Konows gate 8A

NYE GAMLEBYEN

Prisantydning Kr. 5 190 000,- **Boligtype** Andelsleilighet **BRA-i/BRA Total** 54/57 kvm

Megler Kateryna Sigurjonsson **Tlf** 985 47 854

NOTAR.NO

notar

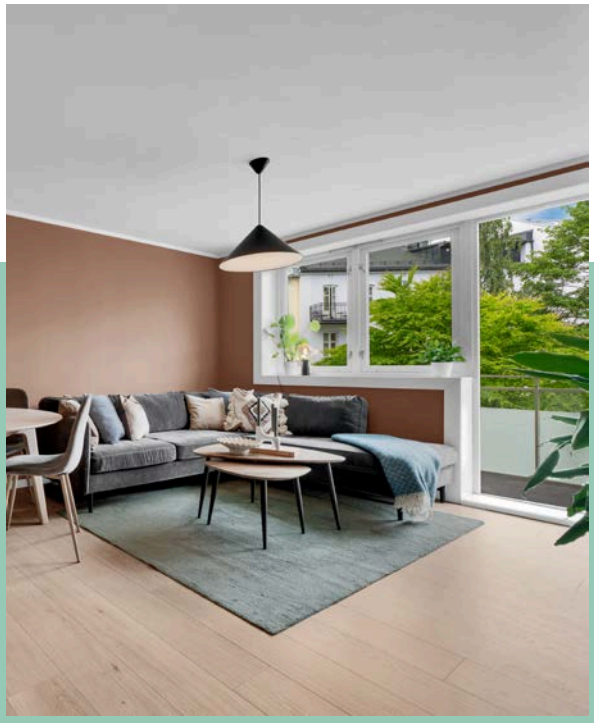
Konows gate 8A

Moderne og sentral 3-roms med herlig balkong mot rolig bakgård | Heis | Internett inkl.| Rolig og attraktiv beliggenhet

Adresse	Konows gate 8A 0192 OSLO
Prisantydning	Kr 5 190 000,-
Fellesgjeld	Kr 494 425,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 5 693 921,-
Fellesutgifter	Kr 7 337,-
BRA-i/BRA Total	54/57 m²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1957
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Konows gate 8A - Moderne og arealeffektiv 3-roms leilighet med herlig balkong vendt mot rolig og frodig bakgård. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som at du har kort gangavstand til Barcode, Sørenga, Ekeberg og Bjørvika. En perfekt kombinasjon av pulserende byliv og fredelige omgivelser.

- Svært god planløsning med gode møbleringsmuligheter
- Luftig stue med store vindusflater
- Flott balkong på 4,7 m² som vender mot frodig bakgård
- Åpent og sosialt kjøkken med mye skap og benkeplass
- To romslige soverom
- Stilrent bad med opplegg til vaskemaskin, oppgradert i 2021
- Kjellerbod på 2,6 m²
- Heis
- Pågående oppussing av fasade, yttertak, inngangsparti og heiser
- Søndagsåpen Bunnpris utenfor døren
- Lave kjøpsomkostninger (Ingen dok. avgift)
- Ingen forkjøpsrett



Notar Alexander Kiellands plass

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO

Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no

Innhold

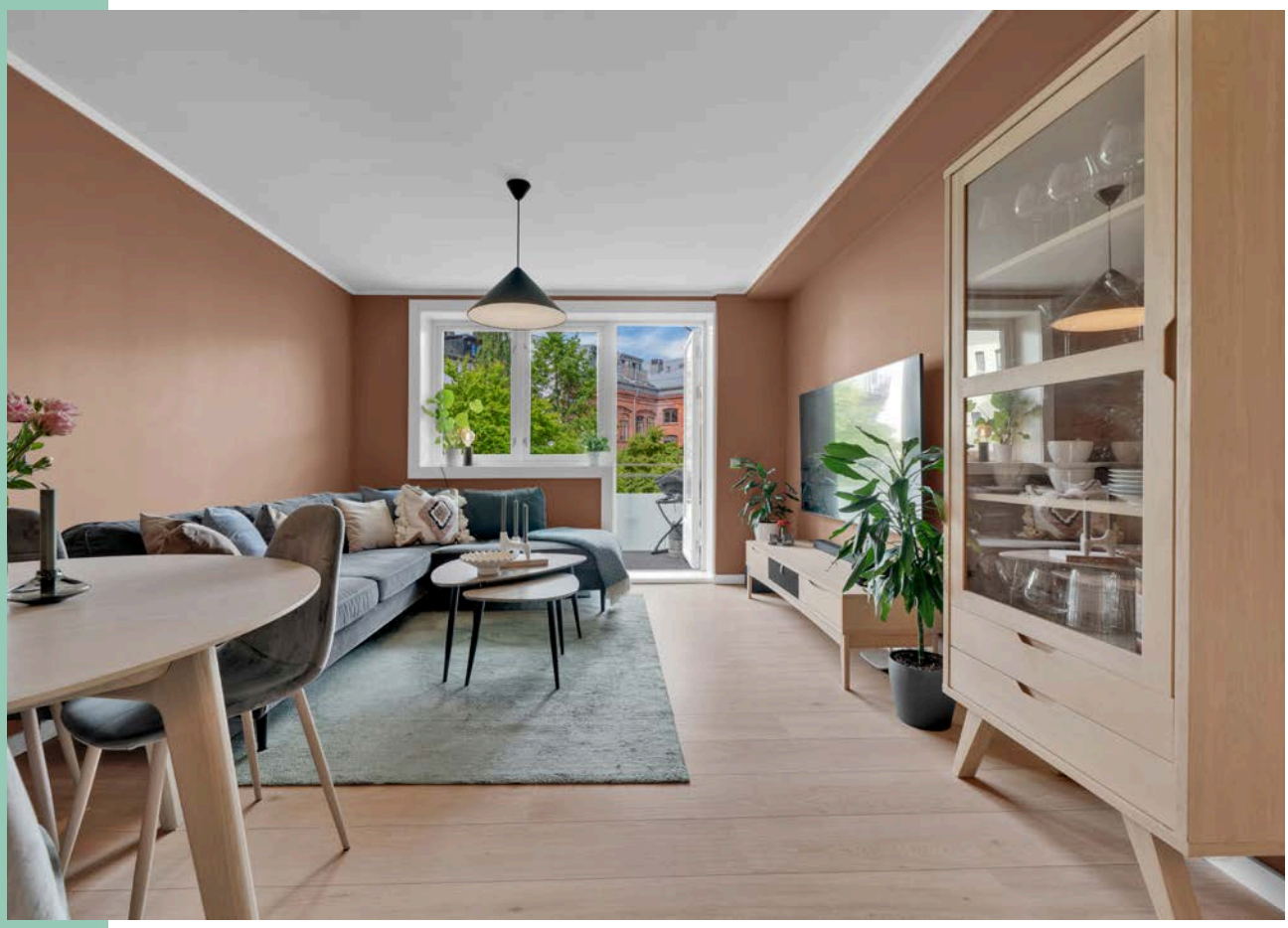
Om boligen	3
Ditt nye nabolag	16
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	40
Vedlegg	42
Budgivning	140

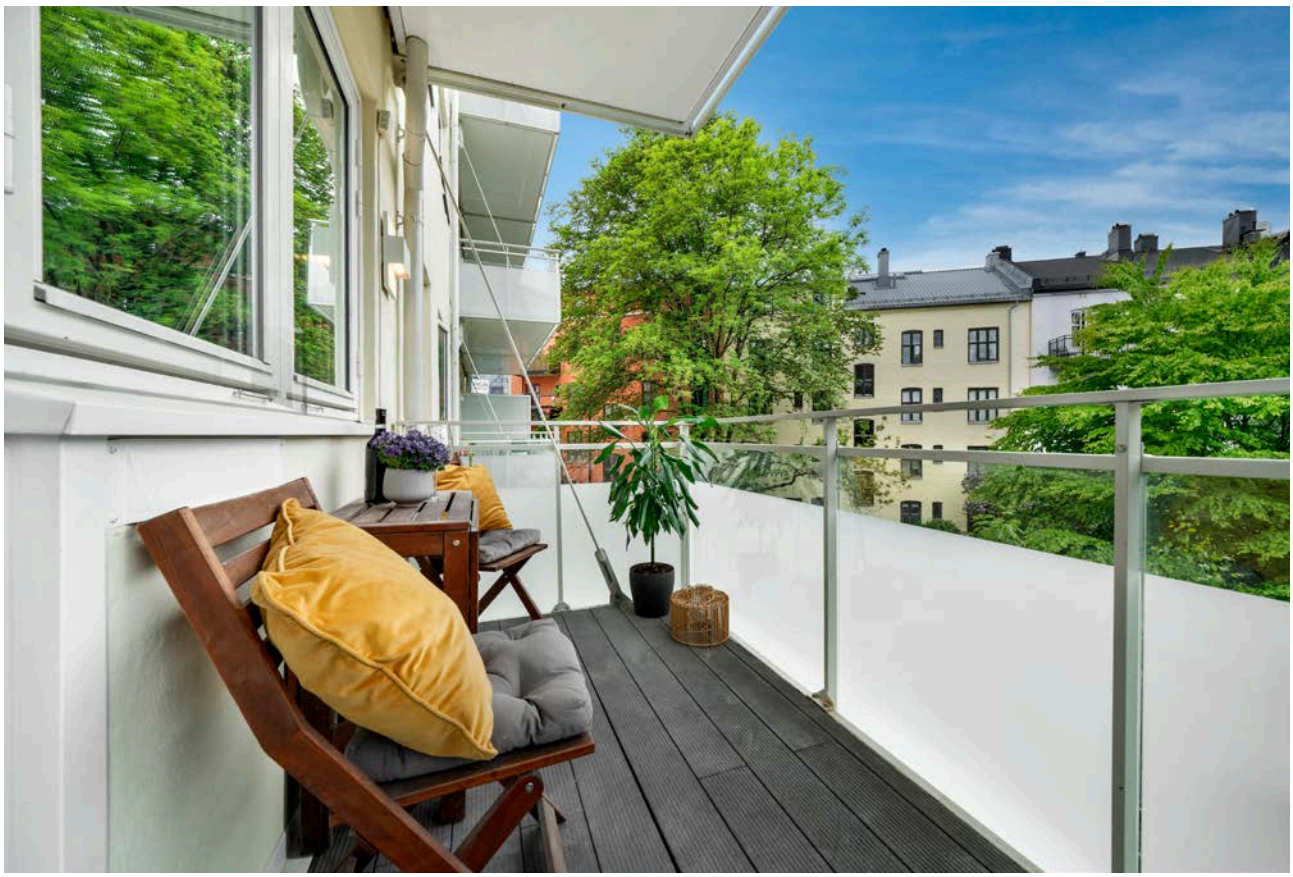
Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

