NORDVIK

Konows gate 82

0 soverom | 24 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

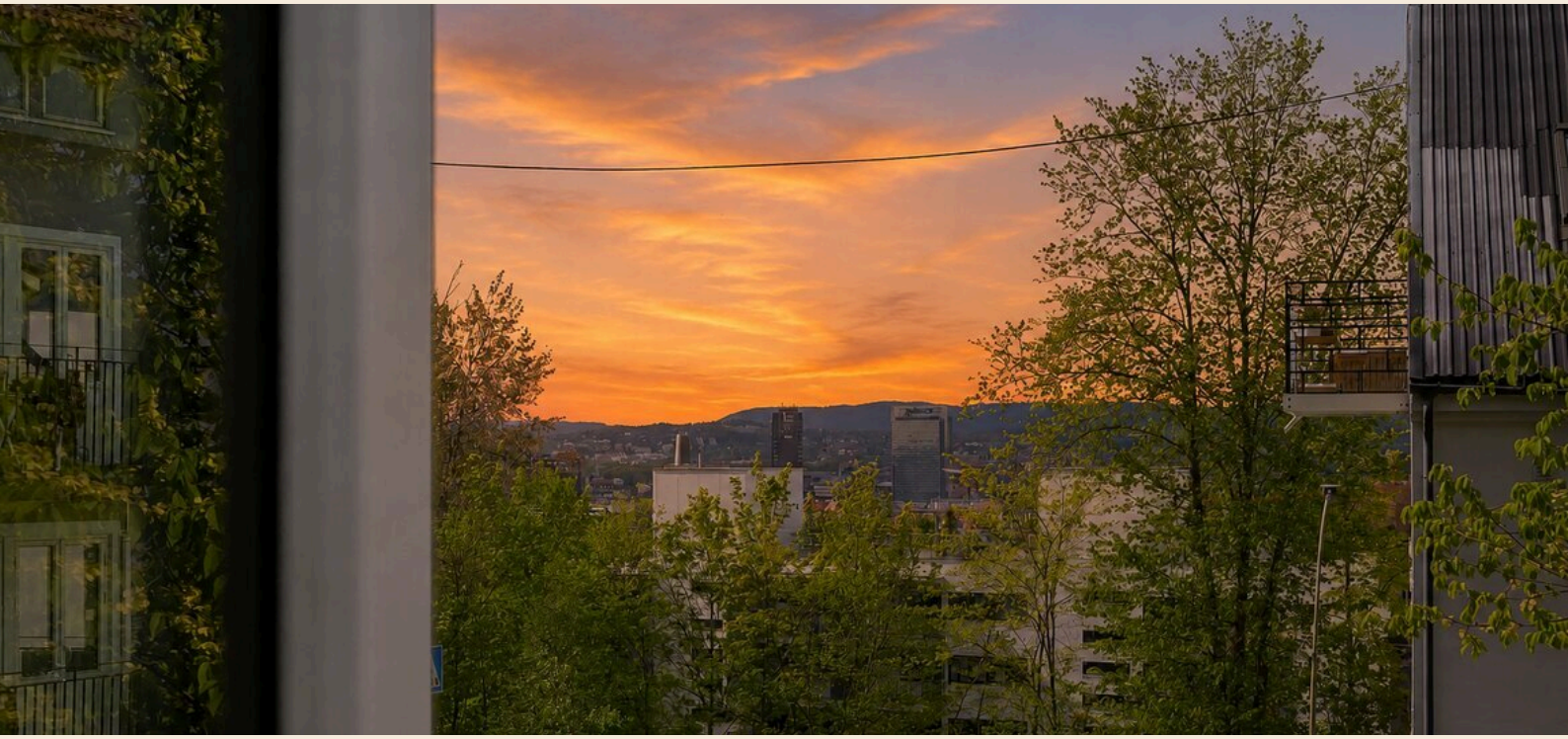
Konows gate 82

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
69	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026

Nøkkelinformasjon



Utsikt og moderne standard fra 2025 | Solrik, felles markterrasse | 10m² boder | Vinduer 2021 | Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**13 838,-**
Totalpris	**3 649 613,-**
Fellesgjeld	**135 775,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 778,-**
BRA-i	**24 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Her får du en smart, lys og praktisk leilighet med en god planløsning bestående av åpen stue- og kjøkkenløsning, sovealkove, entré og bad. Leiligheten passer perfekt for førstegangskjøpere eller deg som ønsker en lettstelt bolig med sentral beliggenhet.

Boligen ligger i et attraktivt område med kort vei til dagligvare, kollektivtransport, Ekebergparken og flotte grøntområder.

Kort fortalt:

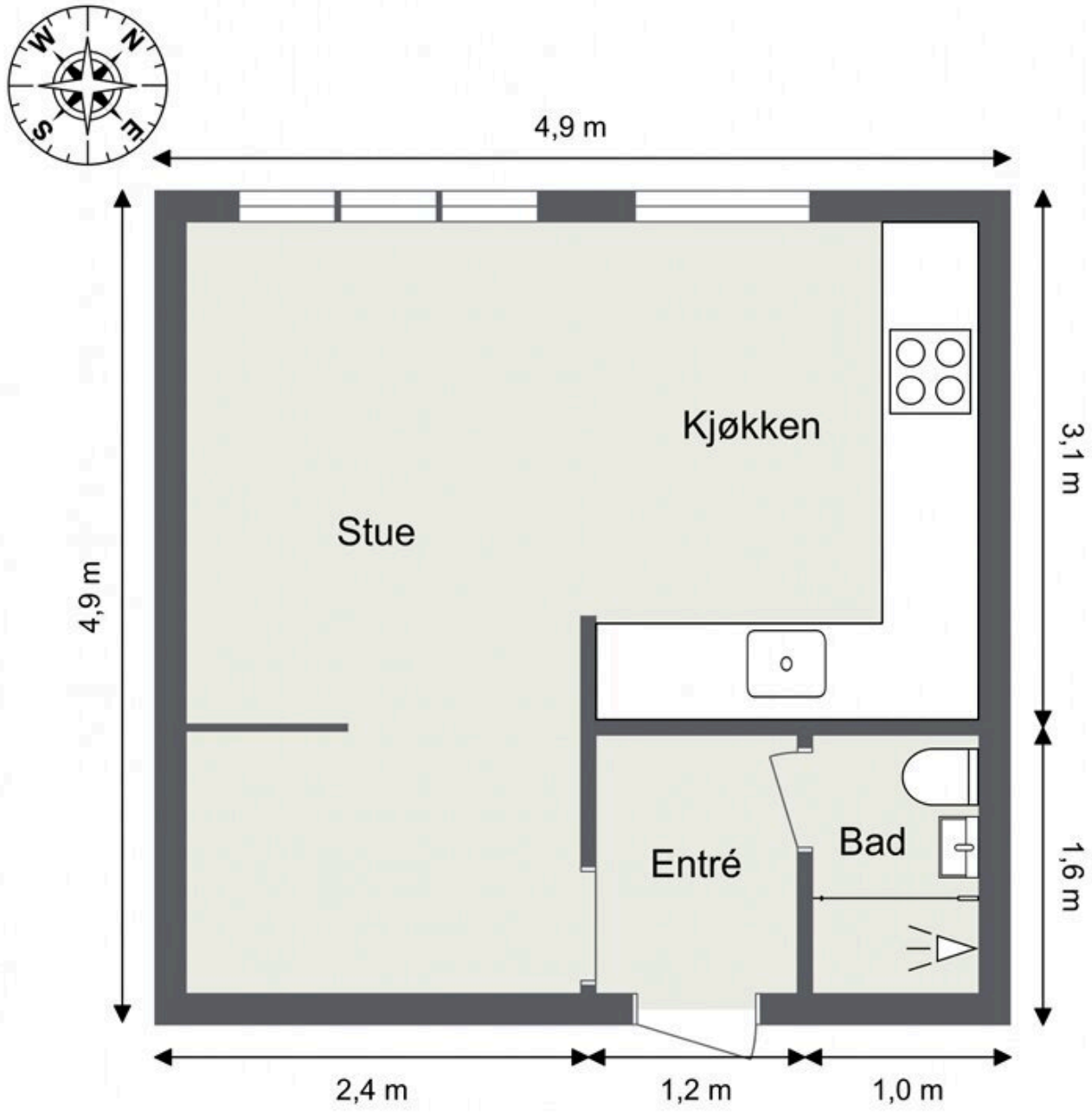
- Kvik kjøkken 2025
- Laminatgulv 2025
- 3 boder på totalt 10m²
- Elektrisk anlegg oppgradert 2025
- Malte overflater 2025
- Utsikt til byen!
- Ingen dok.avg
- Vinduer 2021
- Felles markterrasse
- Mulighet for parkeringsplass
- Kort vei til flotte turområder
- Ca 5 min til nærmeste bussholdeplass

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 24 kvm
Total BRA: 34 kvm

Konows gate 82

Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon
























KINFOLK


I'VE HAD A VERY
LONG, HARD DAY
KINFOLK























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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0046/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Ida Marjatta Anthoni Gulliksen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
135 775,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 635 775,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 338,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 649 613,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 659 113,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 24 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 34 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 24 kvm.
BRA-e: 10 kvm. Boder
Total BRA: 34 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 aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er
ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder i kjeller 3 stk på totalt 10,6m2 er medtatt som BRA-e.

Innhold
Boligen ligger i 1.etasje og inneholder: Entré, bad, stue og kjøkken. I tillegg disponerer boligen 3 boder på til sammen 10 kvm.

Standard
Entré
Lys entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Kjøkken
Delikat Kvik kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator er montert i overskap med kullfilter.

Stue med sovealkove
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen har god plass til sofagruppe, spisebord og TV-møblement. En praktisk spilevegg skiller stuen fra sovealkoven på en luftig måte, samtidig som lyset slipper gjennom. I alkoven er det plass til seng, kommode og vegghengt oppbevaring.

