den enkelte eier av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen) rår som en eier over sin plass.

(2) Biloppstillingsplassene kan kun nyttes til formålet (oppstillingsplass for en bil).

(3) I den utstrekning sameiet som følge av offentligrettslige krav og/eller pålegg har behov for ytterligere biloppstillingsplasser, har sameiet fortrinnsrett til leie av biloppstillingsplasser i garasjeanlegget som eies eller på annen måte disponeres av andre enn seksjonseiere i sameiet.Fortrinnsretten skjer på de til enhver tid gjeldende markedsvilkår, dog slik at leien ikke kan overstige normal markedsleie for biloppstillingsplasser i området. Sameiets fortrinnsrett til leie skal tinglyses som en heftelse på eiendommens grunnboksblad.

(4) All ferdsel i garasjeanlegget og innkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmalte biloppstillingsplasser. Den enkelte seksjonseier må selv besørge eventuell fjerning av uvedkommende kjøretøy eller eiendeler fra sin biloppstillingsplass.

(5) Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget, unntatt utleie av biloppstillingsplass som skjer I samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre

steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4-4 Disposisjonsrett

(1) Andeler i garasjesameiet kan kun overdras til eiere av boligseksjon i sameiet. Andelshaver i garasjesameiet må være eier av seksjon i ovennevnte sameie.
(2) Dersom en andelshaver selger sin eierseksjon, må garasjeandelen inkluderes i salget eller selges til annen seksjonseier. For å sikre at en overdragelse skjer i henhold til tinglyst fordeling skal styret samtykke til overdragelsen. Andelshaver kan ikke leie ut sin biloppstillingsplass til andre som ikke bor i sameiet. Leietaker som bor i sameiet kan på lik linje med seksjonseiere disponere garasjeplassene.
(3) Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som disponerer biloppstillingsplass og hvem som har portåpner.
(4) Eier av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjonen) tillates ikke å reseksjonere og/eller skille denne fra boligseksjonen. Biloppstillingsplassen skal innlemmes som del av boligseksjonen ved et eventuelt salg av boligseksjonen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) varmepumper, se § 3-1 (5) hvor det vises til eget regelverk.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) 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.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsplikt for garasjeanlegget

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde sin(e) biloppstillingsplass(er) i forsvarlig stand slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

(2) Styret skal sørge for at biloppstillingsplassene og fellesarealene i garasjeanlegget holdes forsvarlig ved like.

(3) Styret kan gi seksjonseier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods og lignende fra biloppstillingsplassen. Likeledes kan styret kreve at eier fjerner bil og forøvrig ryddiggjør plassen I forbindelse med nødvendig vedlikehold, rengjøring mv.

(4) Seksjonseierne som eier biloppstillingsplass(er) har følgende felles vedlikeholdsplikt omfatter, men er ikke begrenset til:

(i) samtlige biloppstillingsplasser i garasjeanlegget;

(ii) alt innvendig fellesareal knyttet til garasjeanlegget, samt garasjeport.

(iii) øvrige arealer, konstruksjoner og installasjoner, herunder tekniske anlegg mv. som etter sin art kun skal tjene behovet til garasjeanlegget. Unntatt lys.

Vedlikeholdsplikten etter dette punkt 5-3 plikter kun de seksjonseiere som eier/disponerer biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjonen og/eller seksjonseier i garasjeseksjonen).

Garasjeseksjonen har ingen andre vedlikeholdsplikter i sameiet enn de som følger av punkt 5-3

6. Felleskostnader/-inntekter, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Med unntak av det som fremgår av dette punkt 6-1 og av dette punkt 6-2 nedenfor, skal kostnader med eiendommen som knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader), fordeles mellom seksjonene i henhold til seksjonseierbrøken.

(2) Felleskostnaden omfatter, men er ikke begrenset til:

(i) kostnadene til vedlikehold og drift av eiendommens fellesarealer, herunder bl.a. renhold av ganger, trapperom og heiser, innvendige tak, gulv og vegger, inngangspartier og dører, utvendig rengjøring av vinduer, fasader, balkonger, solavskjermingsutstyr, fjerning av tagging/grafitti, tilsyn/service av heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske alarm- og sikkerhetsanlegg, snøbrøyting, plenklipping, planting, bortkjøring og renhold av gårdsrom, egen vaktmester og evt. vakthold, administrasjonspåslag for felleskostnader;

(ii) kostnader til administrasjon, forretningsførsel, regnskap og revisjon av sameiet/eiendommen, samt evt. styrehonorar;

(iii) kostnader til forsikring av eiendommen og ansvars-/skadeforsikring, eiendomsskatt, levering av energi til eiendommen, herunder elektrisitet, fjernvarme mv.samt andre kostnader, avgifter/gebyrer mv. Som gjelder eiendommen i sin helhet og som etter sin art varierer etter seksjonens størrelse.

(3) Felleskostnader i henhold til dette punkt 6-1 skal likevel bare fordeles etter seksjonseierbrøken i den grad kostnadene belastes eiendommen/sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlig myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til seksjonseierbrøken).

(4) Fordeling etter seksjonseierbrøken gjelder ikke for kostnader ved tiltak som etter sin art kan komme de(n) aktuelle seksjonseier(ene) til gode, og dessuten vil virke klart urimelig at seksjonseierne dekker kostnadene i henhold til seksjonseierbrøken, samt for kostnader til levering av fellesytelser (f.eks. strøm eller annen energitilførsel) der forbruket til den enkelte seksjon eller en bestemt andel av seksjonene kan måles. Slike kostnader fordeles mellom seksjonseierne etter nytte og/eller forbruk.

6-2 Eksklusivt ansvar for kostnader knyttet til garasjeanlegget

(1) Det påhviler seksjonseierne som eiere biloppstillingsplass(er) i felleskap å dekke felleskostnadene knyttet til garasjeanlegget. Alle felleskostnadene fordeles med en lik del pr. biloppstillingsplass.

(2) Med felleskostnader menes alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, herunder:

(i) kostnader til indre og ytre vedlikehold av garasjeanlegget, inklusive garasjeport

(ii) Renhold og oppmerking av garasjen

(iii) Andre kostnader som kun er knyttet til garasjeanlegget og bruken av denne. Unntatt lys.

(3) Ansvaret for felleskostnader etter dette punkt 6-2 påhviler kun eiere av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen).

(4) Garasjeseksjonen plikter ikke dekke andre felleskostnader i sameiet enn det som følger av dette punkt 6-2.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-4 Vedlikeholdsfond

(1) Sameiet har opprettet vedlikeholdsfond. Alle rentene som tilfaller fondet forblir i fondet. Vedlikeholdsfondet skal brukes til å finansiere et konkret og fremtidig vedlikeholdstiltak som Årsmøtet avgjør etter innstilling fra styret. Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Kapitalen kan kreves inn månedlig gjennom et fastsatt akontobeløp som styret fastsetter. Akontobeløpet kan kreves inn fra seksjonseierne etter seksjonseierbrøken.

(2) For hvert årsmøte kan det også fremlegges forslag om at deler av årsresultatet overføres til vedlikeholdsfondet med 2/3 flertall.

(3) Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs. at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

(4) Seksjonseiermøtet skal med 2/3 flertall avgjøre om vedlikeholdsfondet skal avsluttes.

6-5 Fellesinntekter

Inntekter fra eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles
mellom seksjonene etter seksjonseierbrøken.

6-6 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-7 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel

er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.
(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

(4) Saker som kun angår garasjeanlegget, avgjøres av eierne av biloppstillingsplass i garasjeanlegget (som tilleggsdel til boligseksjon og/eller som seksjonseier i garasjeseksjonen) alene. Flertallet regnes etter antall biloppstillingsplasser i garasjeanlegget, slik at hver plass gir en stemme på årsmøtet.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Kameraovervåking
Eiendommens ytre innganger og adkomst til garasjeanlegget kan kameraovervåkes.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

13 Registrering i Foretaksregisteret
Styret skal melde sameiet til registrering i Foretaksregisteret senest 6 måneder etter at seksjoneringsvedtaket er blitt tinglyst, jfr. Eierseksjonsloven §19, 1. ledd.

14 Tvister
Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

15 For øvrig, og i tilfelle motstrid til disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende versjon av Lov om eierseksjoner

5 A. II. Tillegg til vedtekter for Konows gate 83 Sameie

Ansvar og regler for montering av varmepumpe/airconditionen

- Seksjonseier har ansvaret for at etablering av varmepumpe er i tråd med offentligrettslige bestemmelser som f eks plan- og bygningsloven.
- Det økonomiske ansvaret for etablering, vedlikehold, eventuelle skader, samt tilbakestilling av varmepumper tilligger den enkelte seksjonseier.
- Det tillates kun for de øverste 6 boligenhetene å montere/installere varmepumpe/aircondition
- Kompressorenheten skal plasseres på taket og festes forsvarlig og slik at den ikke skader det eksisterende takbelegget
- Flere kompressorenheter kan ikke bygges/stilles oppå hverandre.
- Gjennomgang via vegg skal utføres av autorisert forhandler og slik at det ikke utgjør skade på den øvrige bygningsmassen (herunder eventuell fremtidig vanninntregning som kan skade egen og/eller underliggende boligenheter)
- Kompressorenheten skal bygges inn slik at den blir beskyttet mot snø og annen nedbør (for å unngå tilstopping av enheten)
- Styret/årsmøtet skal på forhånd gi godkjennelse til ansøkning om installasjon innen installasjonen gjennomføres
- Det økonomiske ansvaret for installasjonen(e) og dets mulige fremtidige skader (som følge av nevnte montering på tak og gjennomføring i vegg) skal tinglyses som en fremtidig heftelse for boligenheten(e)
- Tilbakestilling av installasjonen skal utføres av autorisert forhandler som skriftlig garanterer tettheten på tak og vegg.