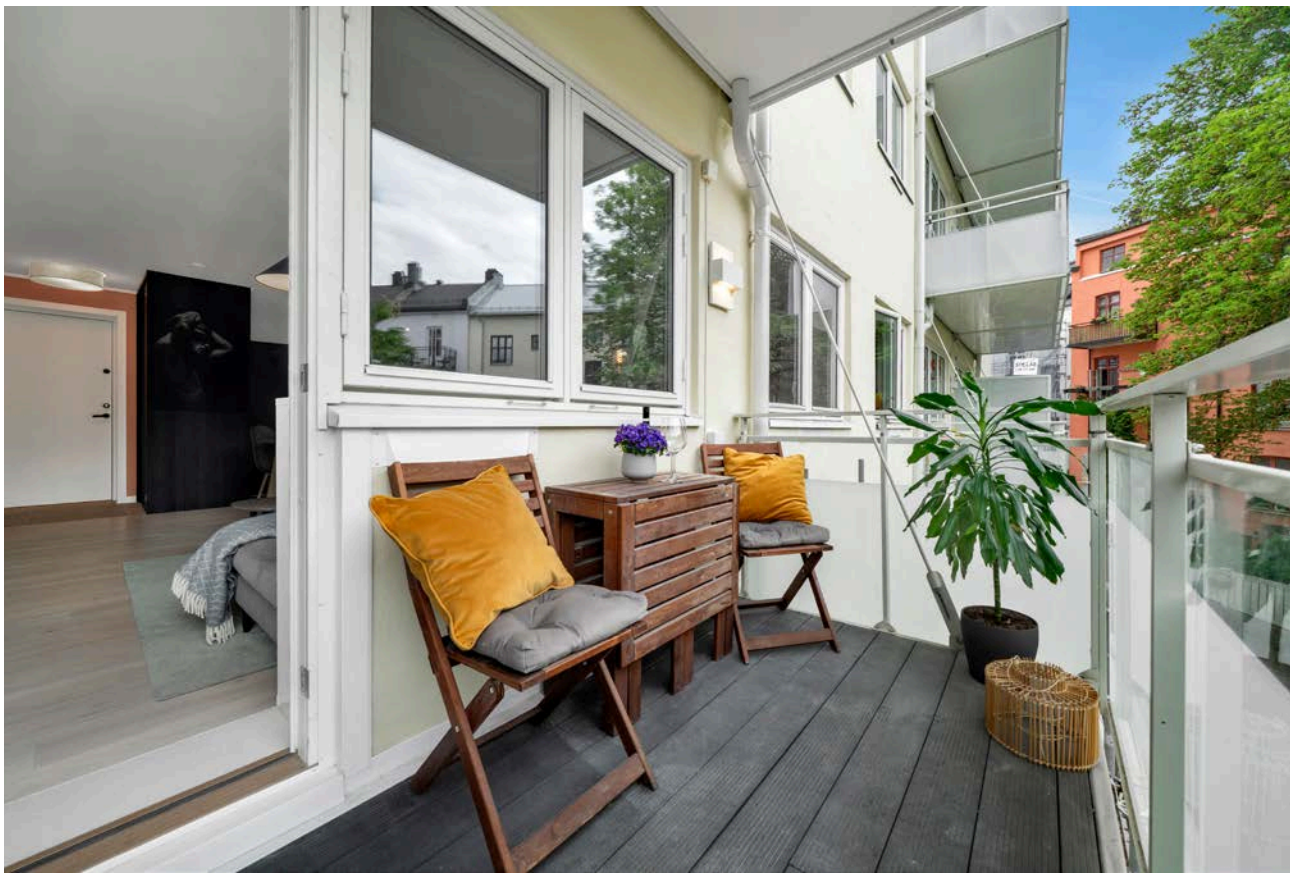
Salgs-garanti

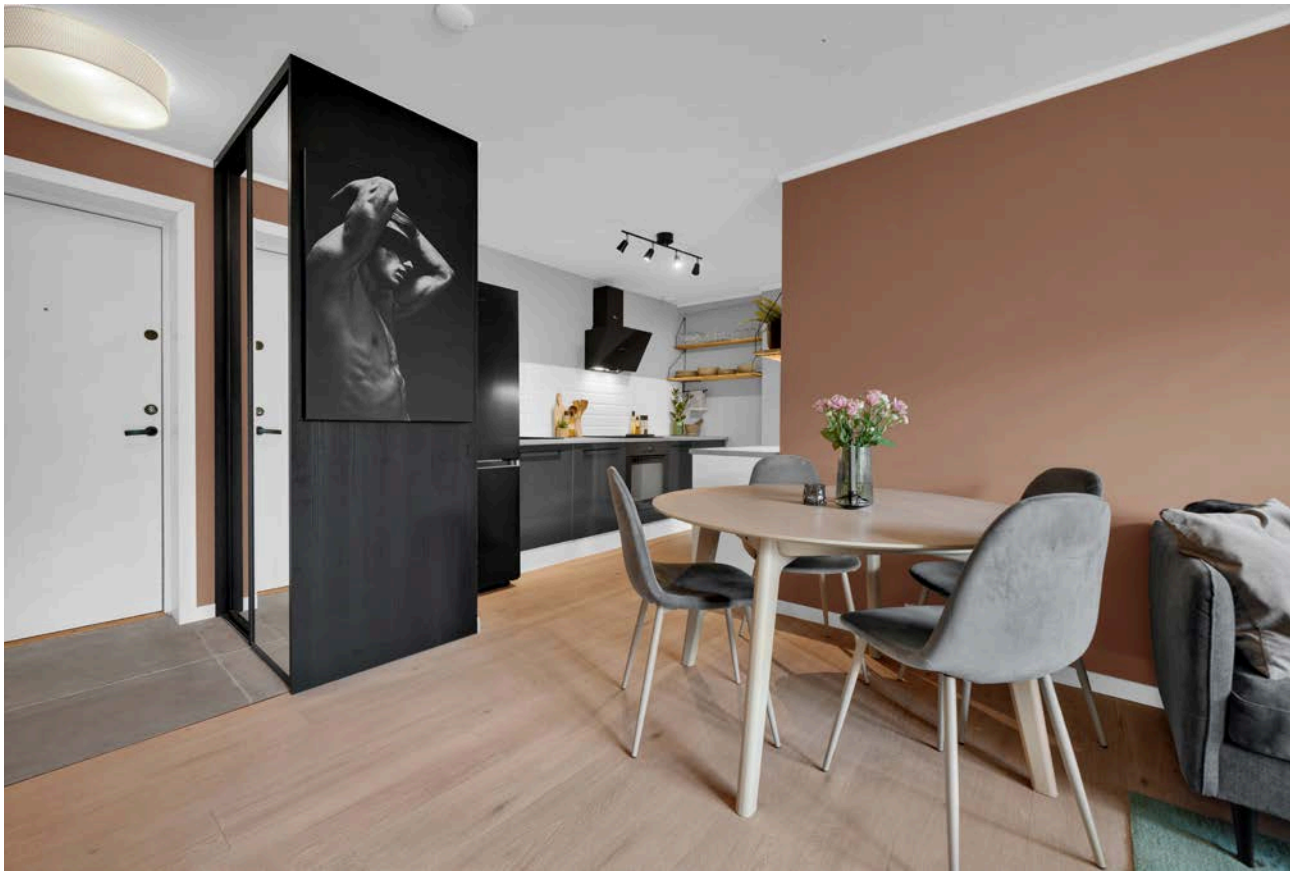
Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.Live budgivining:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med."Godt gjort er bedre enn godt sagt"