Bad
Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er innredet med dusjhjørne, servant med innredning og toalett. Ventilasjon skjer via avtrekk til felles anlegg. Veggene er utført i betong/mur, og det er derfor ikke boret hull for fuktmåling.

Innvendige overflater:
Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Parkering
Aksjelaget har parkeringsplasser som kan søkes på etter ledighet. Forutsetter at du eier leiligheten i bygget og egen bil.

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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malt baderomsgulv og skiftet silikonfuger på badet, 2026.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wettergren Fasade AS, oppussing av fasade, år 2018. City Taktekking AS , tekking hovedtak, år 2018. Aktiv Rørinspeksjon AS; rehabilitering bunnledning/stikkledning, år 2020. Glassmester 1 AS, nye vinduer, år
2021. Skorsteinsrep AS, rehabilitering skorsteiner, år 2022.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg elektro utførte følgende i august 2025: Skiftet overspernningsvern i sikringsskap, nye kurser i sikringsskap til kjøkkenet,nye stikkontakter på kjøkkenet, koblet på komfyrvakt, monterte lys i kjøkkenoverskap, satt opp Plejd dimmer i kjøkken-taklys, byttet stikkontakter i stue til jordet, ny stikkontakt nede i boden.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow Rørservice gjorde i august 2025 følgende: montering av 1 stk Waterguard
-Tilkobling vann og avløp kjøkken
- Levering og montering av 1 stk 120L Oso varmtvannsbereder Flexi F -
Tilkobling
oppvaskmaskin
- Nytt røropplegg av PEX-rør
-staket opp kjøkkenavløp

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

Feil og mangler:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved

bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Observert sprekker i veggfuger på badet, som ble kommentert i boligsalgsrapporten i 2021

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det ble rapportert røyklukt ved fyring av piper, så pipene ble rehabilitert av Skorsteinsrep AS i 2022. Ikke opplevd røyklukt etter dette.

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
Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Observert vannskader på noen planker på felles platting (fellesområde).

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er observert sprekker på veggene i kjelleren. Det har vært befaring av Uretek AS i 2020, hvor det ikke ble oppdaget skader på bærende vegger, kun risser på ikke-bærende vegger. Styret vurderte det som ikke behov for utbedring, men følges
med videre.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: August 2025: Tett rør på kjøkkenet etter at vannet/røret var stengt i forbindelse med oppussing. Røret ble staket opp av rørlegger, ingen problemer etter dette.

Offentlige og private forhold:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg i 2021.

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport i 2021

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det planlegges å øke fellesutgiftene med 5% fra juni 2026, grunnet økte kommunale avgifter og forsikringer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Stavern taksering AS v/ Rune Larsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre. Utvendige
fasader i pussede/malte flater. Valmet yttertak utvendig tekket med takstein/takplater. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen ved kvalifisert

bygningssakkyndig, spesielt etter at boligen er tømt for møbler og løsøre.
Tiltak bør vurderes for å utbedre skjevheter, da slike avvik kan medføre økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg, knirk og redusert brukskomfort.

Bad
Overflater gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom det oppstår bevegelse eller løse fliser, for å unngå at fliser løsner og eventuelt skader membran under. Bom i flis kan over tid føre til ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt
 Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Konsekvens/tiltak
Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det er usikkerhet rundt utførelsen, noe som medfører økt risiko for at membranen kan være mangelfull eller ufagmessig utført. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Ventilasjon
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Bygget mangler tilluft.
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere vifte for å bedre luftutskiftningen.
Bygget mangler tilluft.
Konsekvens/tiltak
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, samt vurdere montering av avtrekksvifte for å bedre luftutskiftningen.
Konsekvensen av manglende tilluft og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for kondens, fuktskader og dårlig inneklima.

Kjøkken
Avtrekk
Det er kun kullfilter på kjøkkenventilatoren, noe som medfører at avtrekket ikke er tilkoblet utlufting til det fri.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Det bør etableres mekanisk avtrekk med utlufting til det fri fra kjøkkenet. Konsekvensen av kun kullfilter er at matos og fukt ikke fjernes effektivt, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon
Vurdering av avvik:
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak
Ventilasjonsløsningen må utbedres.
Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende medfølger ikke handelen:
TV med veggfeste følger ikke med. Ruter følger ikke med.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og varmeovn.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4455 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 778,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Ytre vedlikehold 705,-
Felleskostnader 2 073,-

Felleskostnadene inkluderer:
Kommunale avgifter, forsikringer, honorar forretningsførsel m.m.

Felleskostnadene øker med 5% fra 1.juli til 2 917,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 737 809,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 951 237,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdi
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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Selger har trådløst bredbånd 50 fra Telenor, antenne er montert på ytterveggen ved vinduet. Dette koster 849 kr i måneden. Selger har sin egen ruter, så kjøper må skaffe egen ruter.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjelaget Konowsg 82 AS består av 6 leiligheter.

Styreleder opplyser om følgende i e-post 10.05.26
Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Ja, det er planlagt økning på 5% fra 1.juli. Med grunnlag i øking av kostnader på bygget. Derav kommunale avgifter, forsikring, strøm og div som gjelder for drifting av bygget.
Disponerer laget parkeringsplasser til utleie?
Ja, vi har parkeringsplasser som kan søkes på etter ledighet. Forutsetter at du eier leiligheten i bygget og egen bil.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling i 2025:
Styret får fullmakt til å jobbe videre med forslag til bakgården

Forretningsfører
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 135 775,-pr. 01.05.2026

Ny rente på lån 0 til rest kroner 1.230.309,43
Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endres renten på ovennevnte lån til 7,00 %.
Oversikt over nedbetalingsplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Laget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 566,- pr. 01.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 66 183,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjøres dugnad på våren og høsten. Alle oppfordres til å være med og bidra.

Dyrehold
Husdyr kan ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke. Normalt hold av hund eller katt kan likevel ikke nektes uten saklig grunn. Dyr som ved støy, lukt, eller annet er til sjenanse for
beboerne kan ikke beholdes.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86337737

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 564 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget etterspurt og sentral beliggenhet i Ekebergskrenten. Et attraktivt boligområde med blanding av nybygg og eldre, historisk bebyggelse. Boligen ligger i et tradisjonsrikt arbeiderstrøk, like ved idylliske Arctanderbyen, Norges eldste hageby, og trehusbebyggelsen. Her får du en unik kombinasjon av

skjermet atmosfære i Ekebergskrenten, med gangavstand til alt av sentrumkjernens yrende liv. Nærområdet har store skogsområder like i nærheten, flere parker og skiløyper på Ekebergsletta. Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet. Gangavstand til skoler, barnehage, offentlig kommunikasjon og sentrum.

Med utbygging av Bjørvika er bydelen åpnet opp mot sjøen, og det er gangavstand til blant annet det populære sjøbadet og alle de nye serveringstedene som ligger langs bryggekanten på Sørenga og Barcode. Bydelen er i stadig vekst og utvikling. Alle de nye forretningene og arbeidsplassene i Barcode bidrar også til forventet vekst i området.

En kort spasertur tar deg opp til Skulpturparken i Ekebergparken samt Ekebergrestauranten - uteserveringen med byens kanskje flotteste utsikt. På varme sommerdager vil en avkjølende dukkert i Sjøbadet på Sørenga friste. Få med deg vennegjengen til Middelalderparken og nyt late sommerdager med grilling i strandkanten. Utforsk kulturtilbud som Operaen og Sukkerbiten. Ta en helaften og opplev nordisk matkunst i verdensklasse på Maemo.

For den treningsglade er det kort vei til Ekebergsletta med uttallige fotballbaner og lange sletter. Flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Leiligheten ligger kun noen minutters gange fra skogparken på Ekeberg, med sine skulpturer, helleristninger og vikinggraver. I tillegg har man kort gangavstand til Svartalsparken, med en fin tursti langs Alnaelva. På Barcode finner du et av de nyeste og mest velutstyrte Sats sentre, samt treningssenter i Kværnerbyen.

Kværner bussholdeplass, med hyppige avganger, er lokalisert ca 5 minutters gange fra leiligheten. Se Ruter.no for utfyllende informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.03.1969.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

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 åpen boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Enebakkveien 77 - forhåndskonferanse - Bruksendring, fasadeendring og sammenslåing
Saksnummer
202507705

Ryenbergveien 70 - bruksendring
Saksnummer
202508452

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/236/69:
04.11.1922 - Dokumentnr: 900699 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: KVÆRNER
MED FLERE BESTEMMELSER

04.11.1922 - Dokumentnr: 993626 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

05.06.1939 - Dokumentnr: 404060 - Bestemmelse om bebyggelse

12.06.1959 - Dokumentnr: 509471 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.11.1922 - Dokumentnr: 900698 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:40

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 200,- 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 15. mai 2026

Megler
Silje Marie Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45239084

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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

Konows gate 82

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	6 min 🚗 2.5 km

Sport

⚽ **Svartdalen balløkke**	14 min 🚶
⚽ **Vålerenga skole**	12 min 🚶
🏋 **FitnessRoom Kværnerbyen**	8 min 🚶
🏋 **Mudo Gym Etterstad**	12 min 🚶

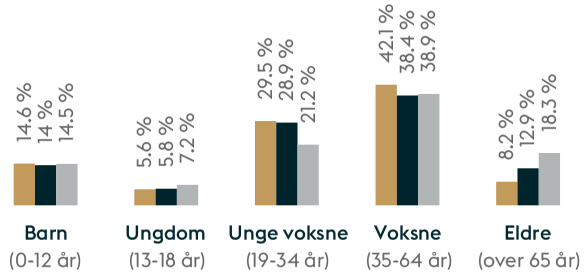
Offentlig transport

🚌 **Eirik Raudes vei**	Linje 70, 70N	3 min 🚶 0.2 km
🚇 **Ryen**	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 🚶 1.4 km
🚊 **Oslo Hospital**	Linje 13, 19	19 min 🚶 1.6 km
🚌 **Oslo S**	Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚗 3.6 km
✈ **Oslo Gardermoen**		35 min 🚗