Vedtatt på Årsmøte i Konows gate 83 Sameie den 7. mai 2018

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7151
KONOWS GATE 83 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i KONOWS GATE 83 SAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7151

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Engasjement av ekstern rådgiver for tilstandsanalyse av eiendommen (K83)
7. Aksept for installasjon av varmepumpe i lavere etasjer
8. Innføring av digital registrering for gjesteparkering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KONOWS GATE 83 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

John Walderhaug er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommenterer til årsregnskap og budsjett .pdf
2. 7151 Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 6

Engasjement av ekstern rådgiver for tilstandsanalyse av eiendommen (K83)

Forslag fremmet av:
Lars Fjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vil fremme forslag til årsmøte i K83 2026 om at styre engasjerer en ekstern kapasitet for å utføre tilstandsanalyse for eiendommen, bygg, og tekniske anlegg i K83

Formålet er å kartlegge dagens situasjon, og behov for fremtidig vedlikehold.

En rapport der dagens situasjon er beskrevet, tilstandsgrad, konsekvensgrad, behov og anslått tid for fremtidig vedlikeholdsbehov, estimert kostnad.

Det vil gi styret bedre oversikt over behov for fremtidig vedlikeholdsoppgaver, og dermed også et bedre styringsverktøy for budsjettering og planlegge vedlikeholdet på kort og lang sikt.

Alle bygningsdeler og tekniske anlegg har en forventet levetid før det må gjøres tiltak.

Noen utvalgte bygningsdeler som er omfattende og kostbare er for eksempel at takbelegget, heiser, ventilasjonsanlegg, fasader, maling av vinduer ol må skiftes, eller ha større og kostbare vedlikeholdsaktiviteter.

Styrets innstilling

Styret har behandlet innkommet forslag om å engasjere ekstern bistand for en helhetlig tilstandsanalyse av eiendommen.

Styret vurderer forslaget som godt begrunnet, og har gjort en vurdering av sameiets nåsituasjon. Det er ikke identifisert vesentlige avvik eller forhold som tilsier behov for en omfattende teknisk gjennomgang. Vedlikehold følges opp løpende med støtte og grunnlag i FDV-dokumentasjonen, og eiendommen fremstår som oversiktlig med begrenset grad av ukjente risikofaktorer.

Styret har også lagt vekt på kostnadsbildet. En ekstern tilstandsanalyse antas å ha en kostnadsramme i størrelsesorden 50.000–150.000 kroner. Det vurderes som en reell risiko for at en slik analyse i stor grad vil bekrefte allerede kjente forhold, uten å gi tilsvarende merverdi. Slike rapporter vil dessuten ofte legge til grunn konservative vurderinger som kan fremskynde tiltak som ikke nødvendigvis er påkrevd på kort eller mellomlang sikt.

På denne bakgrunn vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å gjennomføre en fullstendig ekstern tilstandsanalyse nå.

Styret vil i kommende styreperiode prioritere arbeidet med å etablere en mer strukturert oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov, basert på interne ressurser. Der det er behov for særskilt fagkompetanse, vil det innhentes målrettet ekstern bistand knyttet til konkrete bygningsdeler eller tekniske anlegg.

Innstilling

Styret anbefaler at det ikke gjennomføres en full ekstern tilstandsanalyse på nåværende tidspunkt. Styret vil i stedet arbeide videre med å etablere en strukturert vedlikeholdsoversikt, og vurdere behovet for ekstern bistand på enkeltområder der dette anses hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å engasjere ekstern fagkompetanse for å gjennomføre en helhetlig tilstandsanalyse av eiendommen, herunder bygninger og tekniske anlegg, med formål å kartlegge dagens tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Sak 7

Aksept for installasjon av varmepumpe i lavere etasjer

Forslag fremmet av:
Hannah Johansen og Daniel Ghebremeskel, Konows gate 83 C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi bor i 2. etasje med utgang til egen bakgård på innsiden av blokken, vendt inn mot fjellet. Vi har nylig flyttet inn og har fått avslag på å installere varmepumpe. Vi er usikre på bakgrunnen for dette avslaget, da vi ikke kjenner til vurderingene som tidligere er gjort i sameiet.

I vårt tilfelle vil utedelen av varmepumpen bli plassert i bakgården på innsiden av bygget. Den vil dermed ikke være synlig fra fasaden eller fra forsiden av bygget. Etter vår vurdering vil installasjonen derfor ikke påvirke byggets estetiske uttrykk eller fasade mot offentlig rom.

Varmepumpe er i tillegg et energieffektivt og miljøvennlig tiltak som kan bidra til lavere energiforbruk og bedre bokomfort for beboere.

På bakgrunn av dette ønsker vi at årsmøtet tar stilling til om installasjon av varmepumpe kan tillates i de lavere etasjene der utedelen kan plasseres på en måte som ikke er synlig fra byggets fasade.

Styrets innstilling

Styret har behandlet innkommet forslag om å åpne for installasjon av varmepumper i lavere etasjer.

Styret vil innledningsvis presisere at installasjon av varmepumper i sameiet er regulert gjennom eget regelverk vedtatt av årsmøtet i 2018. Dette regelverket tillater installasjon kun for de øverste seksjonene, med nærmere angitte vilkår. Forslaget innebærer derfor en endring av gjeldende regelverk, og må behandles som en vedtektsendring som krever kvalifisert flertall (minst 2/3 av de avgitte stemmer). Styret bemerker at forslaget ikke er fremmet som en vedtektsendring, og at dette i seg selv gjør at saken ikke er tilstrekkelig utredet for å kunne vedtas.

Styret har forståelse for de hensyn som fremheves, herunder ønske om bedre bokomfort og energieffektivitet. Samtidig er det styrets vurdering at det ikke har fremkommet nye vesentlige eller ekstraordinære forhold siden vedtaket i 2018 som tilsier behov for en generell åpning for installasjon i lavere etasjer. Det opprinnelige vedtaket var begrunnet i særskilte forhold knyttet til inneklima i øverste etasje.

De bygningsmessige og tekniske forhold som lå til grunn for vedtaket gjør seg fortsatt gjeldende. Installasjon av varmepumper innebærer gjennomføringer i bygningskroppen og inngrep i fasade, med tilhørende risiko for blant annet fukt- og lekkasjeskader. Styret vurderer at disse hensynene er uavhengige av om utedelen er synlig fra fasaden eller ikke.

Videre har ikke utviklingen i varmepumpeteknologi vært av en slik karakter at de bygningsmessige konsekvensene er vesentlig endret. Utedelene har fortsatt et visst volum, og installasjonen medfører tilsvarende tekniske inngrep som tidligere.

Styret har også lagt vekt på hensynet til likebehandling og forutsigbarhet. En åpning for enkelte lavere enheter vil kunne medføre behov for skjønnsmessige vurderinger og grensedragninger, og på sikt utfordre gjeldende regelverk.

Når det gjelder de økonomiske fordelene, vurderes disse som mindre utslagsgivende i dagens situasjon, blant annet sett i lys av utviklingen i strømpriser.

På denne bakgrunn vurderer styret at det ikke er grunnlag for å endre gjeldende regelverk.

Innstilling

Årsmøtet vedtar at gjeldende regelverk for installasjon av varmepumper videreføres uendret. Forslaget om å åpne for installasjon i lavere etasjer anses som en vedtektsendring, og anbefales ikke vedtatt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at beboere i lavere etasjer kan få tillatelse til å installere varmepumpe, forutsatt at utedelen plasseres slik at den ikke er synlig fra byggets hovedfasade og at installasjonen gjennomføres i henhold til gjeldende tekniske krav og retningslinjer fastsatt av styret.

Sak 8

Innføring av digital registrering for gjesteparkering

Forslag fremmet av:
Hannah Johansen og Daniel Ghebremeskel, Konows gate 83 C

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange borettslag og sameier har de siste årene innført digitale løsninger for registrering av gjesteparkering. Slike løsninger gjør det mulig for beboere å registrere gjester enkelt via mobil eller nett. Dette gir bedre oversikt over bruken av gjesteplassene.

Forslag fra annet borettslag: https://vibbo.no/skullerudhogda-ii/tema/gjesteparkering-parkering

Styrets innstilling

Styret har tidligere vurdert muligheten for å innføre en digital løsning for registrering av gjesteparkering, og har i den forbindelse innhentet og gjennomgått informasjon fra aktuelle leverandører, herunder både eksisterende leverandør og alternative aktører.

Bakgrunnen for vurderingen har vært et ønske om å forenkle administrasjonen knyttet til dagens ordning med fysiske parkeringskort. Det er blant annet sett på løsninger hvor registrering skjer via mobil eller nett.

Styrets samlede vurdering er imidlertid at en digital løsning ikke vil gi tilstrekkelig merverdi sett opp mot behovet i sameiet. Sameiet disponerer kun et begrenset antall gjesteparkeringsplasser (6 plasser), og gevinstene ved digitalisering vurderes derfor som begrensede.

Videre vil flere av de tilgjengelige løsningene innebære økt administrativt arbeid for styret, samt eventuelle faste kostnader. Dagens løsning, hvor ekstern leverandør står for kontroll og håndheving, fungerer etter styrets vurdering tilfredsstillende og gir samtidig insentiv til oppfølging uten direkte kostnad for sameiet.