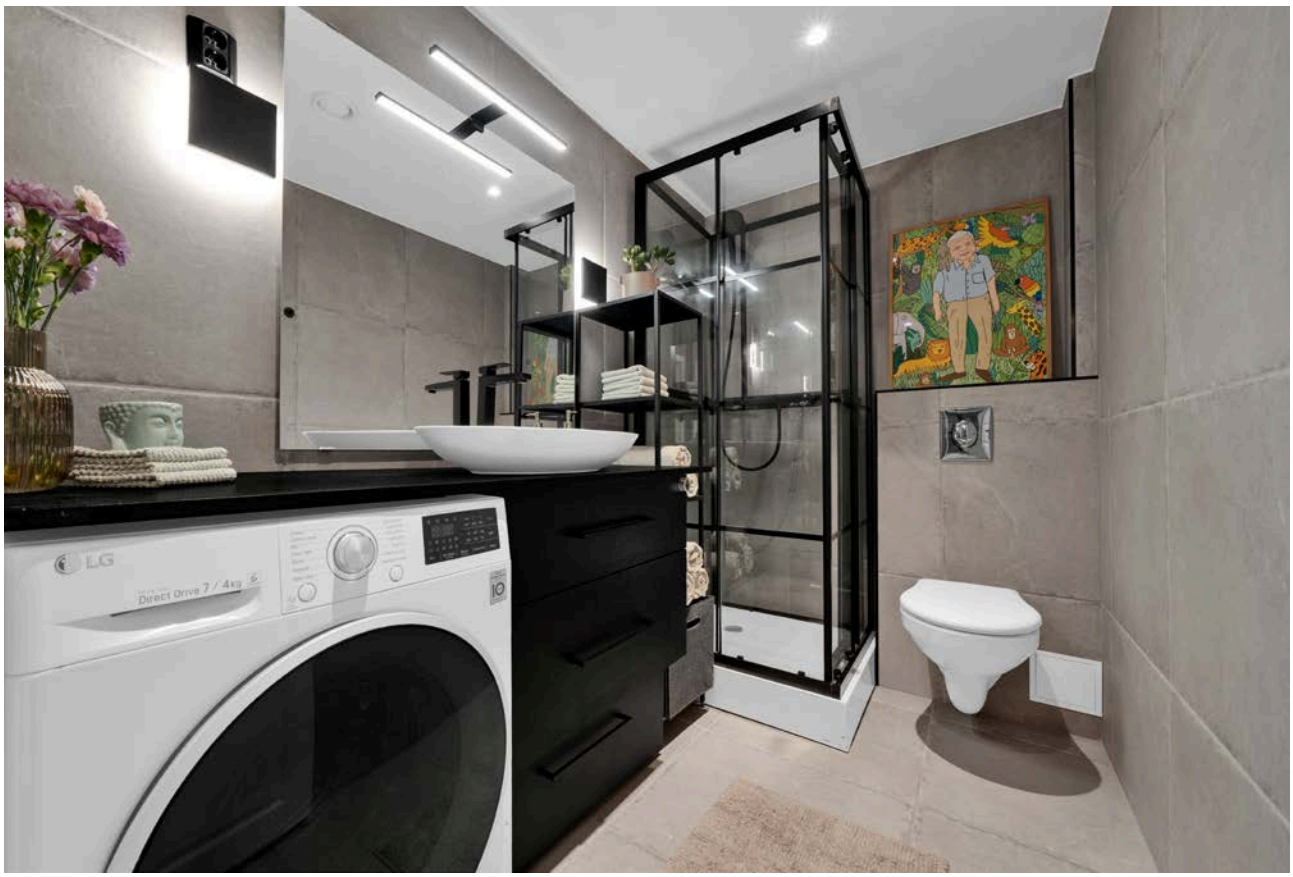


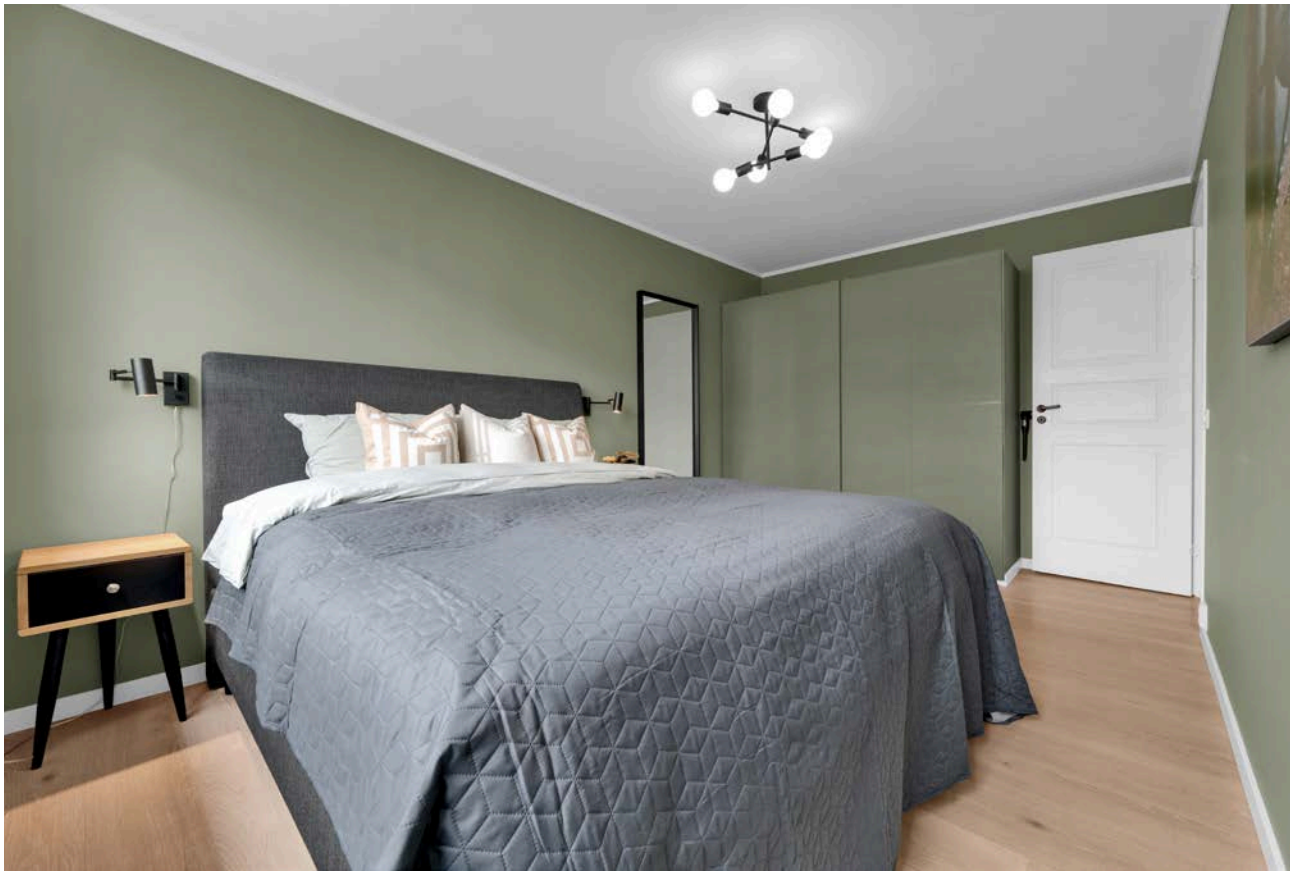


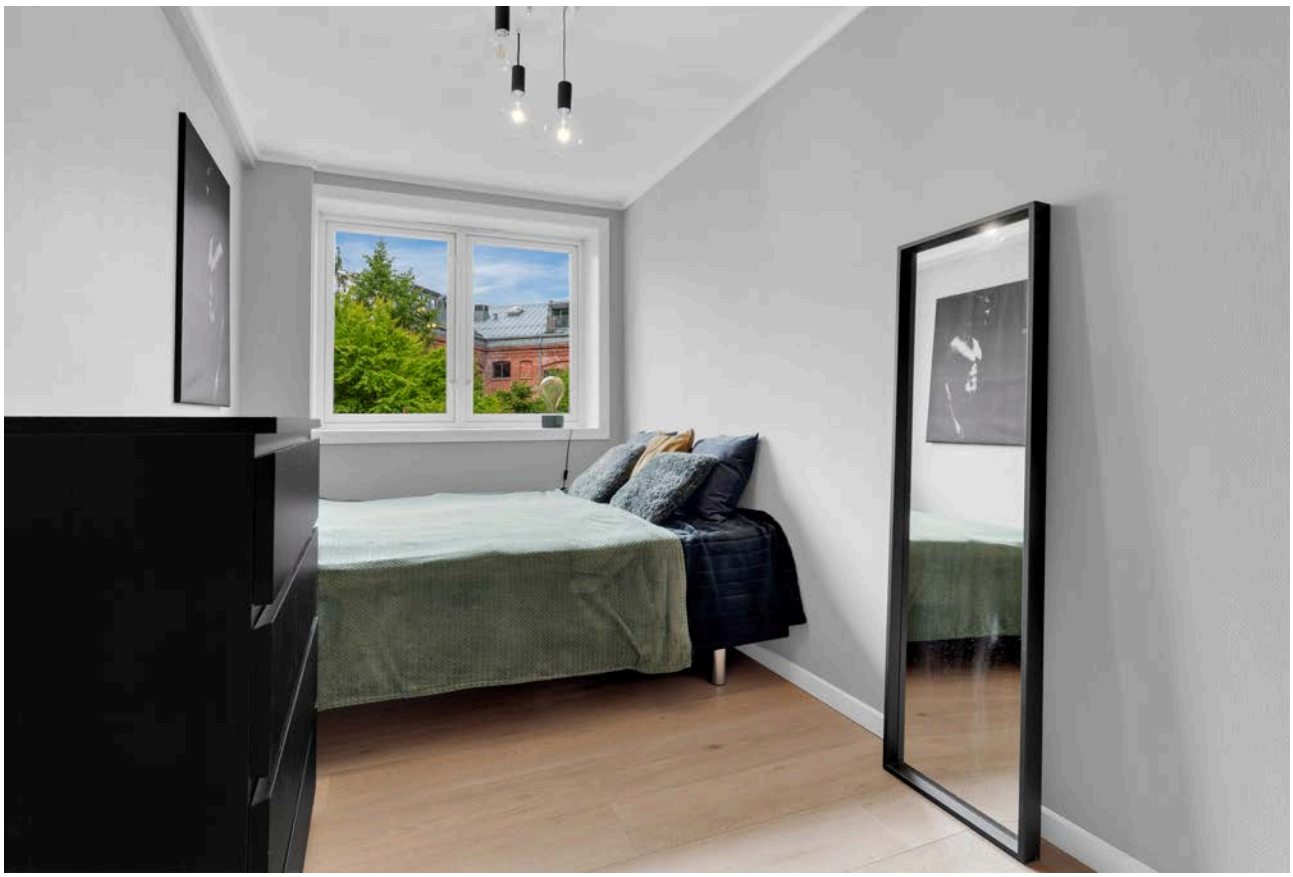


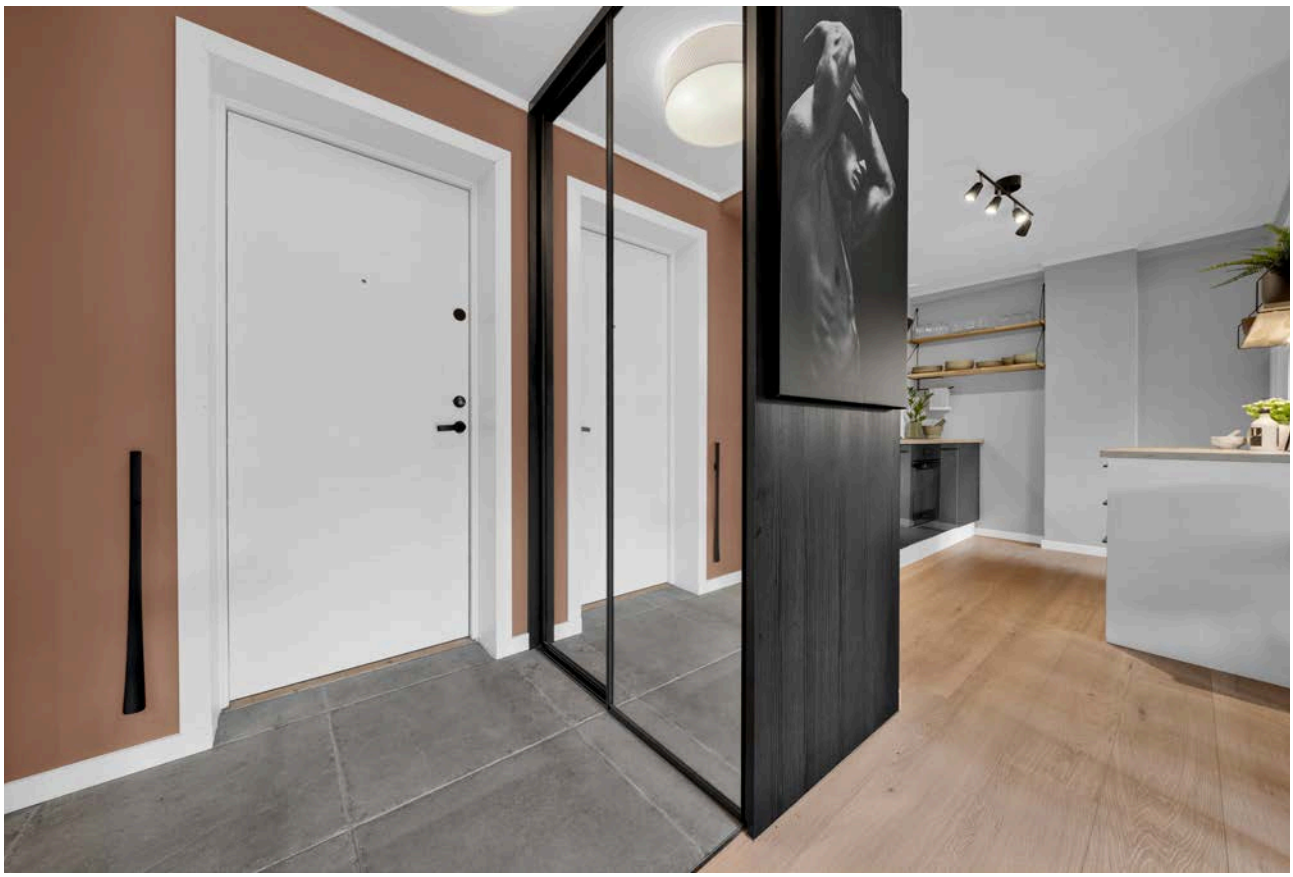


SAMSUNG


LG
Direct Drive 7 / 4kg







Sørenga
Bjørvika
Oslo S
Bunnpris
Konows gate 8A

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET
Konows gate 8A ligger i Gamlebyen, et område som er spesielt anbefalt for enslige, etablerere og familier med barn. Nabolaget er kjent for sin sentrale beliggenhet, gode turmuligheter og nærhet til sentrum, butikker og offentlig transport.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere alternativer i nærheten. Oslo Hospital, med trikkelinjene 13, 16 og 19, ligger kun 4 minutters gange unna. Oslo S, som tilbyr 24 ulike linjer, er tilgjengelig på 20 minutter til fots, mens Grønland stasjon, med linjene 1, 2, 3, 4 og 5, er 22 minutters gange unna. For lengre reiser er Oslo Gardermoen tilgjengelig på 39 minutter med tog.

Området har et bredt utvalg av skoler og barnehager. Gamlebyen skole (1-7 kl.) ligger 9 minutters gange unna, mens Vålerenga skole (1-7 kl.) og Jordal skole (8-10 kl.) er henholdsvis 24 og 19 minutters gange unna. Kongshavn videregående skole er tilgjengelig på 15 minutter til fots. For de yngste er Baglerbyen Fus barnehage kun 2 minutters gange unna.

Dagligvarebutikker er lett tilgjengelige, med Bunnpris Konowsgate (søndagsåpen) kun 2 minutter gange unna og Kiwi Konowsgate 4 minutter unna.

Nabolaget scorer høyt på trygghet og aktivitetstilbud, med en opplevd trygghet på 80/100.

ADKOMST
Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Konows gate 8A, 0192 OSLO

OPPDRAGSNUMMER
17-0043/26

SELGER
Erlend Alsos Danielsen

MATRIKKEL
Gårdsnummer 233, bruksnummer 236, , ideell andel 1/1.
andelsnr. 17 i Borettslaget Konowsgate 8 med orgnr.: 988321540 i Oslo kommune.

EIEFORM
Andel

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

ENERGIKLASSE
D

INFO ENERGIKLASSE
Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk. Selger opplyser om et forbruk på 8181 kWh i 2025.

TOMT
Festet tomt på 1.317 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning og interne stikkveier frem til inngangspartiene.

ÅRLIG FESTEAVGIFT
Kr 610 287,-

FESTEKONTRAKT DATERT
20.06.2005.

FESTETID
Årlig festeavgift: Kr. 610 287,-

Regulering av festeavgiften: Bortfester kan med virkning fra 1. januar hvert år, første gang i 2007, øke festeavgiften i samsvar med økningen i den norske konsumprisindeksen, eller hvis denne indeksen opphører, i henhold til tilsvarende offentlig indeks. Økningen skal baseres på indeksen
den 15. november 2004, og et års intervaller deretter. Festeavgiften skal under ingen omstendighet settes lavere enn festeavgiften da Avtalen ble inngått.

Festeavtalen utløper: Tomtefesteloven § 7 første ledd kommer til anvendelse slik at festeforholdet løper til Fester sier opp festeavtalen eller Fester innløser Tomten.

For nærmere informasjon henvises det til festeavtalen som følger vedlagt i salgsoppgaven.

TAKST
Tilstandsrapport datert 14.04.2026. utført av Truls Herman Tofteng.

BYGGEÅR
1957

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført i 1957. Det er registrert bruksendring og ombygging til boliger for Konows gate 8 A-B-C, med sak mottatt 06.10.1998 og avsluttet 16.04.2010.

Grunnmuren er i betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i mur- og betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade.

Yttertaket har ukjent tekking.

Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere i betong.

Vinduer har karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2000, samt vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass. Inngangsdøren har brann- og lydklassifisering. Balkongdøren har karm og rammer i treverk og er utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2015.

Eiendommen har en nordvendt balkong med utgang fra stue/kjøkken, oppbygget i stålkonstruksjon. Overflatene på balkongen er tildekket grunnet rehabilitering av fasade.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Vannledninger bestående av rør-i-rør-system og kobberør fra ca 1999. Intern stoppeventil er plassert i fordelerskap.
- Avløpsrør: Synlig avløpsrør på kjøkken og bad er i plast, fra ca 1999.
- Ventilasjon: Leilighetens tilluftsløsning er gjennom spalteventiler på vinduer.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca 120 liter er plassert på kjøkken.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold
Avvik: Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
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 oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

- Våtrom > 2 etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

- Våtrom > 2 etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.
Konsekvens/tiltak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

- Våtrom > 2 etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.

- Våtrom > 2 etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.
Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

- Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.
Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av
bygget.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør.
Konsekvens/tiltak: Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke

utelukkes.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er registrert noe svelling i bunnplate under varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Forholdet kan indikere fuktpåvirkning og gi videre nedbrytning av materialet over tid. Årsak bør avklares, og utbedring bør gjennomføres ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

Helse, miljø og sikkerhet
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING
Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Boligrørlegeren
Beskrivelse: Ene stoppekranen i vann fordelings enheten lakk når den ble stengt. Dette er nå utbedret.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært
Firmanavn: Stenrød Entrepenør
Beskrivelse: Renovering av fasade og utbedring av tak, m. mer

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER
Arbeid utført i boligen:
2015:
· Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2015.

2000:
· Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2000.

1999:
· Etasjen ble ombygget fra næring til bolig i ca 1999
· Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør fra ca 1999.
· Avløpsrør fra ca 1999.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2026:
· Borettslaget er i gang med rehabilitering av tak og fasade pga. alder og slitasje, samt heiser og oppgangsparti.

2025:
· Lån 6 på 22 millioner ble tatt opp til dette prosjektet, utbetalt høst 2025.

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Eiendommen er regulert til bolig og området rundt er regulert til bolig, forretning, industri, spes.område bevaring, park, offentlig bygning, gravlund, vei, parkering m.m.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser - Vedtaksdato:

22.04.2009.

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255 -Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - smart, trygg og grønn).

Pågående byggesaker i området:
202522185 - Konows gate 5 - 7 - dispensasjon utenom byggesak - Leilighetsfordeling og minste størrelse. Siste dok.
17.02.2026
Meglers kommentar: I Konows gate 5-7, kommer nå et nytt og spennende boligprosjekt med cirka 90 leiligheter. Det arbeides mot salgsstart i løpet av våren/høsten 2026. Det er foreløpig planlagt byggestart 2026/2027.

202510301- Ekebergveien 1 C - Oslo gate 40 - Konows gate 2 - oppføring av nybygg innenfor felt 2, rehabilitering og bruksendring av eksisterende hospitalbebyggelse fra hospital til kontor. Siste dok. 14.04.2026.
Meglers kommentar: Det pågår bygging av nye kontorlokaler som er antatt å stå ferdig sommeren 2026. I tillegg skal mye av den eksisterende bygningsmassen rehabiliteres. Her kommer det både personalrestaurant, møteromssenter og en café som blir et attraktivt møtested både for leietakerne i Oslo Hospital, men også nabolaget i Gamlebyen.

202513842 - Ekebergveien - langs Oslo hospitals kirkegård - Oppgradering av deler av veien. Siste dok. 20.05.2026
Meglers kommentar: Oppgraderingen av veistrekningen forbi Oslo Hospitals kirkegård i Ekebergveien (sak 2025/13842) er godkjent med rammetillatelse og utføres i forbindelse med det omfattende rehabiliterings- og byggeprosjektet ved Oslo Hospital.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på badet.

TV/INTERNETT/BREDBÅND
GlobalConnect er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Internett er inkludert i felleskostnadene. TV-kanaler må bestilles separat og kommer i tillegg.

PARKERINGSFORHOLD
Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon. For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

For øvrig gateparkering etter områdets bestemmelser.

VEI/VANN/KLOAKK
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Offentlig vann
Tilknytning avløp: Offentlig avløpsnett

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av

andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Det foreligger ferdigattest for Konows gate 8 for ombygging til boliger datert 17.01.2005.

Ferdigattest for oppføring av balkonger i 2015 ble trukket tilbake. Borettslaget er i søknadsprosess om å få ny ferdigattest, gjennom prosjektet hvor det er bygget markterrasser i 0. etg.

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer overens med dagens planløsning i boligen.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT
17.01.2026.

RADONMÅLING
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

INNHOLD
Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 3m², samt tilgang til bruk av borettslagets fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Truls Herman Tofteng.

STANDARD
Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré som gir et mordene og godt førsteinntrykk. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter i romslig skyvedørsgarderobe.

Stue
Lys og innbydende stue med kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig romfølelse. Stuen har gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV møblement og spisebord med tilhørende stoler.

Fra stuen er det utgang til en herlig nordvendt balkong på ca. 5m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret, med plass til utemøbler, grill og beplantning. Balkongen vender mot rolig bakgård.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Veggflatene over benkeplaten er flislagte. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Avtrekksløsning er en kjøkkenventilator med kullfilter. Det er frittstående kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet har en svært god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet er malt i moderne fargetoner som gir et stilrent og harmonisk uttrykk. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og bidrar til en lys og luftig romfølelse. Rikelig med oppbevaringsplass i romslig garderobe.

Soverom II
Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og har plass til dobbeltseng, nattbord og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og enkel utlufting.

Bad
Delikat flislagte bad med varmekabler i gulv og innfelte downlights i himling. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri og dusjkabinett. Det er plass og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via naturlig oppdriftsventil med tilluft gjennom luftespalte under dør. Badet ble betydelig oppgradert i 2021 ifølge tidligere salgsoppgave. Opprinnelig er badet fra 1999.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malt tapet og glatt malt utførelse.
Himling: Malt tapet utførelse.

HVITEVARER
Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer.

Selger opplyser om følgende om stekeovnen: Det ene hengselet er slitent og temperaturinnstilling funker ikke på vanlig over og undervarme.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE
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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER
BRA - i: 54 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 57 m²
TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 3 m² Bod
2. etasje
BRA-i: 54 m² Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje
2. etasje
5 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven.
Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,36m

Bod i kjeller på 2,6 kvm. Bod er merket med: 103

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 5 190 000,-

FELLESKOSTNADER
Kr. 7 337,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER
Internett, renter og avdrag lån, festeavgift, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, styrehonorar, drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Felleskostnader, kr. 3 995,-

- Kapitalkostnad lån 3: kr. 2 088,-
- Lånekostnad lån 6: kr. 1 045,-
- Internett: kr. 209,-

Ved innfrielse av andel fellesgjeld på lån nr. 1720.26.94780 (IN-ordning), vil felleskostnadene med dagens rentenivå utgjøre ca. kr 5 249,- per måned.

Planlagt økning felleskostnader: Det er vedtatt to ekstra kapitalinnkrevinger i mai og juni 2026 grunnet kostnader knyttet til rehabiliteringsprosjektet.

Endringsvarsel felleskostnader: Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

Festeavgiften var i 2025 kr 610.287,-. Dette er som nevnt inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Styret opplyser på mail 14.10 at det har vært problemer med at det kommer tilbakeslag av kloakk i underetasjene, slik at det undersøkes hvordan det kan utbedres med Oslo kommune og eventuelle forsikringer eller borettslagskostnader. Dette vil kunne føre til en økning i felleskostnader og fellesgjeld.

FORMUESVERDI - PRIMÆR
Kr. 1 279 323,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR
Kr. 5 117 290,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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.

OMKOSTNINGER
kr. 5 190 000,- (Prisantydning)
kr. 494 425,- (Andel av fellesgjeld)
---
kr. 5 684 425,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)
kr. 545,- (Tinglysning skjøte)
---
kr. 9 496,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 5 693 921,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

301/233/236:
18.09.2006 - Dokumentnr: 440679 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 345 600
Gjelder fra dato: 20/06-2005
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:236 Snr:1 F m.fl.