Barnehager

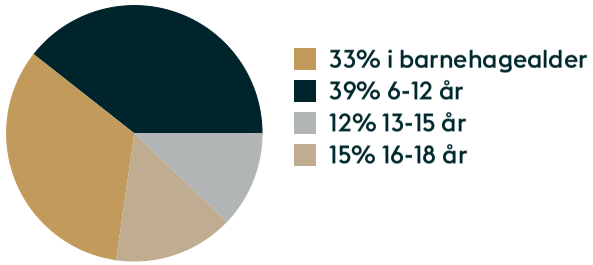
Kværnerdalen barnehage (1-5 år...	300 barn	4 min 🚶 0.3 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	75 barn	5 min 🚶 0.4 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	72 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kværner Øst	682	346
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



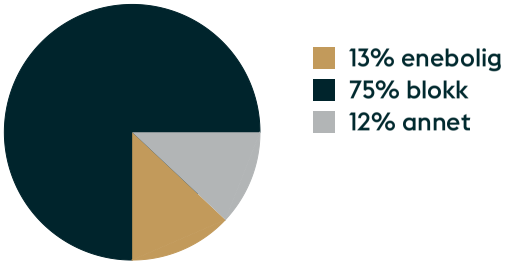
Ladepunkt for el-bil

Nærbutikken Konowsgate	2 min
Coop Extra Kværnerbyen	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	24%	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 82, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 24 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3844 **Eiendomsverdi ref nr:** DU7464

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Silje Marie Johansen Nordvik Bjørvika

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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

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

Boligbygg over 2 etasjer samt kjeller. Grunnmur av betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker av tre. Utvendige fasader i pussede/malte flater. Valmet yttertak utvendig tekket med takstein/takplater.
Boligen holder normal standard med bl.a. bad med varme. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Trebjelkelag utgjør etasjeskille mot underliggende leilighet/areal.
Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt

Boligen har pipe i stue som ikke er i bruk. Pipen er rehabilitert i følge eier.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, ingen til luft under døren.
Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventillator montert i overskap med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Ca 120liters varmtvvannstank i kjøkkeninnredning.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og varmeovn.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

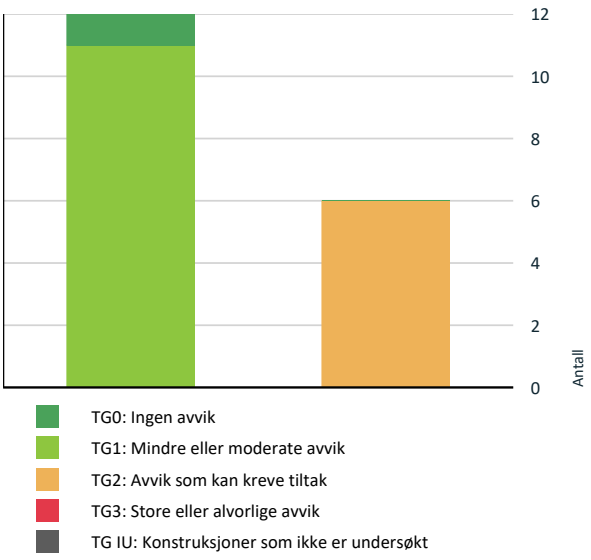
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. 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 eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Bygget mangler tilluft.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere vifte for å bedre luftutskiftningen.
Bygget mangler tilluft.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det er kun kullfilter på kjøkkenventilatoren, noe som medfører at avtrekket ikke er tilkoblet utlufting til det fri.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1960

Standard
Leiligheten har normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med tittehull og sikkerhetslås.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag utgjør etasjeskille mot underliggende leilighet/areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Under befaringen ble det imidlertid registrert merkbare skjevheter i gulvet. I tråd med takstmannens profesjonsansvar er det plikt til å påpeke observerbare avvik og forhold som kan ha betydning, også utover forskriftens minimumskrav. På bakgrunn av ovennevnte forhold anbefales det at kjøper foretar ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen ved kvalifisert bygningssakkyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen ved kvalifisert bygningssakkyndig, spesielt etter at boligen er tømt for møbler og løsøre.

Tiltak bør vurderes for å utbedre skjevheter, da slike avvik kan medføre økt risiko for oppsprekking i gulvbelegg, knirk og redusert brukskomfort.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har pipe i stue som ikke er i bruk. Pipen er rehabilitert i følge eier.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning og toalett.
Badet har fall til sluk 1-100, høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, ingen til luft under døren.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.
Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å overvåke området og vurdere utbedring dersom det oppstår bevegelse eller løse fliser, for å unngå at fliser løsner og eventuelt skader membran under. Bom i flis kan over tid føre til ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er ikke synlig i sluket.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

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

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at det er usikkerhet rundt utførelsen, noe som medfører økt risiko for at membranen kan være mangelfull eller ufagmessig utført. Dette kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via felles anlegg, ingen til luft under døren.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bygget mangler tilluft.

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det anbefales å montere vifte for å bedre luftutskiftningen.
Bygget mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren, samt vurdere montering av avtrekksvifte for å bedre luftutskiftningen.

Konsekvensen av manglende tilluft og utilstrekkelig ventilasjon er økt risiko for kondens, fuktskader og dårlig inneklima.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har betong/mur i vegger, det er derfor ikke boret hull for fuktmålinger.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventillator montert i overskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun kullfilter på kjøkkenventilatoren, noe som medfører at avtrekket ikke er tilkoblet utlufting til det fri.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk med utlufting til det fri fra kjøkkenet. Konsekvensen av kun kullfilter er at matos og fukt ikke fjernes effektivt, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca 120liters varmtvvannstank i kjøkkeninnredning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og varmeovn.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   1960

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis anbefaling om el kontroll.
    Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg.
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.



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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger boligen i et område med lav aktsomhetsgrad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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)**
Etasje	24	10		34	
SUM	**24**	**10**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken	Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Boder i kjeller 3 stk på totalt 10,6m2 er medtatt som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malt baderomsgulv og skiftet silikonfuger på badet, 2026. Glassmester 1 AS, nye vinduer, år 2021. Ekeberg elektro utførte følgende i august 2025: Skiftet overspernningsvern i sikringsskap, nye kurser i sikringsskap til kjøkkenet,nye stikkontakter på kjøkkenet, koblet på komfyrvakt, monterte lys i kjøkkenoverskap, satt opp Plejd dimmer i kjøkken-taklys, byttet stikkontakter i stue til jordet, ny stikkontakt nede i boden.Flow Rørservice gjorde i august 2025 følgende: montering av 1 stk Waterguard - Tilkobling vann og avløp kjøkken - Levering og montering av 1 stk 120L Oso varmtvannsbereder Flexi F - Tilkobling oppvaskmaskin - Nytt røropplegg av PEX-rør -staket opp kjøkkenavløp

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	69		0	564.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Konows gate 82

Hjemmelshaver
Konowsgate 82 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i Kværnerbyen, et område som kombinerer nærhet til sentrum med tilgang til grønne rekreasjonsområder. Herfra er det kort vei til det meste. Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres til fots hos Nærbutikken Konowsgate, som også er søndagsåpen, eller hos Kiwi Kværnerbyen.
For rekreasjon og naturopplevelser er det kort vei til turområder. Nærliggende Ekebergparken byr på flotte turstier og panoramautsikt over Oslo sentrum, Barcode og Munchmuseet fra Ekebergutsikten. Dette gir en unik mulighet til å kombinere et aktivt byliv med pauser i naturskjønne omgivelser rett utenfor døren.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør inn på E18. Følg E18 og E6 til Galgebergforbindelsen i Gamle Oslo. Kjør ut fra E6. Kjør til Konows gate i Nordstrand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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/DU7464

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Marjatta Anthoni Gulliksen	9578-5997-4-2920952	2026-04-24 10:33:29

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
24. apr. 2026

Oppdragsnummer
34-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Konows gate 82, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Ida Marjatta Anthoni Gulliksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juni 2021

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: 86337737
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Malt baderomsgulv og skiftet silikonfuger på badet, 2026.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Wettergren Fasade AS, oppussing av fasade, år 2018. City Taktekking AS , tekking hovedtak, år 2018. Aktiv Rørinspeksjon AS; rehabilitering bunnledning/stikkledning, år 2020. Glassmester 1 AS, nye vinduer, år 2021. Skorsteinsrep AS, rehabilitering skorsteiner, år 2022.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg elektro utførte følgende i august 2025: Skiftet overspernningsvern i sikringsskap, nye kurser i sikringsskap til kjøkkenet,nye stikkontakter på kjøkkenet, koblet på komfyrvakt, monterte lys i kjøkkenoverskap, satt opp Plejd dimmer i kjøkken-taklys, byttet stikkontakter i stue til jordet, ny stikkontakt nede i boden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flow Rørservice gjorde i august 2025 følgende: montering av 1 stk Waterguard - Tilkobling vann og avløp kjøkken - Levering og montering av 1 stk 120L Oso varmtvannsbereder Flexi F - Tilkobling oppvaskmaskin - Nytt røropplegg av PEX-rør -staket opp kjøkkenavløp

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Observert sprekker i veggfuger på badet, som ble kommentert i boligsalgsrapporten i 2021

---

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

Ja

Beskriv: Det ble rapportert røyklukt ved fyring av piper, så pipene ble rehabilitert av Skorsteinsrep AS i 2022. Ikke opplevd røyklukt etter dette.

---

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

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg er kjent med

---

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

Ja

Beskriv: Observert vannskader på noen planker på felles platting (fellesområde).

---

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?

Ja

Beskriv: Det er observert sprekker på veggene i kjelleren. Det har vært befaring av Uretek AS i 2020, hvor det ikke ble oppdaget skader på bærende vegger, kun risser på ikke-bærende vegger. Styret vurderte det som ikke behov for utbedring, men følges med videre

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

Ja

Beskriv: August 2025: Tett rør på kjøkkenet etter at vannet/røret var stengt i forbindelse med oppussing. Røret ble staket opp av rørlegger, ingen problemer etter dette

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: Det foreligger tilstandsrapport fra tidligere salg i 2021.