Styret har også lagt vekt på brukervennlighet og faktisk utnyttelse av plassene. Med dagens ordning basert på fysiske kort sikres en løpende og reell bruk av plassene. Ved digitale løsninger er det en risiko for at plasser reserveres uten å bli benyttet, noe som kan redusere tilgjengeligheten.

På denne bakgrunn vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å innføre en digital løsning for gjesteparkering på nåværende tidspunkt.

Innstilling

Årsmøtet vedtar at det ikke innføres en digital løsning for registrering av gjesteparkering. Styret anser dagens ordning som tilstrekkelig hensiktsmessig sett opp mot sameiets størrelse og behov.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret utreder og eventuelt innfører en digital løsning for registrering av gjesteparkering i sameiet. Styret gis fullmakt til å velge en hensiktsmessig løsning og utarbeide retningslinjer for bruk av ordningen.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling – Sameiet Konows gate 83

Valgkomiteen i sameiet Konows gate 83 har bestått av Gudmund Notøy og Lise Grendar, begge med tidligere erfaring fra styrearbeid i sameiet.

Valgkomiteen har hatt dialog med aktuelle kandidater og vurdert styrets samlede kompetanse og behov for kapasitet og arbeidsform i kommende periode.

Styremedlem Bendiks Vik har meddelt at han stiller til gjenvalg. Valgkomiteen ønsker å takke Vik for hans innsats i styret.

Etter en helhetlig vurdering anbefaler valgkomiteen at Bendiks Vik erstattes av Oskar Dahl som styremedlem.

Valgkomiteen legger særlig vekt på at Oskar Dahl vurderes å ha en kompetanse, tilgjengelighet og arbeidsform som i større grad samsvarer med styrets behov fremover. Det er også lagt vekt på ønsket om et styre som i tillegg til kontroll og oppfølging, aktivt bidrar til fremdrift i sameiets arbeid.

Valgkomiteens innstilling er derfor at:

Oskar Dahl velges som styremedlem for kommende periode 2 år

Jan Petter Svendsen innstilles som videre styreleder 1.år

Lise Grendar

Gudmund W. Notøy

Roller og kandidater

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

- Jan Petter Svendsen

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

- Oskar Dahl

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Styret har i 2025 hatt fokus på stabil drift, god økonomistyring og oppfølging av eiendommens vedlikeholdsbehov. Det har vært avholdt jevnlige styremøter hvor drift, økonomi, vedlikehold og ulike saker knyttet til eiendommen er behandlet.

Sameiets økonomi vurderes som solid. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 366 089, og sameiet har ved utgangen av året et vedlikeholdsfond på om lag 1,15 millioner kroner, noe som gir et godt grunnlag for fremtidige vedlikeholdstiltak.

I løpet av året har styret fulgt opp flere vedlikeholds- og driftsrelaterte tiltak, blant annet knyttet til elektroarbeider, brannsikring, ventilasjon, heisanlegg samt belysning i fellesarealer og garasjeanlegg.

Styret har også arbeidet med vurdering av leverandører for vaktmester- og driftstjenester, med mål om å sikre hensiktsmessig kvalitet og kostnadsnivå fremover.

Som en del av arbeidet med god økonomistyring har styret også gjennomgått rutiner for fakturakontroll, attestasjon og leverandøroppfølging for å sikre en tydeligere og mer strukturert kontroll med sameiets kostnader.

Videre har styret behandlet enkelte saker knyttet til bygningsmessige endringer i seksjoner. I slike saker har styret fulgt opp behov for dokumentasjon og avklaringer der tiltak kan berøre byggets konstruksjoner, ventilasjon eller andre tekniske installasjoner.

I løpet av året har styret også arbeidet med interne rutiner for styrearbeid, herunder arbeidsfordeling og HMS-oppfølging, for å sikre en ryddig og forsvarlig forvaltning av sameiet.

Styret vurderer at sameiet samlet sett har en stabil drift, tilfredsstillende økonomi og et godt utgangspunkt for videre vedlikehold og utvikling av eiendommen.

Styret arbeider kontinuerlig med å følge opp eiendommens tekniske tilstand og vil også fremover prioritere tiltak som bidrar til forsvarlig vedlikehold, kostnadskontroll og en trygg og velfungerende eiendom for sameiets seksjonseiere.

Styret vil takke seksjonseierne for samarbeidet i året som har gått.

Kommenterer til årsregnskap og budsjett

Sameiets økonomi vurderes som stabil og tilfredsstillende. Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på **kr 366 089**, og sameiet har ved utgangen av året et vedlikeholdsfond på om lag **1,15 millioner kroner**.

Sameiet har i henhold til vedtektene §6-4 et eget vedlikeholdsfond. Det settes årlig av midler til fondet gjennom felleskostnadene for å bygge opp en økonomisk reserve til fremtidig vedlikehold av eiendommen.

Avsetningen til vedlikeholdsfondet inngår i regnskapet som en del av sameiets inntekter. I praksis representerer disse midlene planlagt oppsparing til fremtidige vedlikeholdsarbeider, og er derfor ikke midler som er tilgjengelige til ordinær drift.

Styret legger vekt på at oppbyggingen av vedlikeholdsfondet bidrar til at nødvendige vedlikeholdsarbeider kan gjennomføres uten behov for låneopptak eller større økninger i felleskostnadene.

Styret vurderer sameiets økonomi som god, og har derfor ikke funnet grunnlag for å øke felleskostnadene i budsjettet for 2026. Styret vil samtidig fortløpende følge utviklingen i kostnader og vedlikeholdsbehov.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i KONOWS GATE 83 SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONOWS GATE 83 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MECAL-0PL8D-DG64W-KYZSQ-11CLZ-2EC16

KONOWS GATE 83 SAMEIE
ORG.NR. 898419282, KLIENTNR. 7151

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 723 364	3 877 002	3 724 000	3 721 000
Ladeinntekter elbil		52 410	56 510	50 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 775 774**	**3 933 512**	**3 774 000**	**3 781 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-16 920	-16 920
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-13 800	-8 257	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-133 470	-127 370	-136 000	-142 000
Konsulenthonorar		-10 138	-29 636	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	6	-1 031 432	-1 236 298	-1 072 000	-995 000
Forsikringer		-292 278	-259 366	-311 000	-348 000
Kommunale avgifter	7	-453 254	-416 298	-475 000	-500 000
Energi/fyring	8	-528 783	-553 546	-500 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-417 734	-367 484	-382 000	-450 000
Andre driftskostnader	9	-502 593	-480 280	-487 000	-501 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 497 582**	**-3 592 634**	**-3 661 920**	**-3 734 920**
DRIFTSRESULTAT		**278 192**	**340 878**	**112 080**	**46 080**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	88 489	71 263	0	0
Finanskostnader	11	-592	-264	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**87 897**	**70 999**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**366 089**	**411 876**	**112 080**	**46 080**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		366 089	411 876		

KONOWS GATE 83 SAMEIE
ORG.NR. 898419282, KLIENTNR. 7151

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 080	7 882
Forskuddsbetalte kostnader		44 520	43 748
Driftskonto OBOS-banken		229 822	216 729
Sparekonto OBOS-banken		612 311	779 100
Vedlikeholdsfond		1 149 830	785 797
SUM OMLØPSMIDLER		**2 042 563**	**1 833 256**
SUM EIENDELER		**2 042 563**	**1 833 256**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 904 992	1 538 903
SUM EGENKAPITAL		**1 904 992**	**1 538 903**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 608	59 471
Leverandørgjeld		84 963	234 882
SUM KORTSIKTIG GJELD		**137 571**	**294 353**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 042 563**	**1 833 256**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Konows Gate 83 Sameie

Jan Petter Svendsen Bendiks Vik Erik Mørch

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	25 012
Felleskostnader	2 836 176
Garasje	140 256
TV-signaler/Internett	419 688
MC-plass	8 232
Vedlikeholdsfond	294 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 723 364**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-12 738

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 800
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 800**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 386
Drift/vedlikehold elektro	-530 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 163
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 421
Drift/vedlikehold brannsikring	-154 950
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 905
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 973
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 031 432**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-247 136
Renovasjonsgebyr	-206 118
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-453 254**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-528 783
SUM ENERGI / FYRING	**-528 783**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 447
Vaktmestertjenester	-468 395
Andre driftskostnader	-1 980
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 738
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-50
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 229
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 280
Tap på fordringer	-70
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-502 593**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	27 957
Renter av driftskonto i OBOS-banken	688
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 132
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	309
Andre renteinntekter	403
SUM FINANSINNTEKTER	**88 489**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-592
SUM FINANSKOSTNADER	**-592**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.26
Selskapsnummer: 7151 **Selskapsnavn:** KONOWS GATE 83 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

John Walderhaug er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Engasjement av ekstern rådgiver for tilstandsanalyse av eiendommen (K83)

Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å engasjere ekstern fagkompetanse for å gjennomføre en helhetlig tilstandsanalyse av eiendommen, herunder bygninger og tekniske anlegg, med formål å kartlegge dagens tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Aksept for installasjon av varmepumpe i lavere etasjer

Årsmøtet vedtar at beboere i lavere etasjer kan få tillatelse til å installere varmepumpe, forutsatt at utedelen plasseres slik at den ikke er synlig fra byggets hovedfasade og at installasjonen gjennomføres i henhold til gjeldende tekniske krav og retningslinjer fastsatt av styret.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Innføring av digital registrering for gjesteparkering

Årsmøtet vedtar at styret utreder og eventuelt innfører en digital løsning for registrering av gjesteparkering i sameiet. Styret gis fullmakt til å velge en hensiktsmessig løsning og utarbeide retningslinjer for bruk av ordningen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jan Petter Svendsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Oskar Dahl

Protokoll til årsmøte 2026 for KONOWS GATE 83 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 898419282
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 09:00 til 30. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 39.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> John Walderhaug er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Engasjement av ekstern rådgiver for tilstandsanalyse av eiendommen (K83)

Fremmet av: Lars Fjeld

Vil fremme forslag til årsmøte i K83 2026 om at styre engasjerer en ekstern kapasitet for å utføre tilstandsanalyse for eiendommen, bygg, og tekniske anlegg i K83

Formålet er å kartlegge dagens situasjon, og behov for fremtidig vedlikehold.