22.03.1955 - Dokumentnr: 304533 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra Konowsgt.8.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:236 Snr:1 m.fl.

06.06.1988 - Dokumentnr: 36895 - Best. om adkomstrett
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 36895/1986
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:236 Snr:1 m.fl.

18.09.2006 - Dokumentnr: 440679 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 345 600
Gjelder fra dato: 20/06-2005
Med flere bestemmelser

28.11.1955 - Dokumentnr: 419170 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

29.06.1990 - Dokumentnr: 39440 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 345/3908
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 619/3908
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 620/3908

Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 620/3908
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3908
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3908
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3908
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3908
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3908
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908

Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3908
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3908
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3908
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3908
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3908
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908

Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3908
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3908
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 43 SEKSJONER
Gjelder denne registerenheten med flere

27.12.2006 - Dokumentnr: 654271 - Opphevelse av seksjonering
Oppheving av:
Seksjon:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 345/3908
Seksjon:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 619/3908
Seksjon:
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 620/3908
Seksjon:
Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 620/3908
Seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3908
Seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908

Seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3908
Seksjon:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908
Seksjon:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3908
Seksjon:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3908
Seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3908
Seksjon:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908
Seksjon:
Snr: 23

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3908
Seksjon:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 26
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 27
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3908
Seksjon:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3908
Seksjon:
Snr: 31
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/3908
Seksjon:
Snr: 32
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 33
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 35
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/3908
Seksjon:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/3908

Seksjon:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 40
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/3908
Seksjon:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 34/3908
Seksjon:
Snr: 43
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/3908

GRUNNBOKSDATO
26.05.2026

FORSIKRINGSSELSKAP
Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER
83519498

OM BORETTSLAGET
Borettslaget Konowsgate 8 i Oslo kommune består av 75 andelsleiligheter. Selskapet har organisasjonsnummer 988321540.

Forretningsfører er Solibo AS. Borettslagets uavhengige revisor er BDO AS.

Borettslagets hjemmeside er https://home.solibo.no/hp/konowsgate8.

Pågående prosjekter pr. 2026:
Borettslaget er i gang med rehabilitering av tak og fasade pga. alder og slitasje, samt heiser og oppgangsparti. Se hjemmeside for fremdrift på prosjektet, samt referat fra beboermøte. Lån 6 på 22 millioner ble tatt opp til dette prosjektet, utbetalt høst 2025. Grunnet kostnader knyttet til prosjektet er det vedtatt to ekstra

kapitalinnkrevinger, hhv. i mai og juni 2026. Faktura for andel 17 vil i juni være på kr 2.780,-.

- Av kommende vedlikehold har styret også gjort en foreløpig kartleggingsprosess av blant annet nytt brannvarslingssystem, noe som vil bli prioritert i tiden fremover.
- Det har vært gjennomført kontroll av byggets ventilasjon, og det viser seg her at det har i flere leiligheter blitt installert avtrekksvifter på kjøkken og bad. I og med at det er installert avtrekksvifte på felles ventilasjonskanaler fører dette til at tilbakeslag av utluft oppleves i enkelte leiligheter. Det er igangsatt tiltak for å løse dette.

Styret opplyser på mail 14.10 at det har vært problemer med at det kommer tilbakeslag av kloakk i underetasjene, slik at det undersøkes hvordan det kan utbedres med Oslo kommune og eventuelle forsikringer eller borettslagskostnader. Dette vil kunne føre til en økning i felleskostnader og fellesgjeld.

På borettslagets ekstraordinære årsmøte i 2025 ble følgende tatt opp:
- Det er nevnte et mulig avvik på eierbrøken i borettslaget og at det ikke er samsvar mellom størrelse på leilighet og brøken. Det bes at styret undersøker dette i samarbeid med forretningsfører for å bekrefte om eierbrøken stemmer eller ikke.

ANDEL FELLESGJELD
Kr. 494 425,- pr. 01.05.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD
Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Lånenummer: 303017, Eiendomskreditt
Annuitet, 4 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 6.25% pa.
Saldo per 01-05-2026: kr. 13 634 385,-
Andel av saldo: kr. 0,-
(siste termin 31-12-2053)
flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lån 2:
Lånenummer: 1720.26.54215, Bien Sparebank
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 6.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 01-05-2026: kr. 1 808 387,-
Andel av saldo: kr. 0,-
(siste termin 31-12-2032)
flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lån 3: (Balkonglån)
Lånenummer: 1720.26.94780, Bien Sparebank
Annuitet, 12 terminer per år
Rentesats per 01-05-2026: 6.09% pa.
Saldo per 01-05-2026: kr. 2 056 103,-
Andel av saldo: kr. 76 896,-
(siste termin 31-12-2034)
flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lån 4: (Markterrasselån)

Lånenummer: 1636.74.84520, DNB Bank ASA
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 5.50% pa.
Saldo per 01-05-2026: kr. 4 751 339,-
Andel av saldo: kr. 0,-
(siste termin 31-12-2048)
flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lån 5:
Lånenummer: 1636.83.75938, DNB Bank ASA
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 5.25% pa.
Saldo per 01-05-2026: kr 2 432 448,-
Andel av saldo: kr. 41 792,-
(siste termin 31-12-2053)
flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lån 6:
Lånenummer: 1516.13.96246, DNB Bank ASA
Annuitet, 12 terminer per år.
Rentesats per 01-05-2026: 5.25% pa.
Saldo per 01-05-2026: kr. 21 869 313,-
Andel av saldo: kr. 375 737,-
(siste termin 31-12-2055)
flytende rente
IN-Ordning: Nei

Borettslaget har etablert ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), som gir andelseiere mulighet til å innfri sin andel av fellesgjelden på tre av borettslagets totalt seks lån. Følgende lån omfattes av ordningen: 303017 (Eiendomskreditt), 1720.26.54215 (Bien Sparebank) og 1720.26.94780 (Bien Sparebank).

Selger har allerede innfridd sin andel av fellesgjelden på to av disse lånene.

Ved henvendelse til forretningsfører vil andelseier få nærmere informasjon om ordningens betingelser og eventuelle kostnader knyttet til innfrielse. Ved innbetaling av andel fellesgjeld reduseres de månedlige kapitalutgiftene (renter og avdrag) som inngår i felleskostnadene.

Dersom andel av fellesgjeld knyttet til lån nr. 1720.26.94780 innfris, vil felleskostnadene, basert på dagens rentenivå, utgjøre ca. kr 5 249,- per måned.

ANDEL FORMUE
Kr. 288 196,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER
Megler har kopi av årsregnskapet for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: 109 757,-

Vedtatte kostnadsøkninger:
Vedtatt to ekstra kapitalinnkrevinger i mai og juni 2026 grunnet kostnader knyttet til prosjektet.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Kartlegging av nytt brannvarslingssystem.
Undersøkelse av kostnader for vedlikehold eller stenging av heis som er i ustand.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND
Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

FORRETNINGSFØRER
Solibo AS

FORKJØPSRETT
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE
Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

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

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER
Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.
(2) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.
(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på takterrasser, verandaer, balkonger o l.
(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Vedlikeholdsplikten omfatter også arealer andelseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

Dugnad
- Styret kan gi instruks om vask og vedlikehold av fellesarealer, samt periodisk rengjøring og vedlikehold av fellesarealer (dugnad).

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

15.10.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder/ Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: kateryna@notar.no
Mobil: 985 47 854

ANSVARLIG MEGLER

Madeleine Lauritzen, Fagansvarlig/Eiendomsmegler
Epost: madeleine@notar.no
Mobil: 954 17 808

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum (inkl. mva).
Salgstilretteleggelse, kr. 18 000,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr, kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke (Stor FINN-annonse med 20% mer synlighet inkl. "ukens bolig" i 7 dager + Target Premium + Kommer for salg), kr. 21 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) .kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleggsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.
Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN
Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE
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 med selger. 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

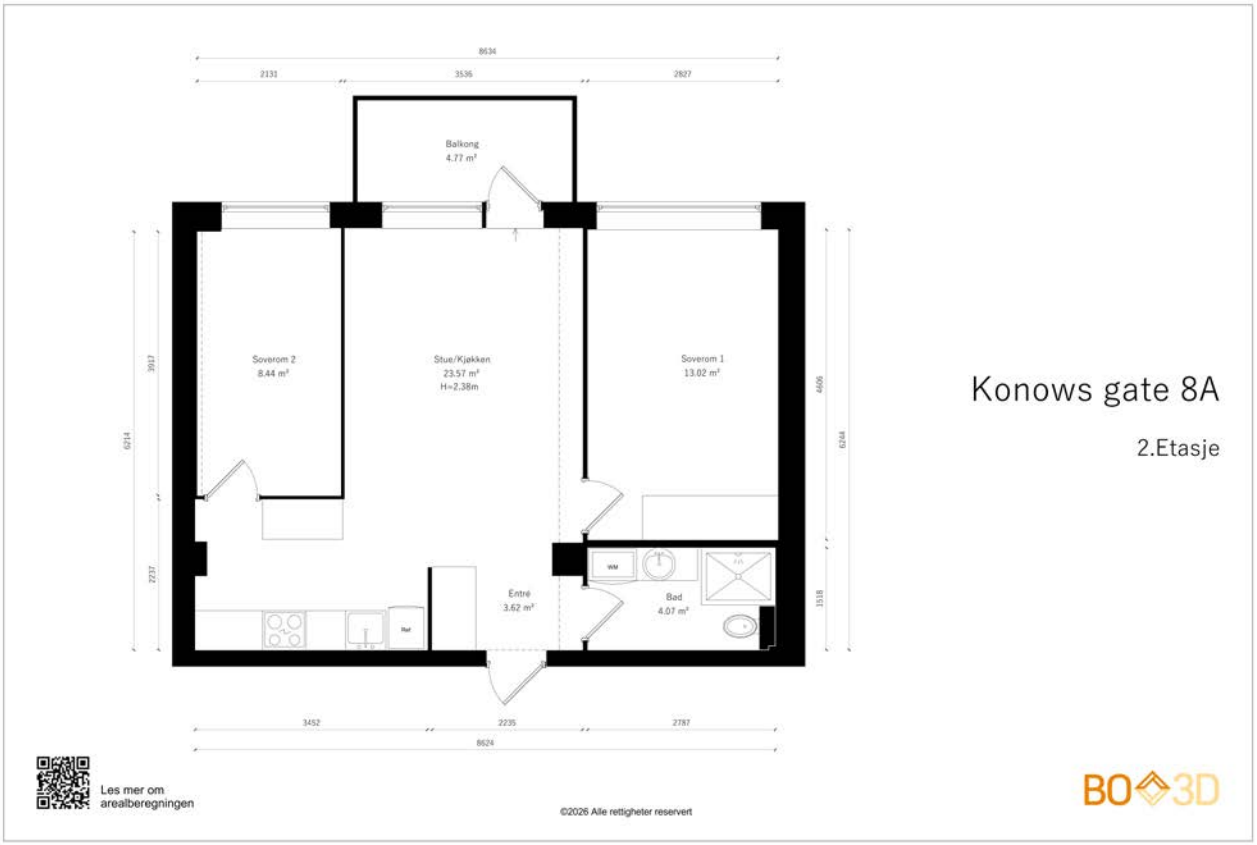
Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.

Vedlegg

KONOWS GATE 8A

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Söderberg & Partners boligkjøperforsikring
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

Tilstandsrapport

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

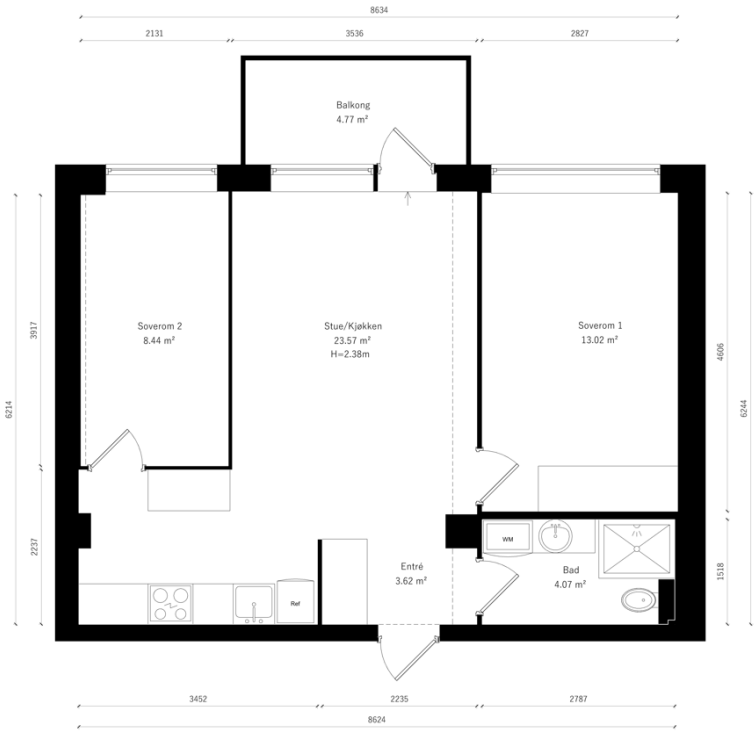
Konows gate 8 A, 0192 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 236

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2467 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PN2951

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Medlem av NITO

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bygningen er beliggende i Konows gate 8 A, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Det er også kort avstand til tur- og rekreasjonsområder.

Bygningen er oppført i 1957.
Det er registrert bruksendring og ombygging til boliger for Konows gate 8 A–B–C, med sak mottatt 06.10.1998 og avsluttet 16.04.2010.

Grunnmuren er i betongkonstruksjon. Ytterveggene er utført i mur- og betongkonstruksjoner med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekking. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, og har adkomst via offentlig vei. Innvendig har bygningen trapper og etasjeskillere i betong.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

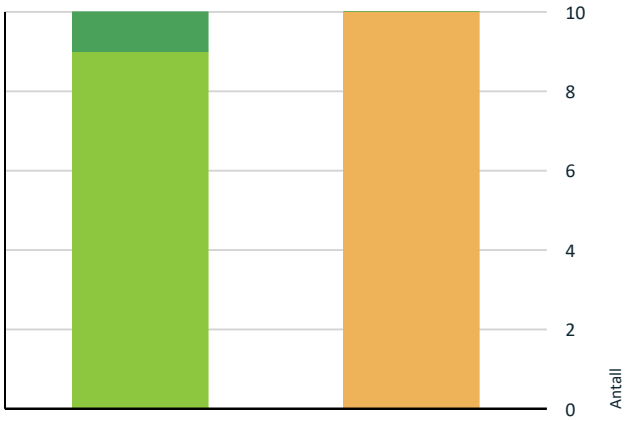
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

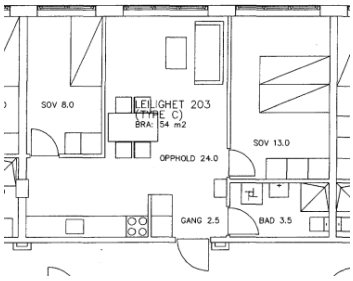
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Det er registrert bruksendring og ombygging til boliger for Konows gate 8 A–B–C, med sak mottatt 06.10.1998 og avsluttet 16.04.2010.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2000.
Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass.