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? Areal er oppgitt i tidligere salgsoppgave/tilstandsrapport i 2021

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?

Ja

Beskriv: Det planlegges å øke fellesutgiftene med 5% fra juni 2026, grunnet økte kommunale avgifter og forsikringer

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0046/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ida Marjatta Anthoni Gulliksen	**2026-04-24**

Identifikasjon

Ida Marjatta Anthoni Gulliksen

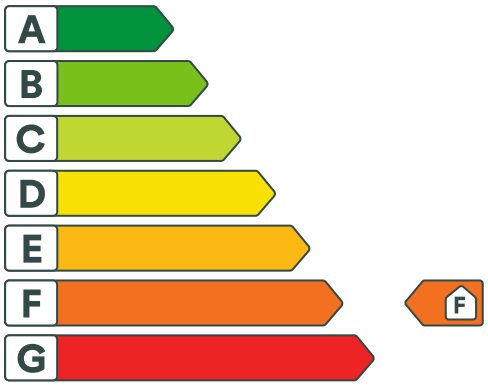
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Konows gate 82, 0196 OSLO**	
Dato for energimerking **06.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277900**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80612656**
Gårdsnummer **236**	Bruksnummer **69**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **24,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **24,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **301,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **301,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 231 kWh**



Konows gate 82, 0196 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Konows gate 82, 0196 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo
Tlf. 22 646120 mail: post@nordberg-eiendom.no

Aksjelag:	**Konows gate 82 AS**	**Org.nr: 931 848 097**		**Gnr. 236 Bnr. 69**
Adresse:	Konows gate 82		Leil. nr.:	
Kommune:	Oslo			
Eier:	**Ida Marjatta Anthoni Gulliksen**			
Restanse:	A jour t.o.m. mai 2026			

Konto for betaling av restanse husleie: 1506.41.58640

Økning av husleie: Økning 5 % ny leie f.o.m. 1. juli kr. 2 917

Eiendomsskatt: Nei

Akskjebrev nr.: 19-20 Pålydende à kr 5 000

Partialobligasjon: Nei

Transportgebyr kjøper:	**kr 10 500**	**inkl. mva. - faktura ettersendes**
Megleropplysninger:	**kr 5 400**	**inkl. mva. - faktura vedlagt også sendt som EHFfaktura.**
Pantnotering kjøper:	**kr 4 375**	**inkl. mva. - faktura ettersendes**
Pantsperre selger:	**kr 4 375**	**inkl. mva. - faktura ettersendes**

Byggeår:	1960	
Dyrehold:	Tillatt - se vedtagte Husordenregler, § 4	
Antall leiligheter:	6	
Festeforhold:	Eiet tomt, tomteareal 1059 kvm.	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, fors.nr: 86337737	Månedlige forfall
Felleslån:	DNB	
Indv. nedbet. felleslån:	Praktiseres ikke	
Fellesgjeldsforikring:	Ikke tilknyttet	
Styregodkjenning salg:	Ja	
Styreleder / kontaktpers	Malin Homleid tlf: 922 89 343	
	Mail: malinhomleid35@hotmail.com	
Forkjøpsrett:	Nei	
Parkeringsp	Se hosordensregler § 3	
Andel Fellesgjeld:	**kr 135 775 pr. 01.05.2026**	
Andel Fellesformue:	**kr 12 566 pr. 01.05.2026**	
Månedlig felleskostnad:	**Se vedlagte faktura**	
Andel fradragsberettiget	**kr 800 ca. pr. mnd.**	
Ligningsverdi:	**Vites ikke, eier må forespørres.**	
Panteheftelser:	**Se vedlagte kopi av aksjebok.**	

Vedlagt følger:
Opplysnisningsskjema, innkalling/protokoll generalforsamling 2025,vedtekter, husordensregler, faktura felleskostnader, utskrift av vedlegg til skattemeldingen 2025, kopi aksjebok, låneoversikt DNB, faktura megleropplysninger

Oslo, 07.05.2026

Hans Chr. Færgestad /Sign.
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Til aksjonærene i Konowsgate 82 AS

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

3. JUNI 2025 KL. 18:00

Møtested: Digitalt via Teams. Link sendes i egen e-post

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
2. Regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Forslag
   - 4.1. Pusse opp bakgård
   - 4.2. Øke felleskostnader
5. Valg av styre

Vedlegg:
Regnskap 2024
Budsjett 2025

Aksjonærer som ønsker å delta på generalforsamlingen, men som er forhindret fra å møte, kan gi fullmakt til en annen person ved å fylle ut og sende inn den fullmakt, se nedenfor.

Oslo, den 26.05.2025

FULLMAKT TIL Å STEMME OG DELTA

Undertegnede er forhindret fra å delta og gir: .....

fullmakt til å delta på møtet og stemme på mine/våre vegne på den ordinære generalforsamlingen i Konowsgate 82 AS den **03.06.2025 kl. 18:00**.

Sted: Digitalt via Teams

Jeg/vi eier ..... (antall) aksjer

Sted: ..... Dato: .....

Navn: .....

Adresse: .....

Signatur: .....

Denne fullmakten sendes til forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS, e-post: mk@morch.no.

KONOWSGATE 82 AS
RESULTATREGNSKAP 2024

	2024	NOTER	2023
Inntekter husleie	216 648,00		196 488,00
Inntekter vedlikehold	83 268,00		75 528,00
Andre inntekter	0,00		3 792,00
Sum inntekter	299 916,00		275 808,00
Personalkostnader	0,00	1)	0,00
Kommunale avgifter	54 260,34		46 801,68
El-avgifter/gårdsstrøm	21 251,86		20 487,90
Vedlikehold bygninger	6 102,25	2)	21 175,00
Honorar revisjon	6 875,00	3)	7 750,00
Honorar forretningsførsel	21 800,00		20 800,00
Fremmede tjenester	6 718,00	4)	2 110,44
Forsikringer	29 623,00		27 249,00
Andre driftskostnader	8 750,75	5)	3 313,25
Sum driftskostnader	155 381,20		149 687,27
Driftsresultat	144 534,80		126 120,73
Avskrivninger	0,00		0,00
Resultat før finansposter	144 534,80		126 120,73
Renteinntekter	3 495,44	6)	3 687,45
Kundeutbytte	2 949,00	7)	2 611,00
Sum finansinntekter	6 444,44		6 298,45
Rentekostnader	96 255,14		84 539,25
Sum finansposter	-89 810,70		-78 240,80
Årsresultat	54 724,10		47 879,93

KONOWSGATE 82 AS
BALANSE 31.12.2024

	2024	NOTER	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Eiendommen Konowsgt. 82	673 230,00		673 230,00
Andre eiendeler	0,00		0,00
Sum anleggsmidler	673 230,00		673 230,00
Omløpsmidler			
Restanser husleie	0,00		4 639,00
Annen kortsiktig fordring	0,00		0,00
Den Norske Bank ASA	111 783,72		98 705,50
Sum omløpsmidler	111 783,72		103 344,50
SUM EIENDELER	785 013,72		776 574,50
GJELD OG EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Aksjekapital	100 000,00	8)	100 000,00
Akk. over-/underskudd	-649 011,50		-696 891,43
Årets resultat	54 724,10		47 879,93
Sum annen egenkapital	-594 287,40		-649 011,50
Sum egenkapital	-494 287,40		-549 011,50
Langsiktig gjeld			
Pantelån	1 258 425,39	9)	1 293 545,23
Sum langsiktig gjeld	1 258 425,39		1 293 545,23
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1 908,02		12 951,86
Forskudd felleskostnader	2 778,00		2 596,00
Påløpne honorarer	6 500,00		6 500,00
Påløpne kostnader	1 953,48	10)	2 284,80
Påløpne renter	7 736,23		7 708,11
Sum kortsiktig gjeld	20 875,73		32 040,77
SUM GJELD	1 279 301,12		1 325 586,00
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	785 013,72		776 574,50

Oslo, 31.12.2024/ 04.02.2025

Malin Holmeid	Elisabeth Naumann	Ida M. A. Gulliksen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

KONOWSGATE 82 AS
Org.nr. 931 848 097

Noter til årsregnskapet for 2024
Regnskapsprinsipper

Regskapsperiode
Regnskapet omfatter periode fra 1. Januar til 31. Desember 2024.

Små foretak
Årsregnskapet er utarbeidet etter reglene om små foretak i regnskapsloven av 17 . Juli 1998.

Omløpsmidler
Omløpsmidlene er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (regnskapsloven §5-2). Kundefordringer er særskilt vurdert med hensyn til usikre fordringer. Det er ikke foretatt avsetning for usikre fordringer i regnskapet for 2024.

Anleggsmidler
Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost (regnskapsloven § 5-3). Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Ved verdifall som forventes å være av ikke forbigående karakter nedskrives anleggsmidlene til virkelig verdi. Nedskrivingen reverseres dersom grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Gjeld
Vurderingsreglene for omløpsmidler og anleggsmidler er analogisk benyttet for gjeldspostene i regnskapet(regnskapsloven § 5-13)

Endring av regnskapsprinsipp
Det er ikke gjort endringer i benyttede regnskapsprinsipper i regnskapsperioden.

NOTE 1 - PERSONALKOSTNADER
Selskapet har ingen ansatte.

NOTE 2 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold utearealer	6 102,25
SUM vedlikehold	**6 102,25**

NOTE 3 - GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Revisjonshonorar	6 875,00

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

NOTE 4 - FREMMEDE TJENESTER

Containertømming	4 620,00
Gebyr husleieservice	2 098,00
SUM fremmede tjenester	**6 718,00**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Innkjøp vaskemaskin	5 412,00
Andre driftskostnader	991,25
Bank- og kortgebyrer	2 347,50
SUM andre driftskostnader	**8 750,75**

NOTE 6 - RENTEINNTEKTER

Bankrenter	3495,44
SUM renteinntekter	3495,44

NOTE 7 - KUNDEUTBYTTE

Gjensiidige Forsikring	2 949,00
SUM kundeutbytte	**2 949,00**

NOTE 8 - AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen består av 20 aksjer, pålydende kr. 5000 pr. aksje, totalt kr. 100.000.
Selskapet har 6 aksjonærer.
Det er kun en aksjeklasse. Stemmerett og utbytterett følger aksjene.