En rapport der dagens situasjon er beskrevet, tilstandsgrad, konsekvensgrad, behov og anslått tid for fremtidig vedlikeholdsbehov, estimert kostnad.

Det vil gi styret bedre oversikt over behov for fremtidig vedlikeholdsoppgaver, og dermed også et bedre styringsverktøy for budsjettering og planlegge vedlikeholdet på kort og lang sikt.

Alle bygningsdeler og tekniske anlegg har en forventet levetid før det må gjøres tiltak.

Noen utvalgte bygningsdeler som er omfattende og kostbare er for eksempel at takbelegget, heiser, ventilasjonsanlegg, fasader, maling av vinduer ol må skiftes, eller ha større og kostbare vedlikeholdsaktiviteter.

Styrets innstilling
Styret har behandlet innkommet forslag om å engasjere ekstern bistand for en helhetlig tilstandsanalyse av eiendommen.

Styret vurderer forslaget som godt begrunnet, og har gjort en vurdering av sameiets nåsituasjon. Det er ikke identifisert vesentlige avvik eller forhold som tilsier behov for en omfattende teknisk gjennomgang. Vedlikehold

følges opp løpende med støtte og grunnlag i FDV-dokumentasjonen, og eiendommen fremstår som oversiktlig med begrenset grad av ukjente risikofaktorer.

Styret har også lagt vekt på kostnadsbildet. En ekstern tilstandsanalyse antas å ha en kostnadsramme i størrelsesorden 50.000–150.000 kroner. Det vurderes som en reell risiko for at en slik analyse i stor grad vil bekrefte allerede kjente forhold, uten å gi tilsvarende merverdi. Slike rapporter vil dessuten ofte legge til grunn konservative vurderinger som kan fremskynde tiltak som ikke nødvendigvis er påkrevd på kort eller mellomlang sikt.

På denne bakgrunn vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å gjennomføre en fullstendig ekstern tilstandsanalyse nå.

Styret vil i kommende styreperiode prioritere arbeidet med å etablere en mer strukturert oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov, basert på interne ressurser. Der det er behov for særskilt fagkompetanse, vil det innhentes målrettet ekstern bistand knyttet til konkrete bygningsdeler eller tekniske anlegg.

Innstilling

Styret anbefaler at det ikke gjennomføres en full ekstern tilstandsanalyse på nåværende tidspunkt. Styret vil i stedet arbeide videre med å etablere en strukturert vedlikeholdsoversikt, og vurdere behovet for ekstern bistand på enkeltområder der dette anses hensiktsmessig.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret gis fullmakt til å engasjere ekstern fagkompetanse for å gjennomføre en helhetlig tilstandsanalyse av eiendommen, herunder bygninger og tekniske anlegg, med formål å kartlegge dagens tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **14**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Aksept for installasjon av varmepumpe i lavere etasjer

Fremmet av: Hannah Johansen og Daniel Ghebremeskel, Konows gate 83 C

Vi bor i 2. etasje med utgang til egen bakgård på innsiden av blokken, vendt inn mot fjellet. Vi har nylig flyttet inn og har fått avslag på å installere varmepumpe. Vi er usikre på bakgrunnen for dette avslaget, da vi ikke kjenner til vurderingene som tidligere er gjort i sameiet.

I vårt tilfelle vil utedelen av varmepumpen bli plassert i bakgården på innsiden av bygget. Den vil dermed ikke være synlig fra fasaden eller fra forsiden av bygget. Etter vår vurdering vil installasjonen derfor ikke påvirke byggets estetiske uttrykk eller fasade mot offentlig rom.

Varmepumpe er i tillegg et energieffektivt og miljøvennlig tiltak som kan bidra til lavere energiforbruk og bedre bokomfort for beboere.

På bakgrunn av dette ønsker vi at årsmøtet tar stilling til om installasjon av varmepumpe kan tillates i de lavere etasjene der utedelen kan plasseres på en måte som ikke er synlig fra byggets fasade.

Styrets innstilling
Styret har behandlet innkommet forslag om å åpne for installasjon av varmepumper i lavere etasjer.

Styret vil innledningsvis presisere at installasjon av varmepumper i sameiet er regulert gjennom eget regelverk vedtatt av årsmøtet i 2018. Dette regelverket tillater installasjon kun for de øverste seksjonene, med nærmere angitte vilkår. Forslaget innebærer derfor en endring av gjeldende regelverk, og må behandles som en vedtektsendring som krever kvalifisert flertall (minst 2/3 av de avgitte stemmer). Styret bemerker at forslaget ikke er fremmet som en vedtektsendring, og at dette i seg selv gjør at saken ikke er tilstrekkelig utredet for å kunne vedtas.

Styret har forståelse for de hensyn som fremheves, herunder ønske om bedre bokomfort og energieffektivitet. Samtidig er det styrets vurdering at det ikke har fremkommet nye vesentlige eller ekstraordinære forhold siden vedtaket i 2018 som tilsier behov for en generell åpning for installasjon i lavere etasjer. Det opprinnelige vedtaket var begrunnet i særskilte forhold knyttet til inneklima i øverste etasje.

De bygningsmessige og tekniske forhold som lå til grunn for vedtaket gjør seg fortsatt gjeldende. Installasjon av varmepumper innebærer gjennomføringer i bygningskroppen og inngrep i fasade, med tilhørende risiko for blant annet fukt- og lekkasjeskader. Styret vurderer at disse hensynene er uavhengige av om utedelen er synlig fra fasaden eller ikke.

Videre har ikke utviklingen i varmepumpeteknologi vært av en slik karakter at de bygningsmessige konsekvensene er vesentlig endret. Utedelene har fortsatt et visst volum, og installasjonen medfører tilsvarende tekniske inngrep som tidligere.

Styret har også lagt vekt på hensynet til likebehandling og forutsigbarhet. En åpning for enkelte lavere enheter vil kunne medføre behov for skjønnsmessige vurderinger og grensedragninger, og på sikt utfordre gjeldende regelverk.

Når det gjelder de økonomiske fordelene, vurderes disse som mindre utslagsgivende i dagens situasjon, blant annet sett i lys av utviklingen i strømpriser.

På denne bakgrunn vurderer styret at det ikke er grunnlag for å endre gjeldende regelverk.

Innstilling

Årsmøtet vedtar at gjeldende regelverk for installasjon av varmepumper videreføres uendret. Forslaget om å åpne for installasjon i lavere etasjer anses som en vedtektsendring, og anbefales ikke vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at beboere i lavere etasjer kan få tillatelse til å installere varmepumpe, forutsatt at utedelen plasseres slik at den ikke er synlig fra byggets hovedfasade og at installasjonen gjennomføres i henhold til gjeldende tekniske krav og retningslinjer fastsatt av styret.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Stemmelikhet i denne saken gjorde at vedtaket ble fattet ved loddtrekning.

8. Innføring av digital registrering for gjesteparkering

Fremmet av: Hannah Johansen og Daniel Ghebremeskel, Konows gate 83 C

Mange borettslag og sameier har de siste årene innført digitale løsninger for registrering av gjesteparkering. Slike løsninger gjør det mulig for beboere å registrere gjester enkelt via mobil eller nett. Dette gir bedre oversikt over bruken av gjesteplassene.

Forslag fra annet borettslag: https://vibbo.no/skullerudhogda-ii/tema/gjesteparkering-parkering

Styrets innstilling
Styret har tidligere vurdert muligheten for å innføre en digital løsning for registrering av gjesteparkering, og har i den forbindelse innhentet og gjennomgått informasjon fra aktuelle leverandører, herunder både eksisterende leverandør og alternative aktører.

Bakgrunnen for vurderingen har vært et ønske om å forenkle administrasjonen knyttet til dagens ordning med fysiske parkeringskort. Det er blant annet sett på løsninger hvor registrering skjer via mobil eller nett.

Styrets samlede vurdering er imidlertid at en digital løsning ikke vil gi tilstrekkelig merverdi sett opp mot behovet i sameiet. Sameiet disponerer kun et begrenset antall gjesteparkeringsplasser (6 plasser), og gevinstene ved digitalisering vurderes derfor som begrensede.

Videre vil flere av de tilgjengelige løsningene innebære økt administrativt arbeid for styret, samt eventuelle faste kostnader. Dagens løsning, hvor ekstern leverandør står for kontroll og håndheving, fungerer etter styrets vurdering tilfredsstillende og gir samtidig insentiv til oppfølging uten direkte kostnad for sameiet.

Styret har også lagt vekt på brukervennlighet og faktisk utnyttelse av plassene. Med dagens ordning basert på fysiske kort sikres en løpende og reell bruk av plassene. Ved digitale løsninger er det en risiko for at plasser reserveres uten å bli benyttet, noe som kan redusere tilgjengeligheten.

På denne bakgrunn vurderer styret at det ikke er hensiktsmessig å innføre en digital løsning for gjesteparkering på nåværende tidspunkt.