TG 1 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør med brann- og lydklassifisering (B30/35 dB). Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2015.

Årstall: 1957

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent nordvendt balkong på 4,7 kvm med utgang fra stue/kjøkken. Balkong er oppbygget i stålkonstruksjon.

Rekkverkshøyde: 100 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

Overflater på balkong er tildekket grunnet rehabilitering av fasade. Overflater er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget.
I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser.
Vegger med malt tapet og glatt malt utførelse.
Himling med malt tapet utførelse.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker i gulv og vegger. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong:

Målinger er utført i stue/kjøkken:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 17 mm

Målinger er utført på stort soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 11 mm
Totalt avvik er målt til ca: 18 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Etasjeskillet kan ikke vurderes fullstendig, da konstruksjonen er skjult bak overflater.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Årstall: 1957

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
• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen på et senere tidspunkt skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den forbindelse. Vær oppmerksom på at skjevheter i gulv kan medføre at gulvene oppleves som skjeve.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell (stue/kjøkken)

Høydeforskjell (stue/kjøkken)

Høydeforskjell (soverom)

Høydeforskjell (soverom)

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Ukjent
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet er ukjent.

Etasjen ble ombygget fra næring til bolig i ca 1999 og dette er lagt til grunn for vurdering av alder.

Referansenivå:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 20 mm.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt noe mindre fall i dusjsonen enn krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Stålsluk.

Membran:
Gulv: Ukjent
Vegger: Ukjent

Levetidsbetraktning:
Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsning. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner. Usikkerhet knyttet til tetthet og resterende levetid.

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

Vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, dusjkabinett, plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne innebærer at vannlekkasjer kan pågå over lengre tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjoner. Selv om det ved installasjonstidspunktet ikke var krav om lekkasjesikring, bør konstruksjonen følges opp med jevnlige observasjoner for å avdekke tegn til lekkasje på et tidlig tidspunkt.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil og tilluft gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Svak ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøkelse bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Det er utført undersøkelser fra soverom.
Himling, visuell kontroll: Ikke mulig, leilighet på ett plan.
Bunnsvill, kontroll med fuktmåler: Ikke tilgjengelig fra borehullet.

Fuktsøk på overflater er utført i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone.
Målingene er utført med Protimeter MMS2.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller påvist fuktskader.

HULLTAKING:
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot dusjsone: Soverom.

Bunnsvill var ikke tilgjengelig i borehullet, og det er derfor målt relativ luftfuktighet i veggen.
Isolasjonen er forsøkt skjøvet til side for å oppnå best mulig målepunkt, men begrenset tilgjengelighet kan redusere målenøyaktigheten noe.

Det ble ikke konstatert fukt ved måling.
Det er foretatt visuell observasjon i borehullet og kontrollert for eventuell mugglukt.

Tilstandsrapport

Fuktmåling

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
Veggflater over benkeplate med flislagte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt, vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, frittstående kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.
Tilluftsløsning gjennom spalteventil på vindu.
Oppdriftsventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.

Tilstandsrapport

Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberør fra ca 1999.

Intern stoppeventil plassert i fordelerskap, stoppeventil er testet ved befaring.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Avløpsrør fra ca 1999.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 120 liter plassert på kjøkken.

Direkte tilkobling av el: Ukjent, ytterligere undersøkelser anbefales.
Lekkasjesikring: Nei
Alder: Ukjent, ikke synlig.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er registrert noe svelling i bunnplate under varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Forholdet kan indikere fuktpåvirkning og gi videre nedbrytning av materialet over tid. Årsak bør avklares, og utbedring bør gjennomføres ved behov for å sikre tilfredsstillende funksjon og varighet.

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:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Brukerveiledning til jordfeilbryter: Ja

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Baderommet har varmekabler og disse fungerer.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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.
   Ukjent

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?

   Nei, jeg har ingen samsvarserklæring/vet ikke hva som har blitt gjort tidligere.

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?
    Ukjent

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

    Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

    Det er ukjent hva tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

    Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.

Tilstandsrapport

Sikringsskap

Kursoversikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Manglende radonmålinger og dokumentasjon på radonsperre gir usikkerhet om radonnivåene i boligen. Radonmåling bør gjennomføres for å avklare forholdet og vurdere behov for eventuelle tiltak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

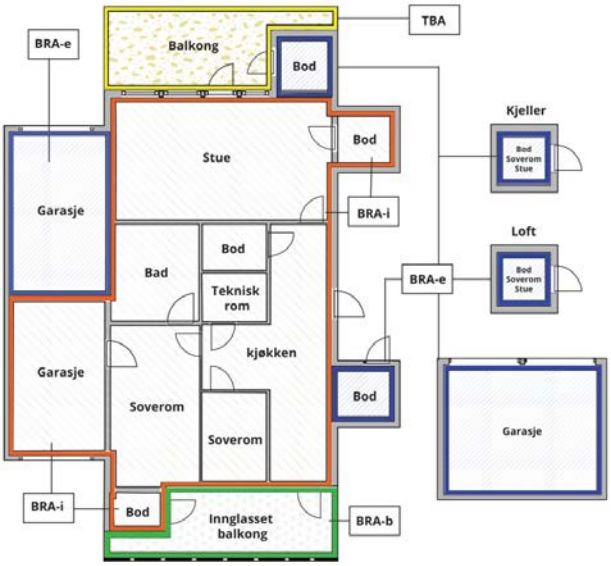
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 brannceleinndeling

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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	54			54	5
Kjeller		3		3	
SUM	**54**	**3**			**5**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue/kjøkken: 2,36m

Bod i kjeller på 2,6 kvm. Bod er merket med: 103

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Stoppeventil i fordelerskap er utbedret. Dokumentasjon foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Erlend Alsos Danielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	236		0	1317.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Konows gate 8 A

Hjemmelshaver
Fredensborg 09 Ans, Borettslaget Konowsgate 8

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET KONOWSGATE 8	988321540			Danielsen Erlend Alsos

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
17

Kommentar
Det er ikke innhentet opplysninger fra forretningsfører for denne andelen. Viser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Eier	13.04.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Notar Oslo Sentrum

Oppdragsnr.
17-0043/26

Selger 1 navn
Erlend Alsos Danielsen

Gateadresse
Konows gate 8A

Poststed	Postnr
OSLO	0192

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	4
Antall måneder	10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige forsikring
Polise/avtalenr.	90474074

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0043/26

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ene stoppekranen i vann fordelings enheten lakk når den ble stengt. Dette er nå utbedret.
Arbeid utført av	Boligrørlegeren

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av fasade og utbedring av tak, m. mer
Arbeid utført av	Stenrød Entrepenør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0043/26

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 17-0043/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 17-0043/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Alsos Danielsen	7c78f5fb5f7e5043a2fd861 9970094348e52b68f	20.05.2026 16:55:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0043/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Notar Oslo Sentrum
E-post: michelle@notar.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Konowsgate 8**

Megleropplysninger 13.05.2026
Vi viser til forespørsel av 11.05.2026

Boligselskap:	Borettslaget Konowsgate 8
Organisasjonsnr:	988321540
Gnr./bnr:	233 / 236
Eier(e):	Erlend Alsos Danielsen
Seksjons-/andelsnr:	17
Adresse:	Konows gate 8A, 0192 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/konowsgate8
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/konowsgate8/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 83519498
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet. Bortfester er Konows gate 8 Tomt ANS.
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkering i gate etter kommunale bestemmelser.

Informasjon om lån per 01.05.2026:

· Lån 1:

Bank:	Eiendomskreditt	
Lånenummer:	303017	
Nominell rente (flyt):	6,25 %	
Innfrielsesår:	2053	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	4	
Saldo pr 01.05.2026:	kr	13 634 385
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Ja	

· Lån 2:

Bank:	Bien Sparebank	
Lånenummer:	1720.26.54215	
Nominell rente (flyt):	6,09 %	
Innfrielsesår:	2032	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2026:	kr	1 808 387
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Ja	

· Lån 3 (Balkonglån):

Bank:	Bien Sparebank	
Lånenummer:	1720.26.94780	
Nominell rente (flyt):	6,09 %	
Innfrielsesår:	2034	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2026:	kr	2 056 103
Andel av saldo:	kr	76 896
IN-ordning:	Ja	

· Lån 4 (Markterrasselån)

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.74.84520	
Nominell rente (flyt):	5,50 %	
Innfrielsesår:	2048	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2026:	kr	4 751 339
Andel av saldo:		kr 0
IN-ordning:	Nei	

· Lån 5:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.83.75938	
Nominell rente (flyt):	5,25 %	
Innfrielsesår:	2053	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2026:	kr	2 432 448
Andel av saldo:	kr	41 792
IN-ordning:	Nei	

· Lån 6:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1516.13.96246	
Nominell rente (flyt):	5,25 %	
Innfrielsesår:	2055	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.05.2026:	kr	21 869 313
Andel av saldo:	kr	375 737
IN-ordning:	Nei	

Total andel fellesgjeld for andelen -

kr 494 425

Pågående prosjekter pr. 2026:
Borettslaget er i gang med rehabilitering av tak og fasade pga. alder og slitasje, samt heiser og oppgangsparti. Se hjemmeside for fremdrift på prosjektet, samt referat fra beboermøte.
Lån 6 på 22 millioner ble tatt opp til dette prosjektet, utbetalt høst 2025.

Grunnet kostnader knyttet til prosjektet er det vedtatt to ekstra kapitalinnkrevinger, hhv. i mai og juni 2026. Faktura for andel 17 vil i juni være på kr 2.780,-.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.995,- pr. md.
Kapitalkostnad lån 3	kr 2.088,- pr. md.
Lånekostnad lån 6	kr 1.045,- pr. md.
Internett	kr 209,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.337,- pr. md.

Festeavgiften faktureres borettslaget og betales via felleskostnadene.
Årlig festeavgift var i 2025 kr 610.287,-.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	288196	603809

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

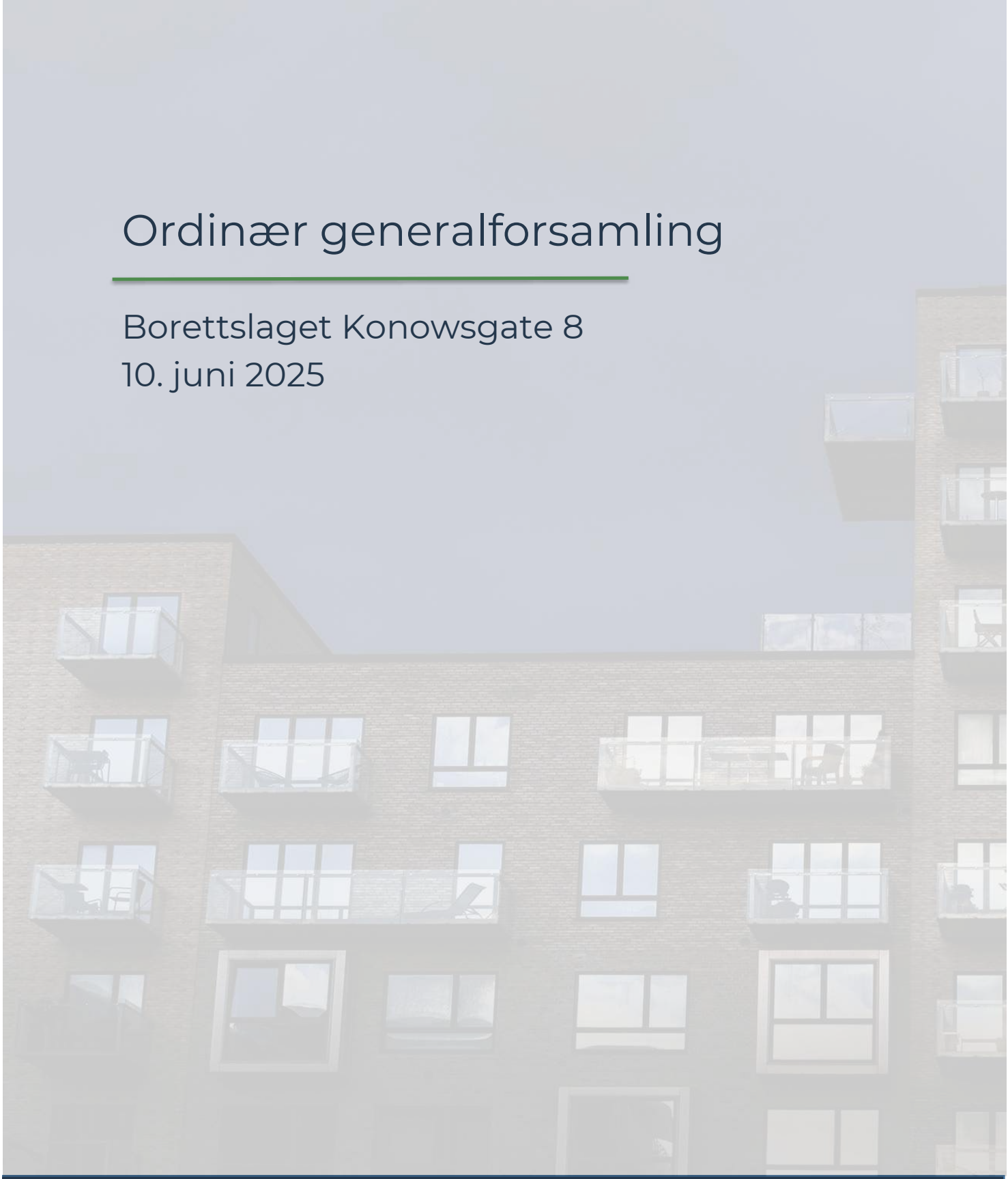
Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Konowsgate 8
10. juni 2025



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 09.06.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Borettslaget Konowsgate 8

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 10.06.2025
Tidspunkt: 19:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
Bli med i møtet nå
Møte-ID: 332 541 328 316 4
Passord: 2yt3tF9U

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. ORIENTERINGSSAK – VEDLIKEHOLD TAK OG FASADE

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 83519498

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i året som har gått brukt mye tid på å kartlegge nødvendig vedlikehold på borettslagets eiendomsmasse. Det er åpenbart at fasade og tak er langt på overtid, og det her vil være nødvendig å gjennomføre tiltak snarest. Styret har derfor igangsatt prosessen med planlegging og prosjektering for å imøtekomme behovet for utbedring, for å ivareta bygget på en tilfredsstillende måte.

Det er gjennomført befaring med solide aktører og prosessen med innhenting av anbud er igangsatt.

Ellers er det i år gjennomført mindre tiltak knyttet til vedlikehold.