NOTE 9 - PANTELÅN

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2022
Løpetid	20 år
Innfrielsesår	2042
Rente	7,50 %
Opprinnelig lånebeløp	1 360 000,00
Nedbetalt tidligere	66 454,77
Nedbetalt i år - ordinære avdrag	35 119,84
SUM pantelån	1 258 425,39

NOTE 10 - PÅLØPNE KOSTNADER

Avsatt strøm	1 953,48
SUM påløpne kostnader	**1 953,48**

KONOWS GATE 82 AS

FORSLAG TIL BUDSJETT

	2025	2024
Inntekter husleie	220 248	205 848
Inntekter vedlikehold	84 648	79 128
Sum inntekter	304 896	284 976
Personalkostnader	0	0
Kommunale avgifter	57 500	54 600
El-avgifter/gårdsstrøm	24 000	22 000
Vedlikehold bygninger	0	0
Honorar revisjon	7 000	6 500
Honorar forretningsførsel	22 800	21 800
Husleieservice	3 000	2 500
Forsikringer	32 500	29 700
Andre driftskostnader	3 500	3 000
Sum driftskostnader	150 300	140 100
Driftsresultat	154 596	144 876
Avskrivninger		
Resultat før finansposter	154 596	144 876
Renteinntekt	2 500	3 000
Kundeutbytte	3 000	2 700
Rentekostnader	-93 913	-96 227
Sum finansposter	-88 413	-90 527
Årsresultat	66 183	54 349
Avdrag lån	37 811	35 120
Endring disponible midler	28 372	19 229

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Konowsgate 82 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Konowsgate 82 AS som viser et overskudd på kr 54 724,10. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under "Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet". Vi er uavhengige av selskapet 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 daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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

Oslo, 26. mai 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

Konowsgate 82 AS

Protokoll

År 2025, tirsdag den 3. juni, kl. 18:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Konowsgate 82 AS via Teams.

Styrets leder, Malin Homleid, ønsket velkommen.

Til stede var 3 andelseiere. Det ble fremlagt 0 fullmakter. Totalt 3 stemmer.

Fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

Innkallingen og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering.

Valg av møteleder:	Melanie Kristiansen
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Ida Gulliksen og Malin Homleid

Vedtak: Godkjent

2. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått og det ble redegjort for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2024 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

3. Budsjett 2025

Budsjettforslaget ble gjennomgått som deretter ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering. Budsjettposten vedlikehold settes til 10 000, og andre driftskostnader settes til 15 000.

4. Forslag

4.1 Pusse opp bakgård

Styret drøftet behov for å gjøre tiltak i bakgården.

Vedtak: Styret får fullmakt til å jobbe videre med forslag til bakgården

4.2 Øke felleskostnader

Styret gjennomgikk forslag om å øke felleskostnadene med 10 %.

Vedtak: Ikke vedtatt

5. Valg.

Generalforsamlingens forslag til styresammensetning i perioden 2025-2026 ble presentert som følger:

Styreleder:	Malin Homleid
Styremedlem:	Elisabeth Naumann
Styremedlem:	Ida Gulliksen

Vedtak: Godkjent

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18:40.

Melanie Kristiansen møteleder	Melanie Kristiansen referent
Ida Gulliksen protokollvitne	Malin Homleid protokollvitne

2025 protokoll Konowsgate 82 a.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Homleid, Malin	**2025-06-03**	**Gulliksen, Ida Marjatta Anthoni**	**2025-06-03**

Identifikasjon

bankID Homleid, Malin

Identifikasjon

bankID Gulliksen, Ida Marjatta Anthoni

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

Returadresse: PB 1600, Sentrum 0021 Oslo

Konowsgate 82 As
v/Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns Vei 12
0594 OSLO

26. september 2025

Informasjon til bedriftskunder

Hei

Ny rente på lån 0 til rest kroner 1.230.309,43

Med virkning fra og med 13. oktober 2025 endrer vi renten på ovennevnte lån til 7,00 %.

Nytt terminbeløp fremgår av nedbetalingsplanen på baksiden av dette brevet.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med oss på 915 04800.

Takk for at du er kunde hos oss.

Med vennlig hilsen
DNB Bank ASA

Vend !

Dronning Eufemias gate 30
Oslo

Pb. 1600 Sentrum
NO-0021 Oslo

Telefon: 915 04800

Foretaksregisteret:
NO 984 851 006 MVA

dnb.no

Ny nedbetalingsplan for lån nr. 0

Forfallsdato	Rente	Avdrag	Kostnader	Sum	Restgjeld
02.10.2025	7.331,30	3.393,70	70,00	10.795,00	1.226.915,73
02.11.2025	7.386,71	3.170,29	70,00	10.627,00	1.223.745,44
02.12.2025	7.040,73	3.511,27	70,00	10.622,00	1.220.234,17
02.01.2026	7.254,54	3.297,46	70,00	10.622,00	1.216.936,71
02.02.2026	7.234,94	3.317,06	70,00	10.622,00	1.213.619,65
02.03.2026	6.516,97	4.035,03	70,00	10.622,00	1.209.584,62
02.04.2026	7.191,23	3.360,77	70,00	10.622,00	1.206.223,85
02.05.2026	6.939,92	3.612,08	70,00	10.622,00	1.202.611,77
02.06.2026	7.149,77	3.402,23	70,00	10.622,00	1.199.209,54
02.07.2026	6.899,56	3.652,44	70,00	10.622,00	1.195.557,10
02.08.2026	7.107,83	3.444,17	70,00	10.622,00	1.192.112,93
02.09.2026	7.087,36	3.464,64	70,00	10.622,00	1.188.648,29
02.10.2026	6.838,80	3.713,20	70,00	10.622,00	1.184.935,09
02.11.2026	7.044,68	3.507,32	70,00	10.622,00	1.181.427,77
02.12.2026	6.797,26	3.754,74	70,00	10.622,00	1.177.673,03
2027	80.986,12	45.637,88	840,00	127.464,00	1.132.035,15
2028	77.713,32	48.910,68	840,00	127.464,00	1.083.124,47
2029	74.133,05	52.490,95	840,00	127.464,00	1.030.633,52
2030	70.356,67	56.267,33	840,00	127.464,00	974.366,19
2031	66.289,09	60.334,91	840,00	127.464,00	914.031,28
2032	61.950,15	64.673,85	840,00	127.464,00	849.357,43
2033	57.237,97	69.386,03	840,00	127.464,00	779.971,40
2034	52.236,30	74.387,70	840,00	127.464,00	705.583,70
2035	46.858,82	79.765,18	840,00	127.464,00	625.818,52
2036	41.110,44	85.513,56	840,00	127.464,00	540.304,96
2037	34.901,82	91.722,18	840,00	127.464,00	448.582,78
2038	28.280,25	98.343,75	840,00	127.464,00	350.239,03
2039	21.170,99	105.453,01	840,00	127.464,00	244.786,02
2040	13.559,20	113.064,80	840,00	127.464,00	131.721,22
2041	5.372,16	121.251,84	840,00	127.464,00	10.469,38
2042	62,24	10.469,38	70,00	10.601,62	0,00

A/S KONOWSGATE 82 - VEDTEKTER

§ 1

Selskapets navn er AS Konowsgate 82.

§ 2

Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§ 3

Selskapets formål er drift av eiendom i Oslo.

§ 4

Aksjekapitalen er kr.100 000,-, fordelt på 20 aksjer à kr. 5.000,-

§ 5

Som aksjonærer kan bare være fysiske personer. Aksjonærer skal være leieboere. Hvis et dødsbo erverver aksjer, gis dødsboet ved skriftlig meddelelse beskjed om at aksjene må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 3 måneder. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Disse frister kan forlenges etter beslutning av styret.

Hvis den frist som er bestemt etter 1. ledd ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke ny aksjonær. Overdragelsessummen skal være den høyeste lovlige pris som kan betales for aksjene. Hvis prisbestemmelsene for overdragelse av aksjer i boligselskaper blir opphevet, skal salgssummen fastsettes ved skjønn av godkjent skjønnsmann oppnevnt av Oslo og Omegn Huseierforening hvis ikke partene blir enige om overdragelsessummen.

§ 6

Selskapets styre skal bestå av tre medlemmer, hvorav en skal være formann. Styret velger selv sin formann. Det velges en varamann til styret. Styret og varamann velges på hvert års generalforsamling.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Styret kan dog ikke treffe beslutning medmindre alle medlemmer av styret såvidt mulig er gitt anledning til å delta i sakens behandling. Har et styremedlem forfall, må det finnes en varamann for ham som gis anjedning til å møte.

Som styrets beslutning gjelder det som flertallet blant de møtende har stemt for.

Over styrets forhandlinger føres protokoll som underskrives av de møtende styre-medlemmer ved møtets slutt. Ingen styrebeslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen undertegnet.

§ 7

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april måned, og sammenkalles av styrets formann i samarbeide med selskapets forretningsfører med minst 8 -åtte- dagers skriftlig varsel. Varselet omdeles til aksjonærene mot kvittering. Aksjonærer som ikke bor i gården innkalles ved vanlig rekommandert brev.

Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst tre aksjonærer skriftlig forlanger det og samtidig oppgir hvilke emner som skal behandles. Innkallelse skjer med samme frist som for ordinær generalforsamling. Ved innkalling til generalforsamling skal dagsorden spesifiseres, og til den ordinære skal det vedlegges årsberetning og regnskap.

§ 8

På den ordinære generalforsamling skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

- Fastsetting av resultatregnskap og balanse.
- Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd for det forløpne regnskapsår.
- Valg av styre, varamedlem og revisor og fastsettelse av styrets og revisors honorar.
- Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen. "Andre saker" er saker som forelegges av styret, eller saker som aksjonærene ønsker forelagt generalforsamlingen. Saker fra aksjonærer må være innsendt til styret innen 1. januar hvert år.