Innstilling

Årsmøtet vedtar at det ikke innføres en digital løsning for registrering av gjesteparkering. Styret anser dagens ordning som tilstrekkelig hensiktsmessig sett opp mot sameiets størrelse og behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar at styret utreder og eventuelt innfører en digital løsning for registrering av gjesteparkering i sameiet. Styret gis fullmakt til å velge en hensiktsmessig løsning og utarbeide retningslinjer for bruk av ordningen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling – Sameiet Konows gate 83

Valgkomiteen i sameiet Konows gate 83 har bestått av Gudmund Notøy og Lise Grendar, begge med tidligere erfaring fra styrearbeid i sameiet.

Valgkomiteen har hatt dialog med aktuelle kandidater og vurdert styrets samlede kompetanse og behov for kapasitet og arbeidsform i kommende periode.

Styremedlem Bendiks Vik har meddelt at han stiller til gjenvalg. Valgkomiteen ønsker å takke Vik for hans innsats i styret.

Etter en helhetlig vurdering anbefaler valgkomiteen at Bendiks Vik erstattes av Oskar Dahl som styremedlem.

Valgkomiteen legger særlig vekt på at Oskar Dahl vurderes å ha en kompetanse, tilgjengelighet og arbeidsform som i større grad samsvarer med styrets behov fremover. Det er også lagt vekt på ønsket om et styre som i tillegg til kontroll og oppfølging, aktivt bidrar til fremdrift i sameiets arbeid.

Valgkomiteens innstilling er derfor at:

Oskar Dahl velges som styremedlem for kommende periode 2 år

Jan Petter Svendsen innstilles som videre styreleder 1.år

Lise Grendar

Gudmund W. Notøy

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan Petter Svendsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Petter Svendsen

Styremedlem (2 år)

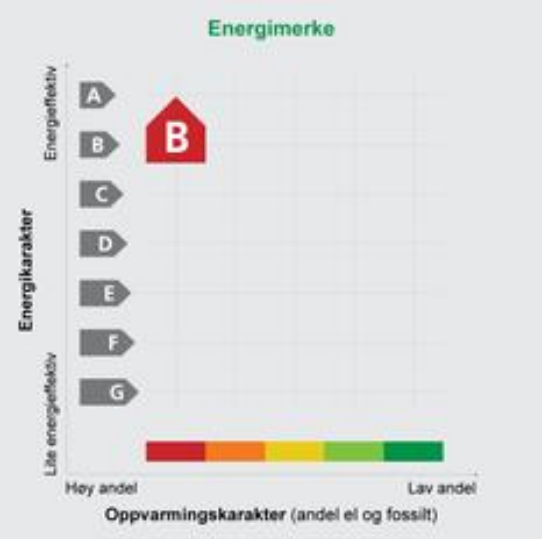
Følgende ble valgt:
Oskar Dahl (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Oskar Dahl

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Konows gate 83 B
Postnr	0196
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	236
Bnr.	70
Seksjonsnr.	38
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-919371
Dato	23.08.2018



Innmeldt av	Lars-Erik Johnsrud

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

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 innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Konows gate 83 B
Postnr/Sted: 0196 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 23.08.2018 08:23:15
Energimerkenummer: A2018-919371
Ansvarlig for energiattesten: Amid Sultany
Energimerking er utført av: Lars-Erik Johnsrud

Gnr: 236
Bnr: 70
Seksjonsnr: 38
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 24.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538489
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 70.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 236, bnr. 70.

GNR. 236 BNR. 70

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.2022.

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

6068 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

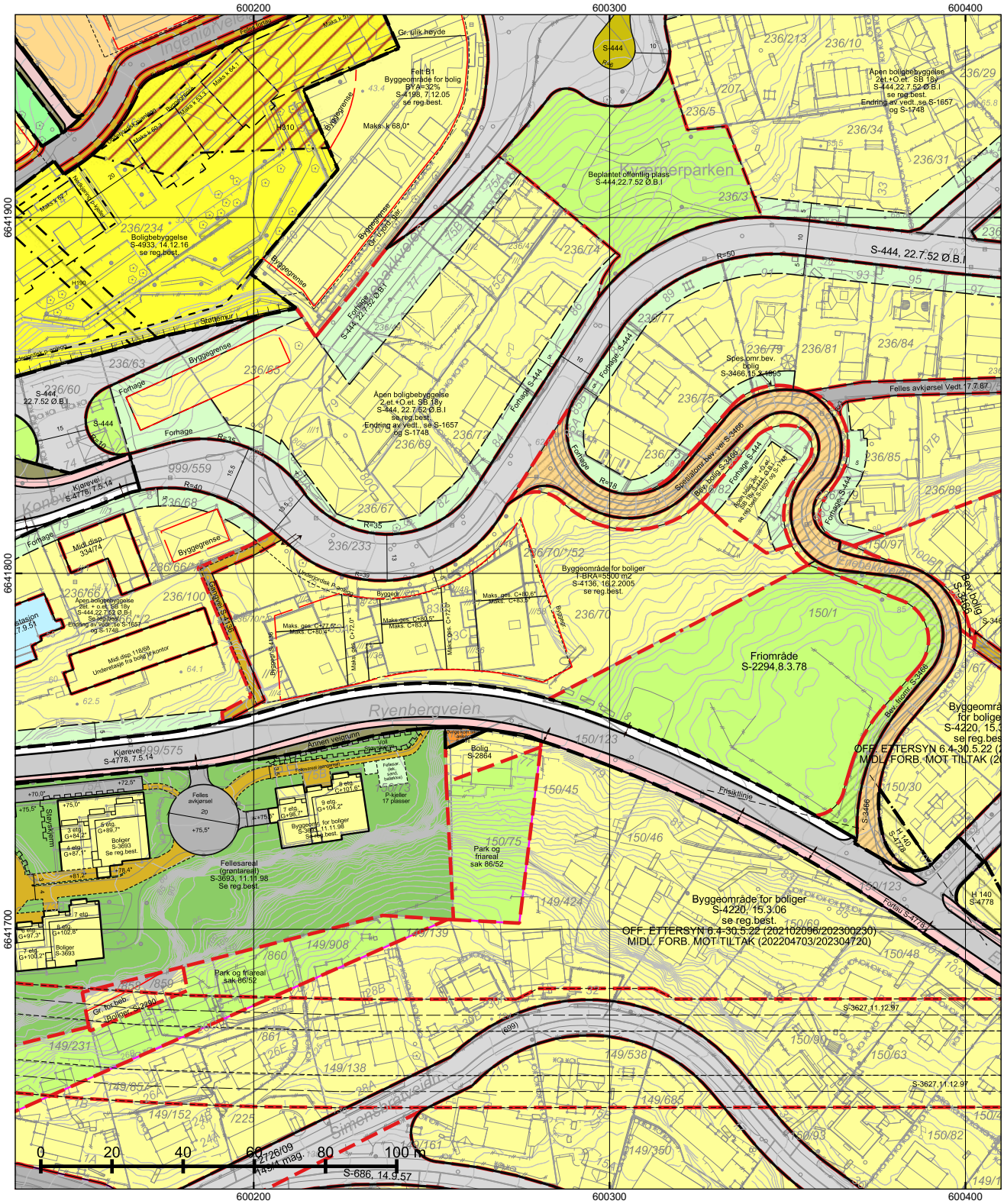
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

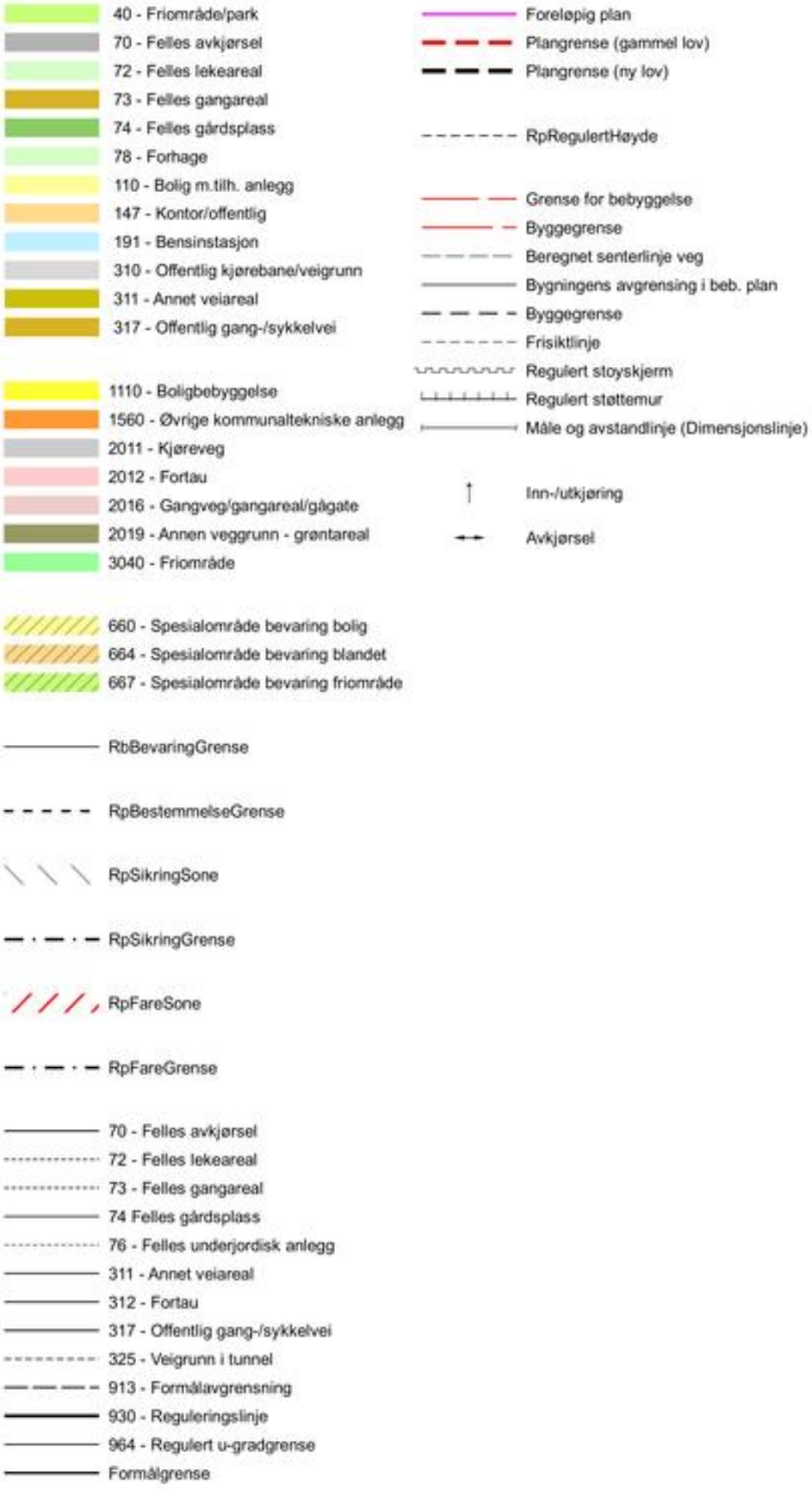
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