Av kommende vedlikehold har styret også gjort en foreløpig kartleggingsprosess av blant annet nytt brannvarslingssystem, noe som vil bli prioritert i tiden fremover.

Videre har det vært gjennomført kontroll av byggets ventilasjon, og det viser seg her at det har i flere leiligheter blitt installert avtrekksvifter på kjøkken og bad. I og med at det er installert avtrekksvifte på felles ventilasjonskanaler fører dette til at tilbakeslag av utluft oppleves i enkelte leiligheter. Det er igangsatt tiltak for å løse dette.

Styret fikk på plass avtale om felles internettleverandør ila. sommeren i fjor. Onboardingen her opplevdes som solid, uten store hinder i veien.

Videre har det vært en del utfordringer også i år med forsøpling av eiendommen. Dette gjelder både hensetting av søppel i fellesareal, samt forsøpling ved søppelcontainer. Det har ført til betydelige kostnader knyttet til opprydding for borettslaget, i tillegg til at det oppleves sjenerende for naboer. Styret vil derfor sterkt oppfordre til å utvise hensyn og dømmekraft, og benytte de løsninger som finnes for å kvitte seg med avfall.

I tiden som kommer vil styrets arbeid rette seg mot nødvendig vedlikehold, herunder prosjektering av vedlikehold av tak og fasade og prosjekteringen tilknyttet dette. Det vil også være nødvendig å se på brannvarslingsanlegg, vedlikehold av heis og lignende.

Vi ser frem til det videre arbeidet!

For styret i Konows gate 8

Espen Dale

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Konowsgate 8

Orgnr: 988 321 540

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**-777 653**	**1 316 599**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	109 757	-6 608 967
Opptak av lån	2 500 000	5 000 000
Avdrag lån	1 042 356	660 770
Avskrivninger	175 484	175 484
Endring i egenkapitalen	36 848	0
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**1 779 733**	**-2 094 252**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 002 080**	**-777 653**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 302 242	1 214 379
Kortsiktig gjeld	300 162	1 992 032
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 002 080**	**-777 653**

Borettslaget Konowsgate 8

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 204 542	4 422 852	5 295 709	
Annen driftsrelatert inntekt	3	297 146	0	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 501 687**	**4 422 852**	**5 295 709**	
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	25 944	12 866	24 600	
Styrehonorar	5	183 999	91 247	174 000	
Forsikring		167 600	155 537	170 000	
Forretningsførsel		95 325	89 675	95 300	
Revisjon		11 073	9 013	9 100	
Kommunale avgifter		598 347	503 550	597 000	
Eiendoms- og festeavgift		549 144	524 144	524 200	
Avskrivninger	6	175 484	175 484	0	
Energi/fyring		51 430	102 943	125 000	
Kabel-TV/internett		31 350	0	0	
Vedlikehold	7	1 192 470	7 424 322	442 900	
Vaktmestertjenester	8	172 611	159 600	196 300	
Renhold	9	228 865	191 088	235 000	
Andre driftskostnader	10	226 049	251 747	179 100	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 709 691**	**9 691 215**	**2 772 500**	
DRIFTSRESULTAT		**1 791 996**	**-5 268 363**	**2 523 209**	
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	11	41 537	16 300	15 000	
Finanskostnader	12	1 723 777	1 356 903	1 722 324	
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 682 240**	**1 340 603**	**1 707 324**	
Resultat		**109 757**	**-6 608 967**	**815 885**	
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	109 757	-6 608 967		
SUM DISPONERING		**109 757**	**-6 608 967**		

Borettslaget Konowsgate 8

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**14**	132 145 000	132 145 000
Balkonger	**6**	7 023 042	7 198 526
SUM ANLEGGSMIDLER		**139 168 042**	**139 343 526**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		210 068	177 151
Forskuddsbetalte kostnader	**15**	346 973	388 837
Bankinnskudd		745 201	648 391
SUM OMLØPSMIDLER		**1 302 242**	**1 214 379**
SUM EIENDELER		**140 470 284**	**140 557 905**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		8 200	8 200
Annen egenkapital	**13**	15 516 004	15 369 399
IN fellesgjeld		61 924 721	61 924 721
SUM EGENKAPITAL		**77 448 924**	**77 302 320**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**16**	27 946 197	26 488 553
Borettsinnskudd		34 775 000	34 775 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**62 721 197**	**61 263 553**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		222 860	1 773 186
Annen kortsiktig gjeld	**17**	77 303	218 846
SUM KORTSIKTIG GJELD		**300 162**	**1 992 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**140 470 284**	**140 557 904**
Pantstillelse	**18**	130 600 000	121 600 000

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	2 855 688
Kapitalkostnader 1 - 1503.47.87821	1 379 158
Kapitalkostnader 2 - 1720.26.54215	518 288
Kapitalkostnader 3 - 1720.26.94780	451 408
Sum innkrevde felleskostnader	**5 204 542**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Utleieinntekter	79 652
Innbetaling på IN-avtale	217 494
Sum annen driftsrelatert inntekt	**297 146**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 25 944.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 183 999.

NOTE 6 - AVSKRIVNINGER	Balkonger
Anskaffelseskost pr 01.01	8 777 882
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	8 777 882
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	1 579 356
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	7 198 526
Årets avskrivning	175 484
Bokført verdi pr. 31.12	**7 023 042**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD	
Vedlikehold bygninger	160 000
Vedlikehold VVS	5 656
Vedlikehold elektro	441 468
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	283 925
Drift/vedlikehold heis	233 409
Dører og porter	22 444
Diverse vedlikeholdskostnader	45 568
Sum vedlikehold	**1 192 470**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	169 641
Vaktmestertjenester tillegg	2 970
Sum vaktmestertjenester	**172 611**

NOTE 9 - RENHOLD	
Mattleie	9 596
Renhold	219 269
Sum renhold	**228 865**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	8 000
Snøbrøyting/gressklipping	12 089
Nøkler og låser	19 913
Navnskilt og postkasser	1 663
Konsulenthonorar	60 000
Juridisk bistand	22 965
Annen fremmed tjeneste	70 836
Øredifferanser	-2
Bank- og andre transaksjonskostnader	21 570
Omkostninger inkasso	109
Annen kostnad	8 907
Sum andre driftskostnader	**226 049**

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	24 332
Kundeutbytte forsikring	17 205
Sum finansinntekter	**41 537**

NOTE 12 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	403
Rentekostnad 1636.83.75938	98 216
Rentekostnad 1636.74.84520	294 917
Rentekostnad 303017	967 328
Rentekostnad 1720.26.54215	181 309
Rentekostnad 1720.26.94780	181 604
Sum finanskostader	**1 723 777**

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	15 369 399
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	36 848
Overført til/fra egenkapital	109 757
Opptjent egenkapital 31.12	**15 516 004**

NOTE 14 - BYGNINGER

Kostpris 2006	132 145 000
Sum bygninger	**132 145 000**

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

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	168 863
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	15 675
Andre forskuddsbetalte kostnader	162 435
Sum forskuddsbetalte kostnader	**346 973**

NOTE 16 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1636.74.84520	1636.83.75938
Lånetype	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024
Løpetid	25 år	29 år
Innfrielseår	2048	2053
Rentesats (nominell)	6,00 %	5,75 %
Opprinnelig lånebeløp	**5 000 000**	**2 500 000**
Lånesaldo 01.01	4 976 802	0
Opptak i periode	0	2 500 000
Avdrag i periode	91 165	19 199
Lånesaldo 31.12	**4 885 638**	**2 480 801**

Bank	**Bien Sparebank**	**Bien Sparebank**	**Eiendomskreditt**
Lånenummer	1720.26.94780	1720.26.54215	303 017
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2013	2013	2013
Løpetid	22 år	20 år	40 år
Innfrielseår	2035	2033	2053
Rentesats (nominell)	6,48 %	6,48 %	6,35 %
Opprinnelig lånebeløp		**12 000 000**	**44 000 000**
Lånesaldo 01.01	2 812 838	2 814 740	15 884 173
Opptak i periode	0	0	0
Avdrag i periode	329 208	404 266	198 518
Lånesaldo 31.12	**2 483 630**	**2 410 475**	**15 685 655**

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	77 303
Sum forskuddsbetalte kostnader	**77 303**

NOTE 18 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskud	34 775 000
Pantelån	27 946 197
Totalt	**62 721 197**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	132 145 000
Totalt	**132 145 000**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET KONOWSGATE 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UTCNF-WFKPX-T3FOG-UOP4T-S2FX8-CNSUF

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

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

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

Thorsteinsen, Fredrik A B
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-10 16:30:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UTCNF-WFKPX-T3FOG-UOP4T-SZFX8-ONSUF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

Ekstern styreleder honoreres i henhold til egen avtale med et årlig honorar på kr. 120 000,-.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Espen Dale stiller til valg som styreleder for 1 år med et årlig honorar på kr. 120 000,-.

5.2 Valg av styremedlemmer

Olle Emmanuel Gustav Svahn stiller til valg som styremedlem for to år

5.3 Valg av varamedlemmer

Ingen kandidater har meldt seg på forhånd.

6. ORIENTERINGSSAK – VEDLIKEHOLD TAK OG FASADE

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

Møtedato:	tirsdag, 10. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 19:00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Gard Opsahl Skaare foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

17 andelseiere
1 fullmakter
Totalt 18 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Ekstern styreleder honoreres i henhold til egen avtale med et årlig honorar på kr. 120 000,-.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Espen Dale ble valgt som styreleder for ett år med et årlig honorar på kr. 120 000,- enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Olle Emmanuel Gustav Svahn ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Gwendolyn Borchsenius ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Rrezarta Gorani ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Christina Holen Korneliussen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espen Dale	På valg: 2026
Styremedlem:	Olle Emmanuel Gustav Svahn	På valg: 2027
Styremedlem:	Gwendolyn Borchsenius	På valg: 2026
Styremedlem:	Rrezarta Gorani	På valg: 2027
Varamedlem:	Christina Holen Korneliussen	På valg: 2026

6. ORIENTERINGSSAK – VEDLIKEHOLD TAK OG FASADE

Forslagstiller:
Styret

Saksgrunnlag:
Det ble orientert om et kommende vedlikeholdsprosjekt for tak og fasade. Prosjektet er foreløpig i en tidlig planleggingsfase og behandles fortsatt av styret.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Gard Opsahl Skaare

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Borettslaget Konowsgate 8
17. desember 2025

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Borettslaget Konowsgate 8

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**17.12.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Auditoriet hos Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **Konstituering**
2. **Informasjon om anbudsprosess for vedlikeholdsprosjektet**
3. **Informasjon om styrets prosess knyttet til opptak av lån**
4. **Fremleggelse av regnskap og innsyn i økonomiske forhold knyttet til prosjektet**
5. **Forventninger til styret og styreleder**

1. KONSTITUERING

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

2. Informasjon om anbudsprosess for vedlikeholdsprosjektet

Forslagstiller:

Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8A

Saksgrunnlag:

Det bes om en redegjørelse for hvordan anbudsprosessen er gjennomført, hvilke firmaer som er forespurt, kriterier for valg av leverandør, samt dokumentasjon på at anskaffelsesprosessen er i tråd med borettslagets vedtekter og god forvaltningsskikk.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering. Generalforsamlingen ber samtidig styret om å utlevere skriftlig dokumentasjon knyttet til anbudsprosessen til andelseiere som ønsker innsyn, innen 14 dager.

Styrets vurdering:

Anbudsprosessen ble gjennomført i to faser. En innledende fase som foregikk på våren/ førsommeren 2025. Det ble gjennom hele prosessen benyttet ekstern prosjektledelse gjennom Solibo som foretok all dialog i prosessen med innhenting av tilbud fra potensielle entreprenører.

I denne fasen var det i hovedsak tre entreprenører som valgte å svare på anbudsutlysingen - dette var Ingeniør- og murfirma Lars Aarum AS, Regnbuen Malermesterbedrift AS, og Oslo Murmester AS.

Det ble gjort ytterligere undersøkelser på sensommeren 2025 for å avklare usikkerheter som ble fastsatt i en ny kravspesifikasjon og man gikk en ny runde med anbudsutlysing. I denne runden informerte Regnbuen Malermesterbedrift AS og Oslo Murmester AS at de ikke hadde nok kompetanse på områdene og Regnbuen Malermesterbedrift AS hentet inn bistand fra Håndverker kompaniet AS. Ingeniør- og murfirma Lars Aarum AS gikk inn et samarbeid med Stenrød Entreprenør AS. De som besvarte og leverte tilbud denne runden var: Håndverker kompaniet AS, Stenrød Entreprenør AS og Oslo Murmester AS.

Etter andre anbudsutlysing gjennomgikk vi en vurdering av de ulike tilbudene, og falt til slutt på valg av entreprenør. Styret valgte å følge anbefaling fra ekstern prosjektleder, som i eget skriv hadde redegjort for de ulike tilbudene, styrker/ svakheter og en anbefaling av valg av entreprenør.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering.

3. Informasjon om styrets prosess knyttet til opptak av lån

Forslagstiller:

Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8

Saksgrunnlag:

Det er behov for en full gjennomgang av hvordan styret har arbeidet med opptak av lån, inkludert tilbud, rentesatser, lånebetingelser, vurdering av alternative finansieringsformer, samt om styret har innhentet generalforsamlingens mandat før binding av låneavtaler.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret legge frem full oversikt over prosessen for opptak av lån knyttet til vedlikeholdsprosjektet, inkludert lånetilbud, korrespondanse med bank og vurderinger som er gjort. Dokumentasjonen skal gjøres tilgjengelig for andelseiere innen 14 dager.

Styrets vurdering:

Etter borettslagsloven §5-17 (1) heter det "Laget skal halde bygningar og eigedommen elles i forsvarleg stand så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane.". Det er dermed ubestridt styrets oppgave å ivareta felles bygningsmasse. Det er følgelig også en av styrets hovedoppgaver å sørge for tilstrekkelig vedlikehold av bygningsmassen. Videre følger det også etter borettslagsloven at styret har rett til å oppta lån for å ivareta dette ansvaret uten generalforsamlingens samtykke, jf. borettslagsloven § 8-8, jf. § 8-9. Det foreligger slik sett ingen brudd på borettslagsloven i det foreliggende tilfellet.

Styret har, basert på estimerte kostnader og innhentede tilbud, forespurt borettslagets bankforbindelse om finansiering av prosjektet. Det er innhentet lånetilbud på markedsmessige vilkår. Styret har vurdert det slik at opptak av fellesgjeld er den beste løsningen, da det generelt er usikkert om finansiering med ekstraordinær kapitalinnkreving er mulig for samtlige andelseiere. Borettslag får generelt også relativt gode lånevilkår sammenlignet med f.eks. eierseksjonssameier.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

4. Fremleggelse av regnskap og innsyn i økonomiske forhold knyttet til prosjektet

Forslagstiller:

Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8A
Saksgrunnlag:

Det ønskes en redegjørelse for borettslagets økonomiske situasjon, inkludert budsjett for prosjektet, kostnader som allerede er påløpt, fremtidige kostnader, finansieringsbehov og konsekvenser for felleskostnader og borettslagets likviditet.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret legge frem en oppdatert økonomisk oversikt for vedlikeholdsprosjektet, herunder budsjett, regnskap og prognoser. Generalforsamlingen ber videre om at full økonomisk dokumentasjon gjøres tilgjengelig for andelseiere innen 14 dager.