På generalforsamlingen har hver aksje én stemme. Aksjeeierne kan møte personlig eller ved ektefelle, myndig barn som hører til foreldrenes husstand, uten at fullmakt gis skriftlig. Aksjeeiere kan også møte ved fullmektig som selv er aksjonær og har skriftlig og datert fullmakt. Dog kan ingen aksjonær avgi mer enn 8 stemmer. Hvis en aksje eies av flere i sameie, må de utpeke en til å representere aksjen overfor selskapet. De øvrige sameierne kan møte på generalforsamlingen, dog uten stemmerett.

§ 9

I årsberetningen skal det gis opplysning om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultatet av virksomheten, og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selvom de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over hvilke leiligheter som i årets løp har skiftet eiere. Det skal også oppgis i årsberetningen om aksjonærer ikke bor i eiendommen, om fremleieadgang er meddelt og for hvilken tid.

§ 10

Overdragelse av aksjer (leiligheter) krever styrets samtykke. Styret kan ikke nekte samtykke uten at det kan påvises fyldestgjørende saklig grunn, eller at erververen av aksjene ikke fyller de vilkår som lovgivningen til enhver tid setter for ervervelse av aksjer i dette selskap.

§ 11

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester/trappevaskhjelp og bestemmer disses lønn.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som har slik særlig betydning for ham selv eller nærstående at han må anses for å ha en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Selskapet kan ikke yte lån til styremedlem eller forretningsfører.

§ 13

Selskapet tegnes av styrets formann. Styret kan meddele prokura.

§ 14

Endringer i disse vedtekter krever 2/3 flertall, se lov om Aksjeselskap, § 9-14.

Husordensregler for Konows gate 82 A/S

§1 – YTRE ORDEN

Eiendommens trappeløp og uteareal skal til enhver tid holdes ryddige. Avfall som er for stort til søppelkasser skal fjernes av den enkelte beboer. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn forsvarlig før det legges i søppelkassene, dette for å hindre utøy.

Sykler o.l. skal settes på anvist plass, og i kjellerbod i de årstider de ikke er i daglig bruk.

Skilt, montrer, flaggstenger, antenner, og lignende kan ikke settes opp på eiendommens fasade uten styrets skriftlige samtykke.

§2 – INDRE ORDEN

Sykler og barnevogner som benyttes daglig, kan settes på ledig område i andre etasje. Når for eksempel sykkelsesongen er over, må sykler fjernes fra dette arealet.

Vask av trapp, inngangsparti og fellesområdet i andre etasje gjøres av beboerne. Det er hengt opp en vaskeliste og det oppfordres til, så sant det er mulig, at beboerne vasker etter oppsatt liste. Hvis en skitner til fellesarealet spesielt, skal man vaske etter seg.

Kjellertrapp og -ganger skal til enhver tid holdes ryddige, og skal ikke benyttes til oppbevaring av sykler eller andre gjenstander.

Det er enhver beboers ansvar å holde tørke/vaskerom ryddig og rent. Tørketrommel skal alltid rengjøres etter bruk, det vil si å tømme vannholder og lofilter.

Alle skader eller mangler på fellesanlegg skal meldes til styret.

Alle beboere skal være behjelpelige med å holde eiendommen i en slik stand at det blir trivelig for alle som bor der.

§3 – PARKERING

Rett på parkering på eiendommens fellesareal går på ansiennitet. Fellesarealet gir plass til 4 parkeringsplasser. Følgende spesialregler gjelder:

- Parkeringsplass tildeles kun eiere av leilighet i Konowsgate 82 og selv bor i leiligheten.
- Parkeringsplass tildeles etter venteliste og gjelder kun for parkering på fast tildelt plass.
- Det er ikke tillatt å parkere på andre beboeres parkeringsplass uten at dette er avtalt med eieren av parkeringsplassen. Slik parkering kan medføre at bilen bli tauet bort på eiers bekostning (det kan være lurt å legge en lapp med kontaktinformasjon i ruta).
- Dersom det er ledige parkeringsplasser, dvs parkeringsplasser som ikke er fast tildelte til noen beboer, kan de benyttes av besøkende i begrenset tidsperiode. Hvis en slik

Sensitivity: Internal

parkeringsplass ønskes benyttet i mer enn et døgn må det avtales med styret. Hvis det mangler slik godkjenning, kan kjøretøyet bli tauet bort.

- Hvis det er behov for å flytte biler en periode fra parkeringsplasser pga flytting, containerleie, besøk av håndverkere o.l. skal det gis varsel til bileier minst 24 timer i forveien.
- Det er ikke lov å ha bil eller annet motorisert kjøretøy som ikke er i bruk stående på eiendommens parkeringsplass. Her kan også kjøretøy bli tauet bort.

§4 – HUSDYRHOLD

Husdyr kan ikke holdes i leiligheten uten styrets samtykke. Normalt hold av hund eller katt kan likevel ikke nektes uten saklig grunn. Dyr som ved støy, lukt, eller annet er til sjenanse for beboerne kan ikke beholdes.

§5 – TRIVSEL

Bruk av hammer, drill og annet larmende utstyr skal opphøre før kl. 21.00 (eller ved annen avtale med de som er berørt av støy).

Vaskemaskin skal ikke benyttes etter kl. 23.00.

Radio, musikkanlegg, sang, romstering i gangene/kjeller etc. som er til sjenanse for naboene, skal ikke forekomme etter kl 23.00. Unntaket fra denne regelen kan oppnås ved å sende ut nabovarsel (så frem til ingen har noe imot det).

Sammenkomster og festlige lag som kan vare en stund, bør meldes på forhånd til naboene. Enten ved oppslag eller personlig melding.

Hagen kan benyttes av beboerne til enhver tid, også til selskap og liknende etter melding til naboene. Uteselskap som ikke er felles for beboerne skal avsluttes før kl. 24.00.

Eventuelle klager eller uoverensstemmelser mellom beboere bør søkes løst ved samtale mellom partene. Dersom dette ikke fører frem, skal saken fremlegges for styret.

§6 – ERSTATNINGSANSVAR

Beboere er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller på grunn av manglende aktsomhet, av han/henne selv eller andre han/hun har gitt adgang til gården.

§7

For øvrig henvises til vedtekter for Konows gate 82 A/S.

Sensitivity: Internal

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Telefon: 22 64 61 20
E-post: post@nordberg-eiendom.no
Orgnr: 931848097

Faktura #100481

Ida Marjatta Anthoni Gulliksen
Konows Gate 82
0196 Oslo

Konowsgate 82 AS
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	100481
Fakturadato	01.05.2026

Betalingsinformasjon	
Beløp	2 778,00
Forfallsdato	01.05.2026
Bankkonto	15064158640
KID	100000001901004818

Gjelder Leilighet nr. 1 for periode 2026.05.01 til 2026.05.31.

Ytre vedlikehold	705,00
Felleskostnader	2 073,00

Kontonr 15064158640 **Totalt** **2 778,00**

Forfallsdato: 01.05.2026

Fakturanummer: 100481
Dato: 01.05.2026

Ida Marjatta Anthoni Gulliksen
Konows Gate 82
0196 Oslo

Konowsgate 82 AS
v/ Nordberg eiendomsforvaltning as
Erich Mogensøns vei 12
0594 Oslo
Norge

Belast konto:

KID **100000001901004818** **Totalt** **2 778,00** **Kontonr** **15064158640**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

GH/KL

KOPI

Oslo, den 12/3-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Konowsgt. 82. Oslo.

Journalnr.
59/865

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
8/3-1969.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
A/S Konowsgt. 82, v/herr Henry Johannessen.

Byggemelder
Murmester G. Anderdahl, Ullernchausséen 81 B, Oslo-3.

Ansvarshavende
-"- -"- -"-

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

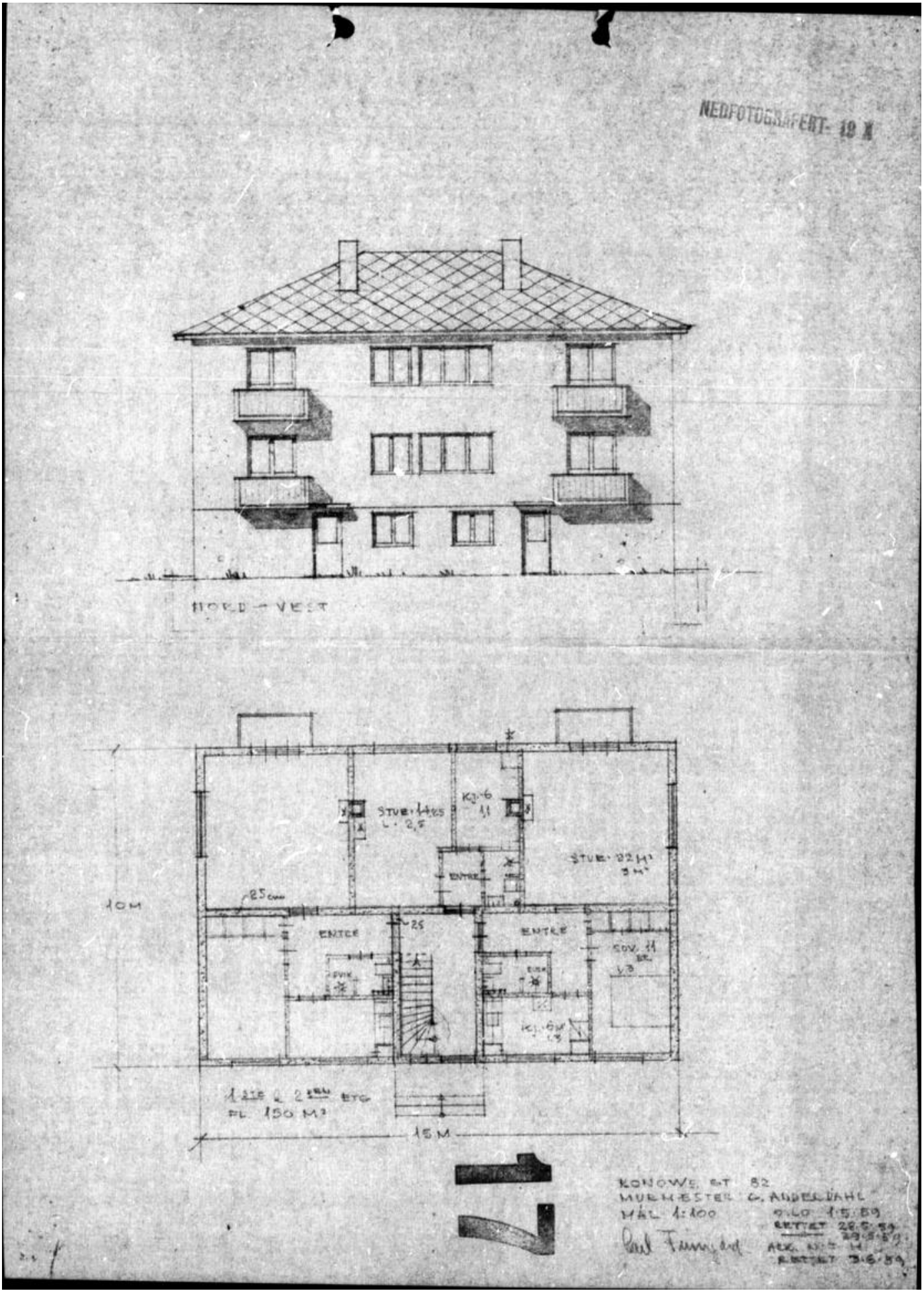
Forbehold:

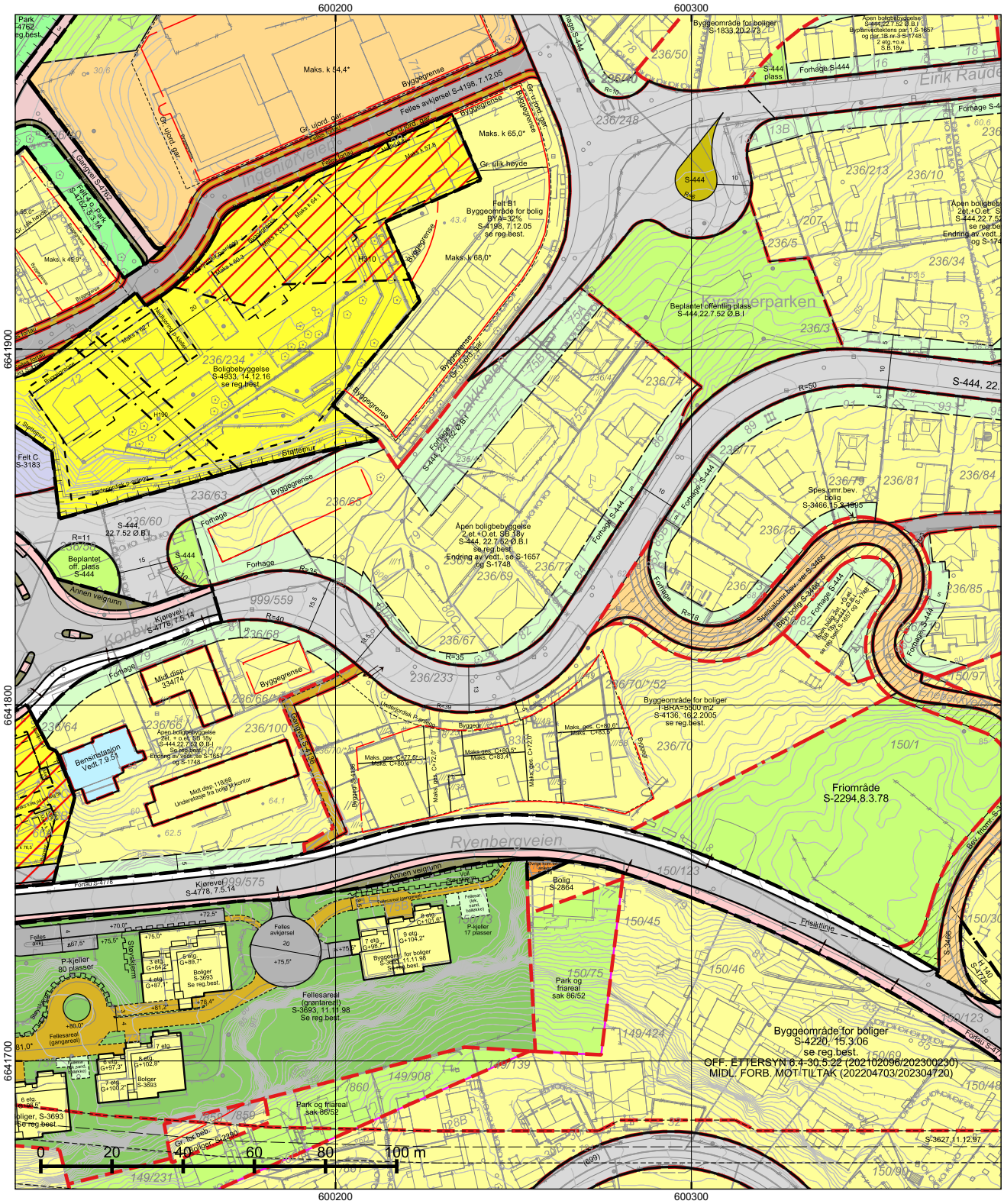
En tar forbehold om å kunne gi pålegg hvis terrenget utenfor bygningen ikke vedlikeholdes forsvarlig.

G. Heber

Distriktsingeniør
G. Heber.

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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
NORD - VEST
STUE 14 M²
L · 2,5
KJ. 6
1,1
STUE 22 M²
3 M²
ENTRE
85 cm
10 M
ENTRE
ENTRE
SOV. 11
BR.
V3
25
1 ETG & 2 ETG
BYG
PL 150 M²
15 M
KONOWS GT 82
MURMESTER G. ANDERSDAHL
MÅL 1:100
9.LO 15.59
RETTET 28.5.59
29.5.59
AEK. N.F. M
RETTET 3.6.59



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 157212/ 86531990

Deres ref.:

Adresse: Konows gate 82

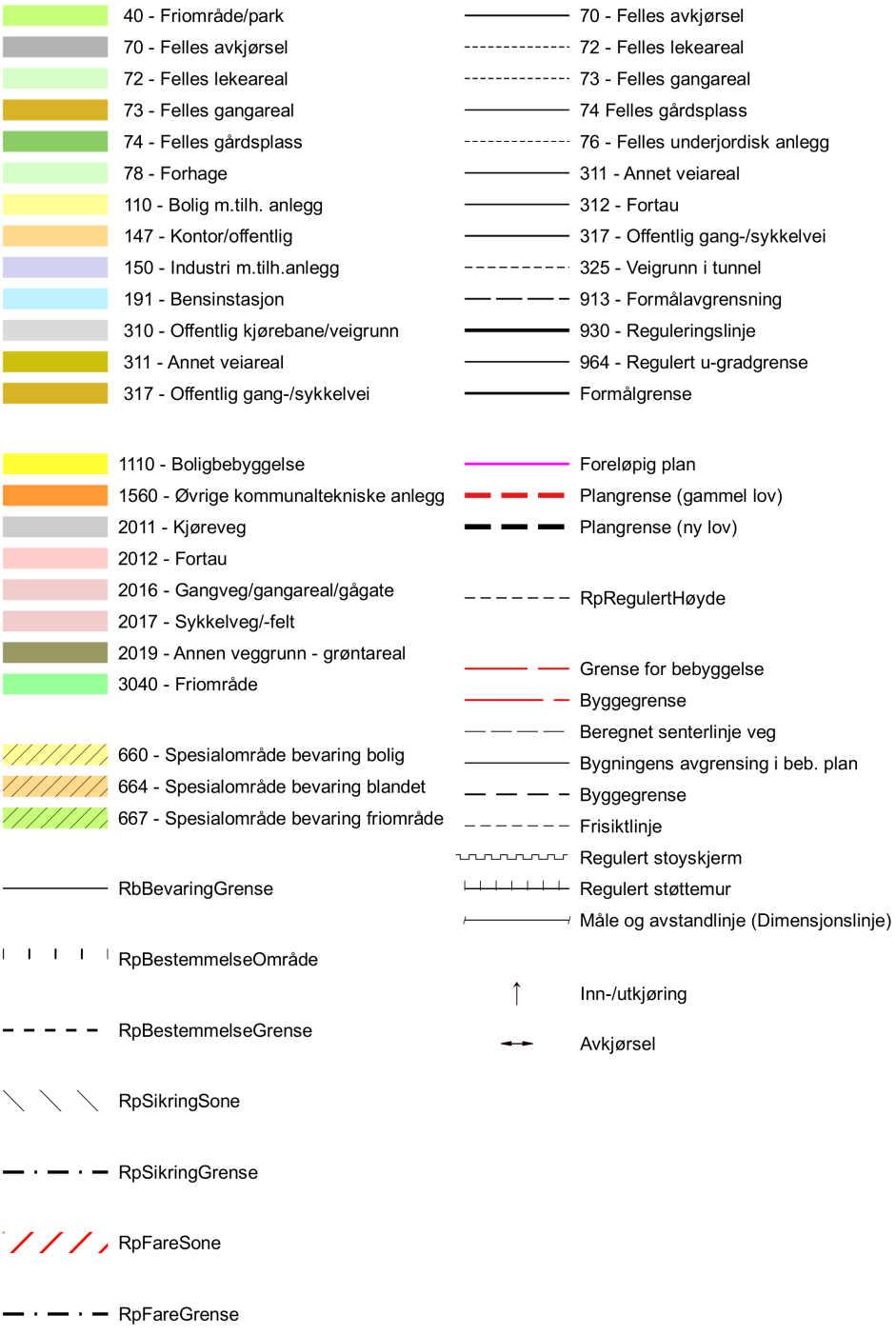
Kommentar:

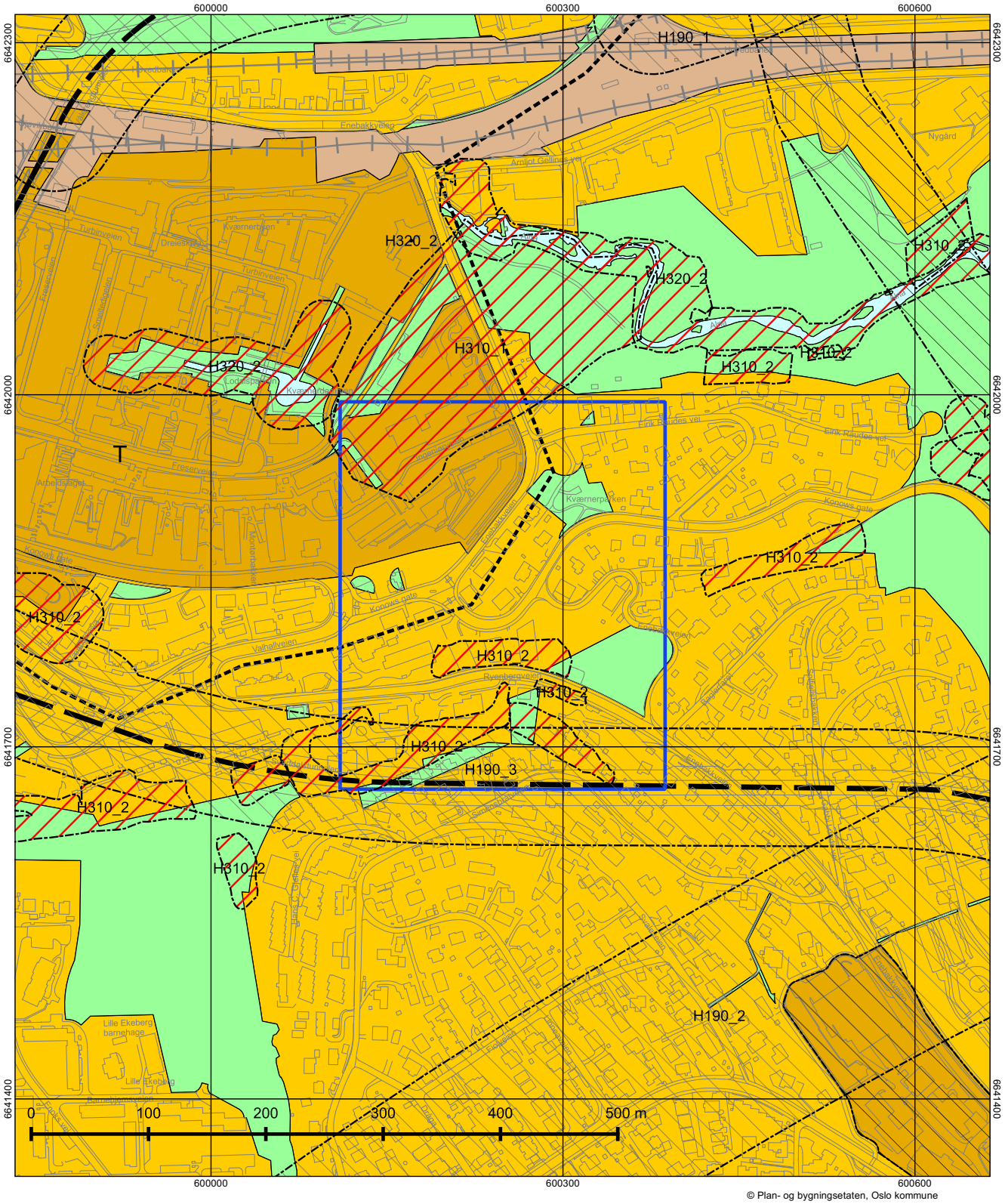
Gnr/Bnr: 236/69

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: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157212/86531990
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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
KONOWS GATE 82

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531990
9178978

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 69

Vi viser til bestilling av 20260504 for KONOWS GATE 82.

GNR. 236 BNR. 69

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.1922.

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

564 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

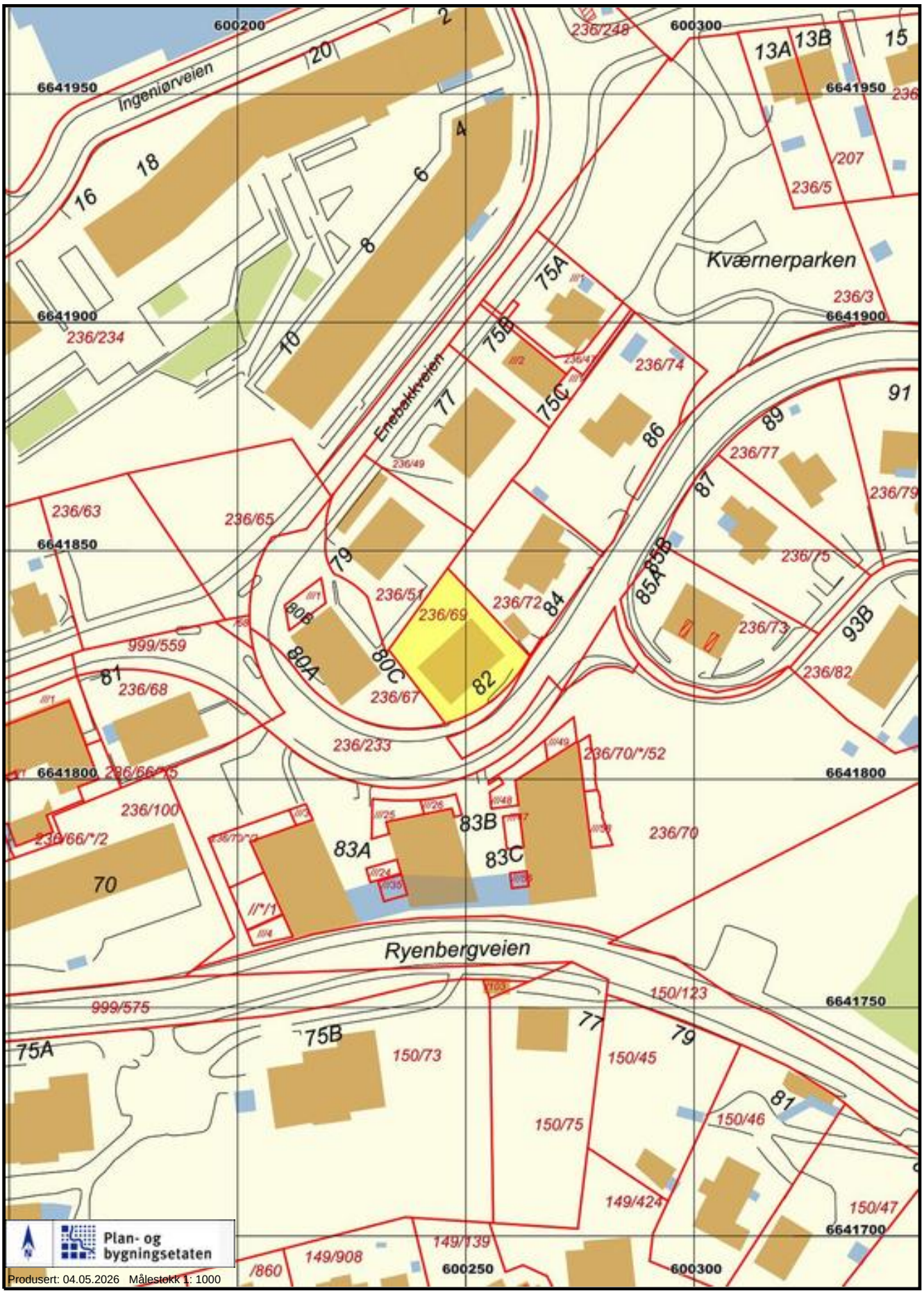
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


600200
600300
6641950
6641900
6641850
6641800
6641750
6641700
600250
Ingeniørveien
Kværnerparken
Enebakkveien
Ryenbergveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 04.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201394
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74
Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler. I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

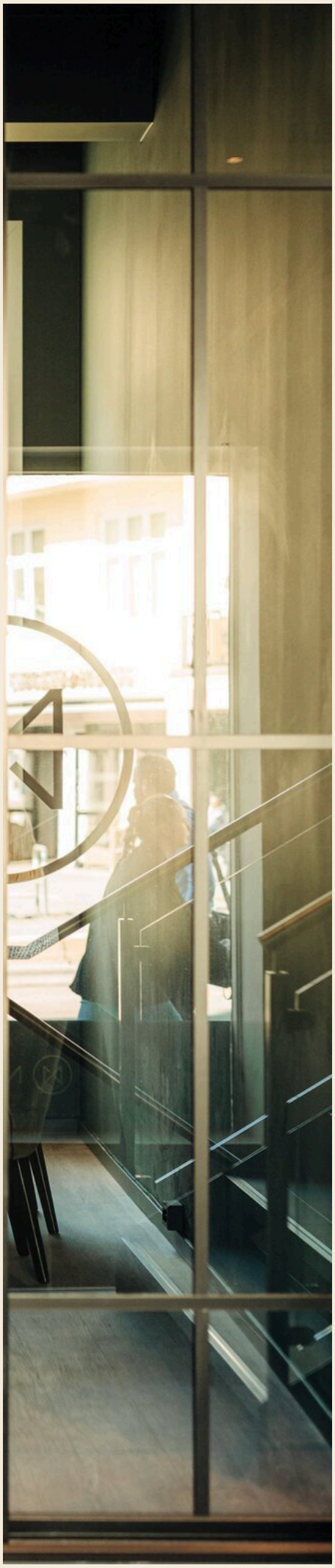
Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: 34-0046/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Konows gate 82 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 69 (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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Marie Johansen

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.johansen@nordvikbolig.no
452 39 084