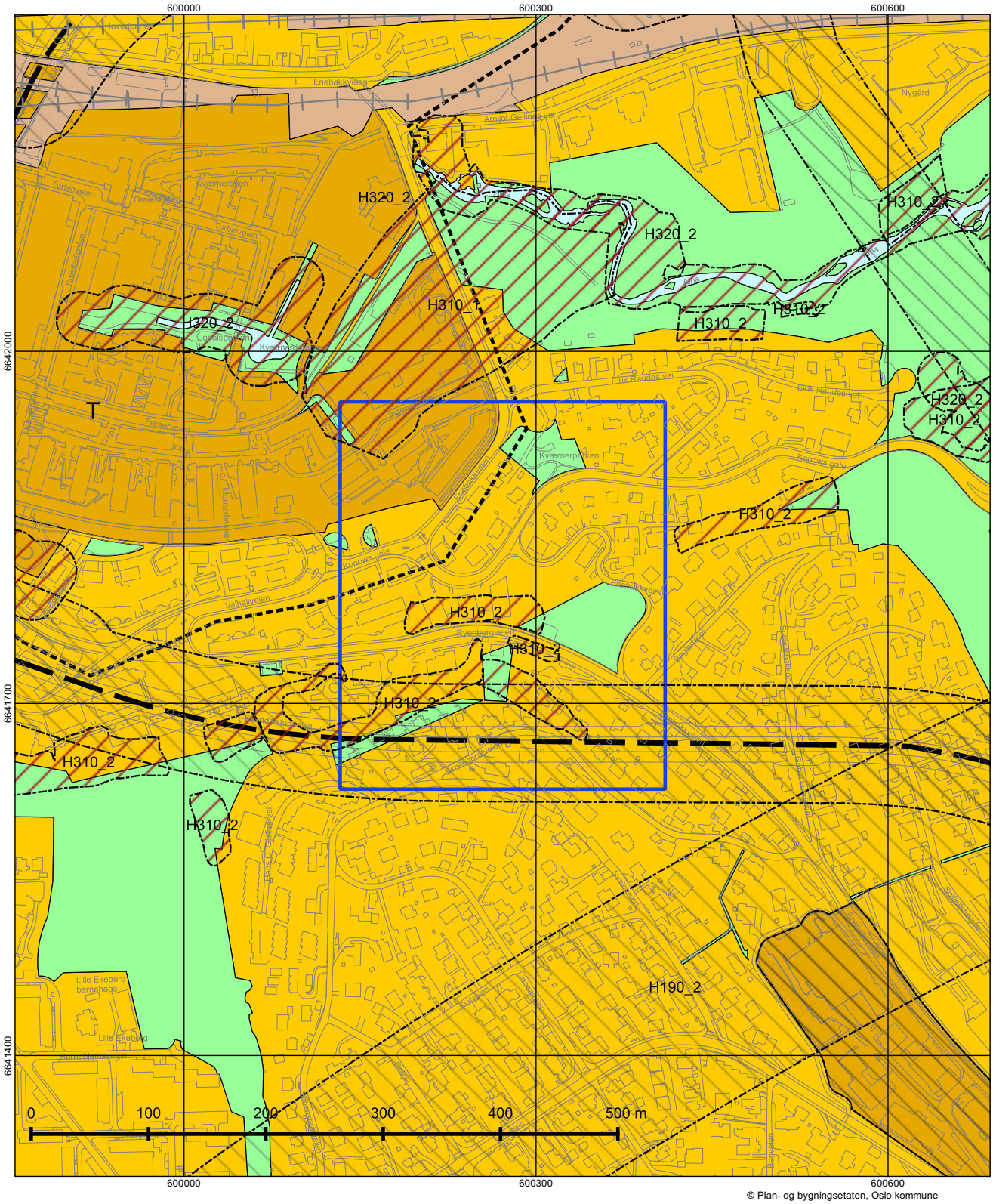
PlottID/Best.nr: 162039/ 86538489
Deres ref.:
Adresse: Konows gate 83
Kommentar:
Gnr/Bnr: 236/70

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162039/86538489
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

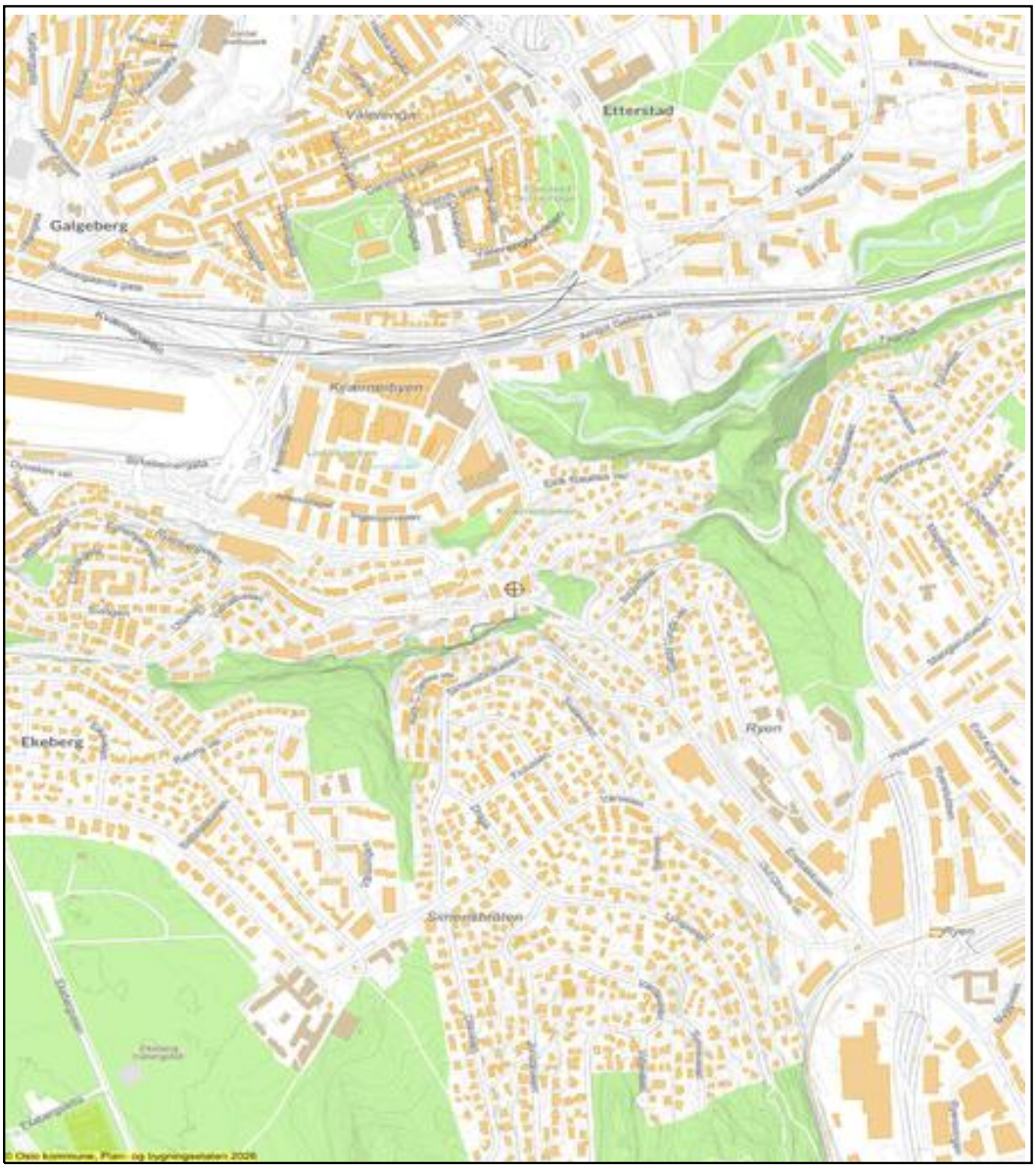
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Konows gate 83 B