Styrets vurdering:

Det foreligger et oppdatert prosjektbudsjett som viser både påløpte og forventede kostnader. Fremtidige kostnader vil påløpe i takt med ferdigstillingen av prosjektet. Styret følger opp kostnadsutviklingen og vurderer prosjektets fremdrift og økonomi løpende. Styret vurderer at borettslagets økonomiske situasjon er solid, og at finansieringsmodellen gir gode rammer for å fullføre prosjektet innenfor ansvarlige økonomiske grenser. Det er imidlertid viktig at generalforsamlingen har oversikt over hvordan låneopptaket og prosjektkostnadene påvirker de månedlige felleskostnadene og borettslagets økonomi fremover.

Entreprisen består av tre deler: Tak, Fasade og heis. Totalt budsjettert entreprisekostnader er 17 221 250 kr.

Av dette er det budsjettert 4 798 879 kr til heis. Det er budsjettert 2 231 199kr til tak og takrenner. Det er budsjettert 6 401 759 kr til fasade. Resterende beløp går til annen mindre vedlikehold og generell rigg og drift av prosjektet. I tillegg kommer det prosjekt og administrasjonskostnader for prosjektet på 8%. Det er også budsjettert med en usikkerhetsbuffer på 10% av totale entreprisekostnader.

For å finansiere prosjektet har borettslaget allerede tatt opp et lån som omfatter hele prosjektets kostnadsramme. Det innebærer at både påløpte og fremtidige kostnader dekkes gjennom dette lånet. Borettslagets likviditet påvirkes primært gjennom den løpende betjeningen av lånet. Det er tatt opp et lån på 22 000 000 kroner. Prosjektet er totalt budsjettert med 20 458 845 kr inkludert entreprisekostnader, prosjekt og administrasjonskostnader og buffer på 10%.

Som følge av opptaket av prosjektlånet vil felleskostnadene øke. Det er utarbeidet beregninger som viser den delen av fellesgjelden som knytter seg til dette lånet, samt de estimerte månedlige kostnadene knyttet til betjening av lånet.

Nedenfor fremlegges seks ulike leilighetsstørrelser for å belyse estimert påvirkning på fellesgjeld og månedlige felleskostnader:

Leiligheter på 25 kvm:

Fellesgjelden øker med 174 992 kr knyttet låneopptak ifm vedlikeholdsprosjektet.

Kapitalkostnader har estimert økning på **967 kr** i måneden.

Leiligheter på 34 kvm:

Fellesgjelden øker med **237 989** kr knyttet låneopptak ifm vedlikeholdsprosjektet.

Kapitalkostnader har estimert økning på **1315 kr** i måneden.

Leiligheter på 40 kvm:

Fellesgjelden øker med **279 987 kr** knyttet låneopptak ifm vedlikeholdsprosjektet.

Kapitalkostnader har estimert økning på **1546 kr** i måneden.

Leiligheter på 50 kvm:

Fellesgjelden øker med **349 984 kr** knyttet låneopptak ifm vedlikeholdsprosjektet.

Kapitalkostnader har estimert økning på 1**934 kr** i måneden.

Leiligheter på 57 kvm:

Fellesgjelden øker med **398 981 k**r knyttet låneopptak ifm vedlikeholdsprosjektet.

Kapitalkostnader har estimert økning på **2204 kr** i måneden.

Leiligheter på 60 kvm:

Fellesgjelden øker med **419 981 kr** knyttet låneopptak ifm vedlikeholdsprosjektet.

Kapitalkostnader har estimert økning på **2320 kr** i måneden.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets vurdering til orientering.

5.Forventninger til styret og styreleder

Forslagstiller:

Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8A

Saksgrunnlag:

Det har oppstått usikkerhet knyttet til styrets håndtering av prosjektet og manglende involvering av generalforsamlingen. Det er behov for en klargjøring av hvilke forventninger borettslaget har til styrets informasjonsplikt, beslutningsgrunnlag og involvering av eierne ved større vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret sikre at alle større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter legges frem for generalforsamlingen for vedtak før igangsettelse, i tråd med borettslagsloven. Generalforsamlingen forventer at styret fremover gir løpende og fullstendig informasjon om kostnader, prosesser og økonomiske konsekvenser til andelseierne.

Styrets vurdering:

Nødvendig og påkrevd vedlikehold av borettslagets bygningsmasse er et av styrets viktigste ansvarsoppgaver. Det kreves ikke etter borettslagsloven behandling på generalforsamling for å vedta slik påkrevd vedlikehold av eksisterende bygningsmasse, jf. borettslagsloven §§ 8-8 og 8-9. Dette er det juridiske utgangspunktet, og styret har følgelig ikke gjort noe som er lovstridig verken i forberedelsen eller igangsettingen av dette nødvendige vedlikeholdsprosjektet. Styret ser imidlertid i ettertid at man gjerne kunne ha fått ut enda mer informasjon til andelseierne. Når det er sagt, så har det blitt gitt ut informasjon i form av infoskriv og beboermøter. Det har heller aldri vært noen tvil om at dette prosjektet er helt nødvendig å gjennomføre, og styret har også et personlig ansvar for å følge opp. Styret tar likevel til seg tilbakemeldingen og er innstilt på å informere enda bedre i tiden fremover.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering.

Det er for så vidt på det rene at styret skal handle og utøve sitt ansvar innenfor rammene av borettslagsloven.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

Møtedato:	onsdag, 17. desember 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Auditoriet - Dronning Eufemias Gate 16

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreng (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tora Johanne Persent foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

22 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 22 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. INFORMASJON OM ANBUDSPROSESS FOR VEDLIKEHOLDSPROSJEKT

Forslagstiller:
Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8A

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering. Generalforsamlingen ber samtidig styret om å utlevere skriftlig dokumentasjon knyttet til anbudsprosessen til andelseiere som ønsker innsyn, innen 14 dager.

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering.

Det ønskes at styret får redegjort hvorfor det skal vedlikeholdes heis som står i ustand, enten gjennom kommunen eller en juridisk vurdering. Det ønskes også en undersøkelse om det kan stenges heisen som er i ustand samt et tilbud på hvor mye dette vil koste. Styret sender ut denne redegjørelsen og eventuelt tilbud til eierne.

Vedtak:
Generalforsamling tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering. Saken tas til orientering.

3. INFORMASJON OM STYRETS PROSESS KNYTTET TIL OPPTAK AV LÅN

Forslagstiller:
Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret legge frem full oversikt over prosessen for opptak av lån knyttet til vedlikeholdsprosjektet, inkludert lånetilbud, korrespondanse med bank og vurderinger som er gjort. Dokumentasjonen skal gjøres tilgjengelig for andelseiere innen 14 dager.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

Endringsvedtak:
Generalforsamlingen ber styret legge frem bankens lånetilbud for andelseierne. Styret bes også undersøke muligheten for refinansiering av lånet hos andre banker med bedre vilkår, og orientere andelseierne om resultatet av undersøkelsen.

Vedtak:
Endringsvedtaket ble enstemmig godkjent av generalforsamlingen.

4. FREMLEGGELSE AV REGNSKAP OG INNSYN I ØKONOMISKE FORHOLD KNYTET TIL PROSJEKTET

Forslagstiller:
Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8A

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret legge frem en oppdatert økonomisk oversikt for vedlikeholdsprosjektet, herunder budsjett, regnskap og prognoser. Generalforsamlingen ber videre om at full økonomisk dokumentasjon gjøres tilgjengelig for andelseiere innen 14 dager.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen tar styrets vurdering til orientering.

Generalforsamlingen ønsker at tilstandsrapporten for borettslaget gjøres tilgjengelig for eierne.

Det bes om at styret benytter flere informasjonskanaler enn kun beboerappen, hjemmesiden og e-post, og at styret undersøker hvilke muligheter som finnes.

Beboerne ønsker hyppigere informasjon om vedlikeholdsprosjektet, samt om andre forhold som berører eierne i borettslaget. Det bes om at oppslag henges i alle oppganger, A, B og C.

Det er nevnte et mulig avvik på eierbrøken i borettslaget og at det ikke er samsvar mellom størrelse på leilighet og brøken. Det bes at styret undersøker dette i samarbeid med forretningsfører for å bekrefte om eierbrøken stemmer eller ikke.

Vedtak:
Generalforsamling tar styrets redegjørelse til orientering. Saken tas til orientering.

5. FORVENTNINGER TIL STYRET OG STYRELEDER

Forslagstiller:
Mari Linge Five på vegne av 25 andelseiere i Konows gate 8A

Saksgrunnlag:
Se innkallingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret sikre at alle større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter legges frem for generalforsamlingen for vedtak før igangsettelse, i tråd med borettslagsloven. Generalforsamlingen forventer at styret fremover gir løpende og fullstendig informasjon om kostnader, prosesser og økonomiske konsekvenser til andelseierne.

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering.

Det er for så vidt på det rene at styret skal handle og utøve sitt ansvar innenfor rammene av borettslagsloven.

Eierne i borettslaget ønsker at kontaktopplysninger til vaktmester og andre relevante kontaktpersoner gjøres tilgjengelige for eierne.

Eierne ønsker at styret publiserer jevnlige oppdateringer, enten månedlig eller i etterkant av styremøter, via hjemmesiden og/eller beboerappen, slik at eierne holder seg oppdatert på det som skjer i borettslaget.

Vedtak:

Generalforsamlingen forventer at styret fremover gir løpende og fullstendig informasjon om kostnader, prosesser og økonomiske konsekvenser til andelseierne. Dette tas til etterretning av styret og følges opp videre.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Kiersten Oestreng	Tora Johanne Persent

Møtereferat - Hasteinkalling angående markterrasse prosjektet

Det ble kalt inn et hastemøte angående markterrasse prosjektet Torsdag 11. Jan kl 18:00

Agenda var:

- Informere beboerne om et betydelig budsjettsprekk i markterrasse prosjektet.
- Informere om kostnadsfordelingen for markterrasse prosjektet.
- Drøfte planer for å innhente ekstra likviditet.

Budjsettsprekket:

Vi ble originalt presentert et tilbud fra Wang Arkitekter og Millstein på rundt 3.9 millioner for markterrasse prosjektet. For å være på den sikre siden budsjetterte vi for 5 millioner sånn at vi hadde en buffer på et par millioner i tilfelle det skulle oppstå komplikasjoner. I tillegg ville vi også ha margin til å dekke utskifting av belysning i gangene, og forventet service på heisen gitt alderen dens og mengden med problemer vi har hatt med den de siste par årene.

Som forventet så støtte markterrasse prosjektet på en rekke komplikasjoner.
De største var som følger:

- Elektriske kabler lå grunnere enn forventet der terrassene skulle graves ut, så det ble nødvendig å legge om hovedstrømkablene. Dette involverte en søknadsprosess til nettleverandør Elvia, som tok lang tid. Og i tillegg den praktiske gjennomføringen, som også var betydelig. Dette forsinket prosjektet med flere måneder.
  (Dette er ikke relatert til strømbruddene på lysene i gangen.)
- Leveransen av vinduene og dørene som skulle monteres ble forsinket av det Millstein beskrev som “uroligheter i verden” som vi tolket som krigen i Ukraina.
- Betongveggen i “vollgraven” som måtte rives før graving var armert mye kraftigere enn forutsett, så prosessen med å pigge og rive den var mer omstendelig enn forventet.

Som en konsekvens så har prosjektet endt opp med å koste totalt rundt 7 millioner kroner. Sammenliknet med det originale tilbudet på 3.9 millioner har prosjektet altså gått ca 3 millioner over budsjett, en sprekk på ca 80%.

Styret har valgt å bestride de siste fakturaene og bedt om forklaring på hvor alle ekstra kostnadene kom fra, samt hvorfor visse deler av prosjektet (som f.eks betongsaging i veggene og montering av vinduer og dør) ikke var inkludert i det originale tilbudet.

Kostnadsfordeling

Konkrete summer er enda ikke klare siden kostnadene har vært løpende og fordelt over et stort volum av fakturaer, og skal nå i tillegg bestrides.
Uavhengig av hvordan bestridingen på budsjettsprekken går så vil fordelingen av kostnadene følge det som har vært vedtatt på tidligere generalforsamlinger. Den er som følger:

- Kostnader relatert til terrassene som direkte gagner leilighetene som har fått dem vil fordeles mellom de relevante leilighetene. Det vil si kostnadene for graving, muring, montering av vinduer og dør, snekring av terrasseplan, osv.
- Kostnader relatert til arbeide på fellesområder og delt byggemasse vil fordeles på hele borettslaget. Dette var i hovedsak drenering av grunnmuren som har hatt fukt i seg. Men vil også inkludere arbeidet med å legge om hovedstrømkablene.

Størstedelen av kostnadene er relatert til terrassene, så fellesgjelden for arbeidet på fellesområdene bør ikke være for voldsom etter å ha blitt fordelt på 75 enheter.
Gjelden for leilighetene som får terrasser derimot vil dessverre være ganske betydelig, selv om vi klarer å bestride budsjettsprekken. Verdien av den effektive økningen av størrelsen på hver leilighet med flere kvadratmeter bør forhåpentligvis gjøre opp for mye av den.

Innhenting av ekstra likviditet.

Dette møtet var for å informere om situasjonen. Styret vil snart kalle inn til en generalforsamling for å gjennomføre avstemning på hvilke steg vi kan ta for å sikre likviditet.

Vi ønsker å be om autorisering til å ta opp et nytt lån for å håndtere en potensiell likviditetskrise i tilfelle vi ikke får gjennomslag på bestridelsen og er nødt til å betale hele summen som Millstein ber om. Vi ser for oss et lån på ca 2 millioner kroner. Dette bør dekke resterende fakturaer til Millstein, samt reparasjon av heis og belysning i gangen. Vi vil ikke være bundet til å ta ut lånet, og vil kun gjøre det hvis nødvendig.

Annet

Det ble også informert om tilstanden på belysningen i gangen, heisen, og inngangsdøren.
Generell status er at bygget har ikke vært tilstrekkelig vedlikeholdt over mange år, og nå er vi i en posisjon hvor mange ting går i stykker og har kritiske vedlikeholdskrav samtidig. Dette er veldig uheldig timing, gitt økte renter og andre kostnader.

Belysningen i gangene.