Gnr bnr : 236 / 70



Dato: 25.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
v/Ingebrigt Foros
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 24.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201003707-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 83	Eiendom:	236/70/0/0
Tiltakshaver:	Konows gate 83 B AS c/o Fri eiendom AS	Adresse:	Postboks 4575 Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Ledningsanlegg	Tiltaksart:	Omlegging av hovedledningsanlegg

FERDIGATTEST - KONOWS GATE 83

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Som bygget tegninger vedlagt anmodning om ferdigattest

Som bygget tegninger, sak 201003707			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan VA nord	H105	07.10.2011	6/5
Lengedeprofil kum 1V - kum 3	H106	07.10.2011	6/6
Lengdeprofil kum 3 - kum 777/804	H107	07.10.2011	6/7
Grøftesnitt og detaljer	H110	07.10.2011	6/8
Generelle detaljer og kumsnitt	H111	07.10.2011	6/9
Kum 1 VL - Plan og snitt	H120	07.10.2011	6/10
Kum 1 AF og 1 OV - Plan og snitt	H121	07.10.2011	6/11
VP2 SP og kum 2AF/OV	H122	07.10.2011	6/12
Kum 3 AF - Plan og snitt	H123	07.10.2011	6/13
Kum 4 AF - Plan og snitt	H124	07.10.2011	6/14
Kum 5 - Plan og snitt	H125	07.10.2011	6/15
VP6 - Plan og snitt	H126	07.10.2011	6/16
Eksistrende kum 777 - Plan og snitt	H127	07.10.2011	6/17
Kum 5 - Armering del 1	H130	07.10.2011	6/18
Kum 5 - Armering del 2	H131	07.10.2011	6/19
Va- anlegg - Forankring av ledninger - Armering	H140	07.10.2011	6/20
VA-anlegg - Forankring av ledninger - Armering	H141	07.10.2011	6/21

Tegninger som utgår

Tegninger som utgår i sak 201003707			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan VA nord	H105 rev. C 03	10.02.2010	1/10
Lengdeprofil kum 1V - kum 3	H106 rev. C 03	10.02.2010	1/11
Lengdeprofil kum 3 - kum 777/804	H107 rev. C 03	10.02.2010	1/12
Grøftesnitt og detaljer	H110 rev. C 03	10.02.2010	1/13
Generelle detaljer og kumsnitt	H111 rev. C 03	10.02.2010	1/14
Plan og snitt kum 1VL	H120 rev. C 03	10.02.2010	1/15
Plan og snitt kum 1 AF og 1 OV	H121 rev. C 03	10.02.2010	1/16
Plan og snitt VP2	H122 rev. C 03	10.02.2010	1/17
Plan og snitt kum 3 AF	H123 rev. C 03	10.02.2010	1/18
Plan og snitt kum 4 AF	H124 rev. C 03	10.02.2010	1/19
Plan og snitt kum 5	H125 rev. C 03	10.02.2010	1/20
Plan og snitt kum 6	H126 rev. C 01	10.02.2010	1/21
Plan og snitt eksisterende kum 777	H127 rev. C 03	10.02.2010	1/22

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2011 av:

Tone Breirem - Saksbehandler

Kopi til:
Konows gate 83 B AS c/o Fri eiendom AS, Postboks 4575 Nydalen, 0404 OSLO
Vann- og avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO, postmottak@vav.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Felix Arkitekter AS
v/Ingebrigt Foros
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 24.10.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201003707-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Breirem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 83	Eiendom:	236/70/0/0
Tiltakshaver:	Konows gate 83 B AS c/o Fri eiendom AS	Adresse:	Postboks 4575 Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	Felix Arkitekter AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Ledningsanlegg	Tiltaksart:	Omlegging av hovedledningsanlegg

FERDIGATTEST - KONOWS GATE 83

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Som bygget tegninger vedlagt anmodning om ferdigattest

Som bygget tegninger, sak 201003707			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan VA nord	H105	07.10.2011	6/5
Lengedeprofil kum 1V - kum 3	H106	07.10.2011	6/6
Lengdeprofil kum 3 - kum 777/804	H107	07.10.2011	6/7
Grøftesnitt og detaljer	H110	07.10.2011	6/8
Generelle detaljer og kumsnitt	H111	07.10.2011	6/9
Kum 1 VL - Plan og snitt	H120	07.10.2011	6/10
Kum 1 AF og 1 OV - Plan og snitt	H121	07.10.2011	6/11
VP2 SP og kum 2AF/OV	H122	07.10.2011	6/12
Kum 3 AF - Plan og snitt	H123	07.10.2011	6/13
Kum 4 AF - Plan og snitt	H124	07.10.2011	6/14
Kum 5 - Plan og snitt	H125	07.10.2011	6/15
VP6 - Plan og snitt	H126	07.10.2011	6/16
Eksistrende kum 777 - Plan og snitt	H127	07.10.2011	6/17
Kum 5 - Armering del 1	H130	07.10.2011	6/18
Kum 5 - Armering del 2	H131	07.10.2011	6/19
Va- anlegg - Forankring av ledninger - Armering	H140	07.10.2011	6/20
VA-anlegg - Forankring av ledninger - Armering	H141	07.10.2011	6/21

Tegninger som utgår

Tegninger som utgår i sak 201003707			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan VA nord	H105 rev. C 03	10.02.2010	1/10
Lengdeprofil kum 1V - kum 3	H106 rev. C 03	10.02.2010	1/11
Lengdeprofil kum 3 - kum 777/804	H107 rev. C 03	10.02.2010	1/12
Grøftesnitt og detaljer	H110 rev. C 03	10.02.2010	1/13
Generelle detaljer og kumsnitt	H111 rev. C 03	10.02.2010	1/14
Plan og snitt kum 1VL	H120 rev. C 03	10.02.2010	1/15
Plan og snitt kum 1 AF og 1 OV	H121 rev. C 03	10.02.2010	1/16
Plan og snitt VP2	H122 rev. C 03	10.02.2010	1/17
Plan og snitt kum 3 AF	H123 rev. C 03	10.02.2010	1/18
Plan og snitt kum 4 AF	H124 rev. C 03	10.02.2010	1/19
Plan og snitt kum 5	H125 rev. C 03	10.02.2010	1/20
Plan og snitt kum 6	H126 rev. C 01	10.02.2010	1/21
Plan og snitt eksisterende kum 777	H127 rev. C 03	10.02.2010	1/22

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.10.2011 av:

Tone Breirem - Saksbehandler

Kopi til:
Konows gate 83 B AS c/o Fri eiendom AS, Postboks 4575 Nydalen, 0404 OSLO
Vann- og avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO, postmottak@vav.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rambøll Norge AS
Postboks 427 Skøyen
0213 OSLO

Dato: 04.05.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 200813777-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 80 - 84 OG 83	Eiendom:	236/70/0/0
Tiltakshaver:	Konows gate 83 B AS FRI eiendom	Adresse:	Postboks 4575 Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	Rambøll Norge AS	Adresse:	Postboks 427 Skøyen, 0213 OSLO
Tiltakstype:	Vei/parkering	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.05.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200813777			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart	D1	05.06.2008	1/5
Tegning 1	U01	25.11.2008	1/6
Tegning 3	W01	14.10.2008	1/8
Tegning 4	C05	14.10.2008	1/9
Tegning 5	F01 rev B	02.09.2009	8/5

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2016 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Konows gate 83 B AS FRI eiendom, Postboks 4575 Nydalen, 0404 OSLO,
paal.hansen@frieiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Dato: 18.01.2018

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh.:	Arkivkode:
Øistein Mangset	200809139-112 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Aleksander Stein Engvoll	531

Byggeplass:	KONOWS GATE 83 A-C	Eiendom:	236/70/0/0
Tiltakshaver:	Konows gate 83B c/o Fri Eiendom AS	Adresse:	Pb.4575 Nydalen, 0404 OSLO
Søker:	FELIX ARKITEKTER AS	Adresse:	Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Ferdigattesten omfatter de tre boligblokkene i Konows gate 83 A-C, oppført på eiendom med gbnr. 236/70.

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

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.01.2018 av:

Aleksander Stein Engvoll - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Konows gate 83B c/o Fri Eiendom AS, Pb.4575 Nydalen, 0404 OSLO,
paal.hansen@frieiendom.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT TONE LIEN
Lørenveien 55C
0585 OSLO

Dato: 11.09.2019

Deres ref.: TONE LIEN | Vår ref.: 201904873-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONOWS GATE 83 A-C	Eiendom:	236/70/0/0
Tiltakshaver:	BENDIKS VIK	Adresse:	KONOWS GATE 83 C, 0196 OSLO
Søker:	SIVILARKITEKT TONE LIEN	Adresse:	Lørenveien 55C, 0585 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Konows gate 83 A-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 10.09.2019.