Det ble påbegynt arbeide med å skifte ut de gamle lampene i gangen med moderne og mer energieffektive LED lamper, samt bevegelsessensorer for å hindre at lysene står på døgnet rundt.
Mens dette arbeidet pågikk så ble det oppdaget alvorlige avvik i det elektriske nettet i gangene våre. De elektriske ledningene er ekstremt slitte og uforsvarlig sikret. Strømnettet har også blitt koblet opp på veldig snåle måter, som f.eks at TV, internett, og inngangsdøren er alle på samme krets som lysene i gangen.
Vi har vært nødt til å ta tak i dette øyeblikkelig siden avvikene var så betydelige at vi risikerte å bli rapportert til eltilsynet.
På grunn av “cowboy arbeidet” som har blitt gjort tidligere har det vært vanskelig for elektrikerene å få lysene til å fungere uten å overbelaste sikringene, som er grunnen til at det har vært mørklagt så lenge. De har nå endelig fått orden på jordfeilbryterene og belysningen bør være stabil igjen.
Mer arbeide gjenstår med å strekke nye ledninger, fikse utilstrekkelig sikring, og fornuftig fordeling av kretser.
Forventet kostnad er rundt 500’000 kr.

Inngangsdøren

Låsen på inngangsdøren er elektrisk, og lider derfor som en konsekvens av mange av de samme problemene som belysningen i gangene. Vi har hatt både låsesmed innom for å sjekke selve låsen, og vært i kontakt med Defigo for å feilsøke det digitale panelet. Det er ikke funnet feil på hverken av de, så vi har

konkludert med at det er de elektriske ledningene som er utslitt, gitt tilstanden til resten av det elektriske nettet i gangen.
Vi vil be elektrikerne om å fikse ledningene i døren som en del av det andre arbeidet i gangen.
I mellomtiden vil vi falle tilbake på en analog reserveløsning. Vi har bestilt låsesylinder som bruker samme nøkkel som søppelkassene, og skal montere den i inngangsdøren slik at vi har en måte å åpne døren på som ikke er avhengig av det upålitelige elektriske nettet. Vi tenker det kan være smart å beholde denne låsen selv etter at det elektriske nettet har blitt reparert, for å verne oss i fremtiden mot tilfeller hvor det er strømbrudd eller svikt i Defigo systemet.
Låsesylinderen har forventet leveringstid til rundt 20. Januar.

Heisen

Som mye annet i bygget er heisen både gammel og dårlig vedlikeholdt. Det har vært vedvarende problemer med den de siste årene, og vi fikk omsider en alvorlig nok svikt som har satt den ut av spill over lengre tid.
Det som har skjedd er at hovedkortet for styringssystemet har gått i stykker. Reparasjon har vært avhengig av å spesialbestille et nytt hovedkort, og å vente på at et mindre knippe senior heismontører som har erfaring med en såpass gammel modell som vår er tilgjengelige for å gjøre arbeidet.
Vi har blitt fortalt at de skal være klare nå i Januar. Men siste oppdatering var at montøren som har fått ansvar ble sykemeldt med covid. De bør forhåpentligvis sette i gang i Uke 3.
Forventet kostnad er rundt 80’000 kr.

T: +47 21 08 05 25
E: info@solibo.no
www.solibo.no

Solibo Byggprosjekt AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Oslo, 19. november 2025

Referat fra beboermøte om prosjekt

Styre ble representert av et styremedlem og møte ble holdt av representanter fra Solibo med forvalter og bygg og vedlikeholds avdelingen.

Invitasjon ble sendt ut som nyhetsbrev i førretningsførers portal den 09.11.2025 der det ble invitert 91 beboere til beboermøte som ble holdt på torsdag 13.11.2025 kl.17.00-18.00. Invitasjonen er levert til 85 beboere, de 6 som ikke har mottatt invitasjonen har manglende e-postadresse i portalen.

Under gjennomgang av prosjekter ble det lagt vekt på den kritiske tilstanden på byggets tak, fasade og heiser. Det ble flere ganger påpekt at det aldri har vært varslet eller snakket om prosjektet og borettslagets nødvendige vedlikehold. Under vil det bli gått igjennom tidligere forsamlinger for å gi et oversiktlig overblikk for tidligere historikk.

På tak ble det i april-mai 2021 avholdt befaring for å undersøke takets tilstand. Det kommer det frem at tilstanden er dårlig og har begynt å lekke inn i sjaktrom på taket som gjør at fasaden har begynt å bli ødelagt flere steder.

I årsmeldingen for 2021 som ble gjennomgått på ordinær generalforsamling som ble avholdt 24.05.2022 kl.18.00 på Asylet på Grønland. Under orientering for vedlikehold ble det klart at det er betydelig vedlikeholdsetterslep i bygget noe som vil si at det settes av mer midler til dette i årene fremover.

- Det ble orientert at kommunen har påpekt behovet for fornyelse og oppgradering av heiser.
- Det ble orientert at taker er i en slik forfatning at det behov for nødvendig vedlikehold og må byttes. Det ble anbefalt at det byttes så snart som mulig for å unngå større skader og vanninntrenging.
- Yttervegg/fasade er det observert skader og bør utbedres i løpet av 0-3 år. Av HMS-hensyn bør det likevel prioriteres å gjøre dette arbeidet snarest mulig før det løsner mer puss som kan falle ned og gjøre skade på folk, dyr og gjenstander.

I protokoll generalforsamling 25.05.2022 under punkt 5. Nødvendig vedlikehold forsøkte borettslaget å vedta å ta opp lån på 5 000 000, med 25 års løpetid, til vedlikeholdsutgifter i forbindelse med utbedring av tak og fasade. Borettslaget ville stille pant i borettslagets eiendom. Saken flat som benkeforslag om å ikke ta opp lån i påvente av å innhente en tilstandsrapport og oversikt over totalkostnaden knyttet til vedlikehold av borettslaget.

På ekstraordinær generalforfamling i borettslaget Konows gate 8 som ble avholdet lørdag 05.08.2023 ble det vedtatt å ta opp lån på 5 000 000, med 25 års løpetid. Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom.

Under beboermøte som ble avholdt 16.10.2023 ble det avholdt beboermøte for å informere om prosess for vannlekkasje i 5. etasje. Under møte ble det svart ut om markterrassene og andre renoveringsprosjekt. Beboere ga tilbakemelding om at det var ønskelig med hyppigere og klarer kommunikasjon om pågående prosjekter og kostander rundt dem. Styret svarte ut spørsmål og skal bli flinkere til å gi løpende oppdatering. I referatet står det at det er vedtatt å ta opp ett samlet lån som skal dekke et større renoveringsprosjekt over de neste årene. Dette skal ta hånd om flere nødvendige renoveringer av bygget, som f.eks. utskifting av tak og heis, installasjon av sentralt brannvarslers system, og mer annet.

I årsrapport for 2023 ble det gjennomgått og tatt til orientering at eier ønske å kommenter:

- Prosjektet ble startet på et dagsvarsel.
- Kostnader knyttet til prosjektet har doblet seg.
- Etterlyser sterkere prosjektledelse fra styret og forretningsfører.
- Eieren ønsker å protokollføre at hun har flere spørsmål/kommentarer til årsrapport for 2023. Dette tas direkte med styret og forretningsfører i etterkant av generalforsamling.

I innkalling til ordinær generalforsamling 10.06.2025 kl.19.00 ble det under opplysninger om styrearbeid i perioden opplyst følgene: Styret har i året som har gått brukt mye tid på å kartlegge nødvendig vedlikehold på borettslagets eiendomsmasse. Det er åpenbart at fasade og tak er langt på overtid, og det her vil være nødvendig å gjennomføre tiltak snarest. Styret har derfor igangsatt prosessen med planlegging og prosjektering for å imøtekomme behovet for utbedring, for å ivareta bygget på en tilfredsstillende måte. Det er gjennomført befaring med solide aktører og prosessen med innhenting av anbud er igangsatt.

Det ble stilt spørsmål om hav som gjør dette så viktig at dette må gjennomføres nå og ikke kan vente til det er varmere, for å sikre tørking av fasaden og at ingen eksperter anbefaler å gjennomføre fasadearbeid på denne årstiden på grunn av fuktighet. Det ble svart med at arbeidet er nødvendig og bør ikke ventes med, da det er en reell risiko for større skade på bygget og lekkasjer fra tak. Det er også en reell risiko for at deler av puss på fasade kan dette ned å treffe forbigående mennesker eller dyr. Det er hensyntatt at det er lavere temperatur på denne årstiden, men det skal ikke være noe negativ konsekvens for bygget å gjennomføre fasadearbeid på denne tiden av året.

Det ble stilt spørsmål om hvorfor det ikke ble gjort noe med fuktproblematikk i underetasje. Det ble svart at det ikke var inn i dette prosjektets omfang og det at det ikke var kjent med omfanget om kapillært opptrekk ble lagt frem. Det er derimot kjennskap til problemstille av tilbakeslag på grunn av store mengder vann som kommer fra overflater rundt. Det vil under prosjektet bli lagt om nedløp fra tak som vil ble lagt ut på terreng for å bedre kapasitet til vann i bunnledning. Dette er også en anbefaling i fra kommunen.

Under gjennomgang av prosjektet ble det stilt spørsmål om at det er mulig droppe å pusse opp heisen i baktrapp. For at det skal være mulig må det søkes til kommunen, samt prosjekteres av flere ingeniører for så å fjerne hele heisen og støpe igjen heissjakt for å ivareta brannkrav. Lovmessig er det er det ikke lov å ta

en heis permanent ut av drift hvis bygget er prosjekter og godkjent med det antallet.

Det ble stilt spørsmål om hva som ikke var nødvendig vedlikehold. Det er opp pussing av inngangsparti som beregnes om ikke nødvendig vedlikehold.

Det ble stilt spørsmål om hvilken betydning dette hadde for andelseiere økonomisk sett. Det ble svart med at det kunne sendes spørsmål i appen så vil forvalter sende ut en brøknøkkel og beløp per andel.

Det ble tatt opp at nabogård har adkomstrett over borettslagets eiendom, og det det skulle kompenseres med 2 stk. p-plasser eller betaling. Det ble svart med at forretningsfører ikke har noe kjennskap til dette og det foreligger som kjent ikke noe skriftlig på dette så det er vanskelig å følge opp.

Det ble tatt opp at nabogård har problemer med vanninnsig i underjordisk parkering og at borettslag bør snakke sammen for å løse problemet. Det ble svart at forretningsfører ikke har noe kommunikasjon med nabogård og heller ingen kjennskap til dere problemstilling.

Det ble stilt spørsmål om det var mulig å gjøre noe med lyset over hovedinngang da det lyser rett inn i en enhet. Det ble svart at det skal forsøkes å vinkle belysning en annen retning. Det er avtalt med entreprenør om at det skal reduseres belysning fra 5 til 3 punkter som er rettet mot hovedinngangsdør for å hensynta forespørsel.

Med vennlig hilsen
Anders Hotvedt
Avdelingsleder Bygg og Vedlikehold
Solibo Byggprosjekt AS

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Konowsgate 8 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til borettslagets forretningsfører.

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

4-3 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen andel som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

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

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

4-4 Ansvar for egenandel ved bruk av borettslagets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseiers uaktsomhet, skal andelseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og mellom to og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

8-4 Gjennomføring av generalforsamlingen
(1) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

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

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

8-5 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

8-6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-7 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-8 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-9 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslagsloven

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

Husordensregler for borettslaget Konows Gate 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adresse **Konows gate 8A, 0192 OSLO**	
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-306299**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80606893**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**

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 **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **184,17 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **184,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 945 kWh**

Konows gate 8A, 0192 OSLO

Detaljering

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

Konows gate 8A, 0192 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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.

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: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

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.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

Nabolagsprofil

Konows gate 8A - Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Lodalen Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	23 min 1.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	22 min 1.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	22 min 1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.4 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	14 min 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

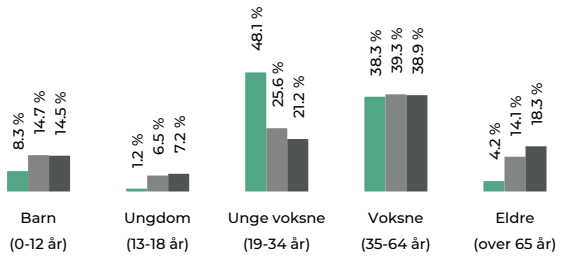
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nye Gamle Oslo/Baglerbyen	1 212	830
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	2 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 å... 70 barn	7 min 0.6 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 80 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Konowsgate PostNord	3 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

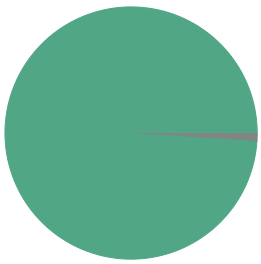
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	6 min 0.5 km
Ruinparken balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min
Barry's Barcode	12 min

Boligmasse



- 99% blokk
- 1% annet

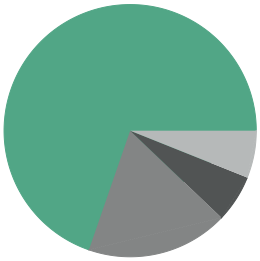
«Avslappet, med mye forskjellige mennesker og nærhet til Ekeberg og natur og samtidig til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

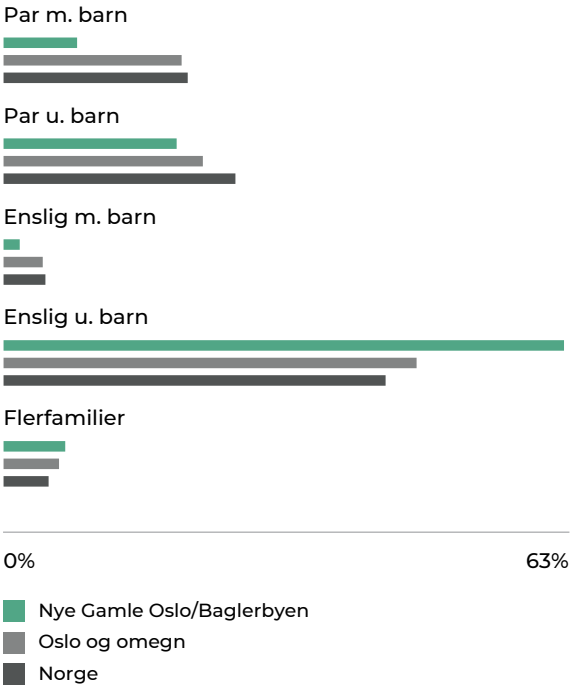
Barcode	15 min
Apotek 1 Bjørvika	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 69% i barnehagealder
- 18% 6-12 år
- 6% 13-15 år
- 6% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0043/26

Adresse: Konows gate 8A, 0192 OSLO, gnr. 233, bnr. 236, andelsnr. 17 i Borettslaget Konowsgate 8 med orgnr. 988321540 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson
Tlf: 985 47 854
Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 15.10.2026

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____
Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ **kroner:** _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

_____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ **kl:** _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____
Bank: _____
Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____
Tlf: _____
Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____
Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/