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 ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

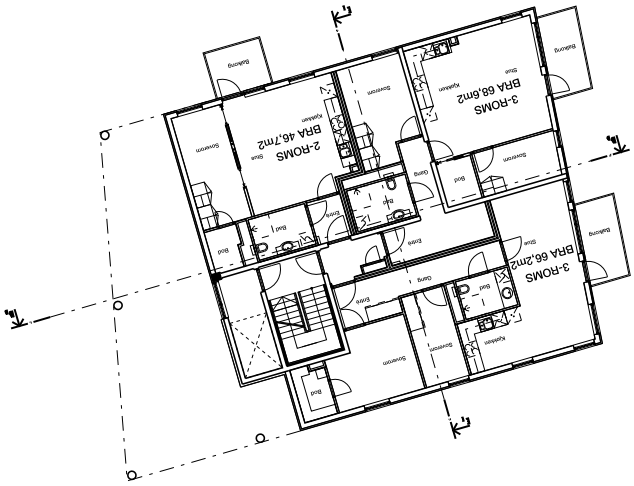
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

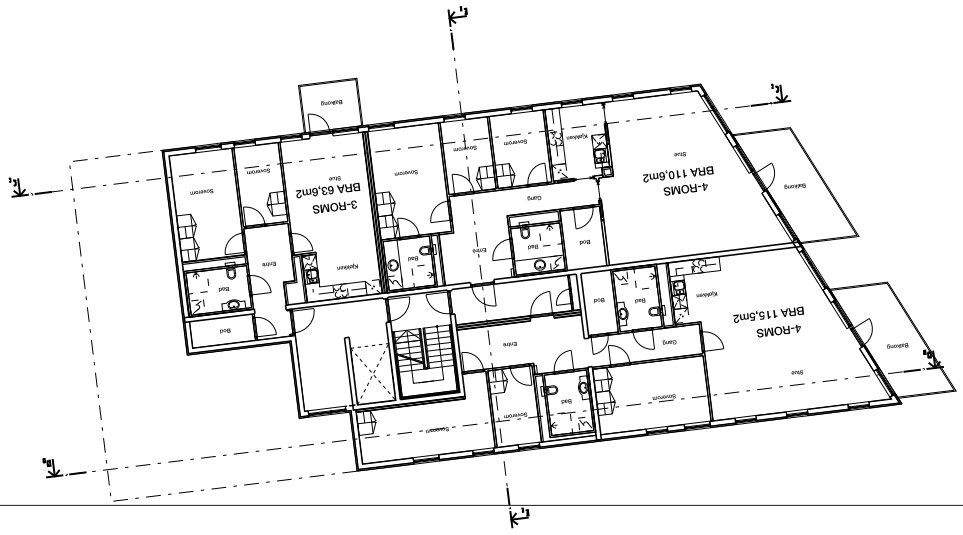
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.09.2019 av:

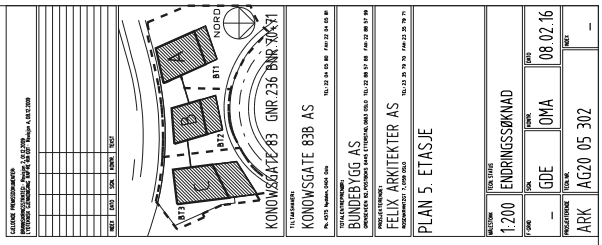
Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

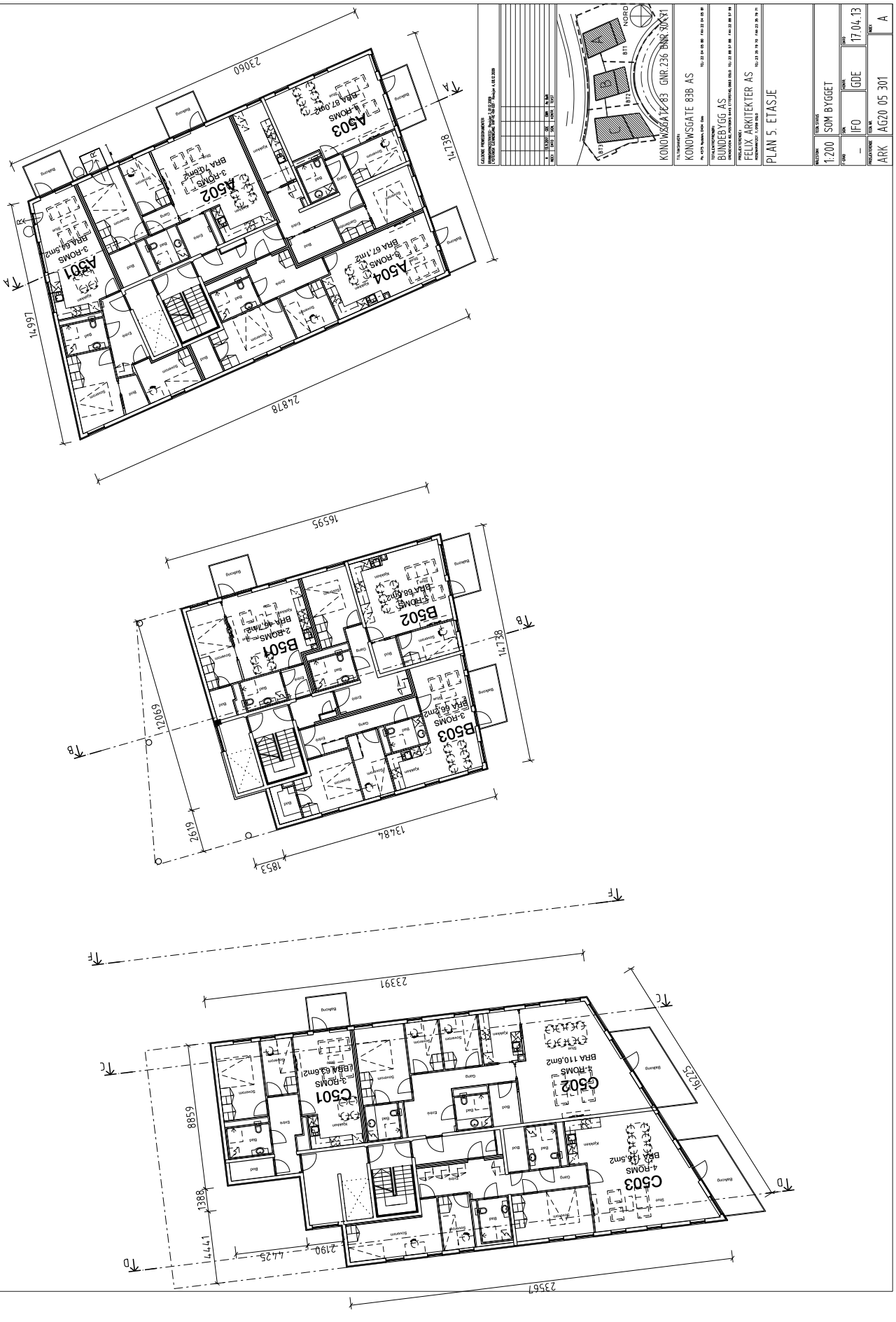
Kopi til: BENDIKS VIK, KONOWS GATE 83 C, 0196 OSLO, bendiksr@online.no


4-ROMS
BRA 87,0m2
3-ROMS
BRA 70,6m2
3-ROMS
BRA 64,5m2
3-ROMS
BRA 67,1m2


2-ROMS
BRA 46,7m2
3-ROMS
BRA 68,6m2
3-ROMS
BRA 66,2m2


3-ROMS
BRA 63,6m2
4-ROMS
BRA 110,6m2
4-ROMS
BRA 115,5m2


NORD
KONOWSGATE 83 GNR.236 BNR.30 FR1
KONOWSGATE 83B AS
BUNDEBYGG AS
FELIX ARKITEKTER AS
PLAN 5. ETASJE
1:200
ENDRINGSSØKNAD
GDE
OMA
08.02.16
ARK
AG20 05 302

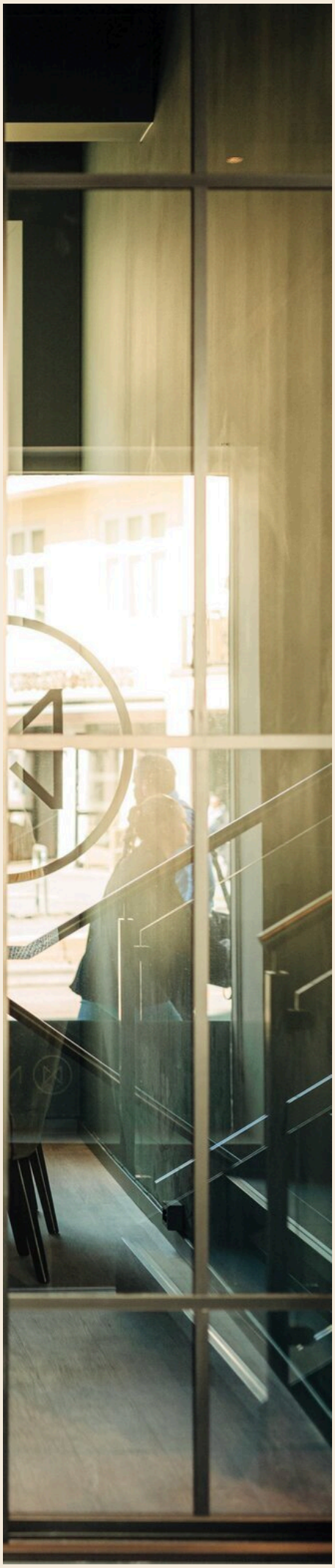

KONOWSGATE 83B GNR.236 BNR.70/71
PLAN 5. ETASJE
1:200
SOM BYGGET
IFO
GDE
17.04.13
ARK
AG20 05 301
A
A501
3-ROMS
BRA 67,0M2
A502
3-ROMS
BRA 76,6M2
A503
4-ROMS
BRA 67,0M2
A504
3-ROMS
BRA 67,1M2
B501
2-ROMS
BRA 46,7M2
B502
3-ROMS
BRA 68,8M2
B503
3-ROMS
BRA 66,8M2
C501
3-ROMS
BRA 63,6M2
C502
4-ROMS
BRA 110,6M2
C503
4-ROMS
BRA 85,5M2

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 kjøpers 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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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 Eiendomsmeglerforbund, 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 avvikle 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0211/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konows gate 83B 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 70, snr 38 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanna Skiaker
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: