# Konows gate 97B, 0196 OSLO



PROPR.NO

**Selger**
Silje Hattrem Raddum
92259966

**Prisantydning**
9 350 000 kr

**Matrikkel**
Kommunenr. 301 Gnr. 236 Bnr. 89 Snr. 9

# Strøken toppleilighet over 2 plan | Usjenert takterrasse | Garasjeplass m/lader | Betydelig oppgradert 2024

**PRISANTYDNING**
kr 9 350 000 kr

**ANDEL AV FELLESGJELD**
kr 16 108 kr

**TOTALPRIS**
kr 9 366 108 kr

**FELLESKOST/MND**
kr 4 422 kr

**BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)**
94kvm

**BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)**
3kvm

**ANTALL SOVEROM**
2

**ETASJE**
3

**BOLIGTYPE**
Leilighet

**EIEFORM**
Selveier

**TOMTEAREAL**
717kvm

**EIET TOMT**
Ja

**BYGGEÅR**
1989



Fantastisk utsikt utover byen, samt fjordgløtt. På takterrassen har du sol fra morgen til kveld.



Delikate og lune fargevalg. Gulv og nymalte flater fra 2024. Varmefolie i alle gulv.



Velkommen inn! Yale smartlås på inngangsdøra.




Entréen har innebygget garderobeløsning med høykvalitets skyvedører fra HTH.



Stort og romslig oppholdsrom med naturlige soner for TV-stue og spisestue.



Fra oppholdsrommet er det utgang til et av leilighetens to uteområder.



Balkongen i hovedetasjen har plass til grill og spisemøbler.



Her får du full sol fra ca. klokka 6 på ettermiddagen til sola går ned bak Holmenkollen.



Romslig og sosialt kjøkken. Nytt kjøkken fra 2024 med gjennomtenkte løsninger og benkeplate i kvarts fra Nerostein.



Benkeplata har 25 cm overheng på den ene enden for ekstra arbeidsplass. Her kan man også sette inn to barstoler.



Kjøkkenøya har oppbevaring på begge sider. Grønt og frodig utsyn gjennom kjøkkenvinduet.



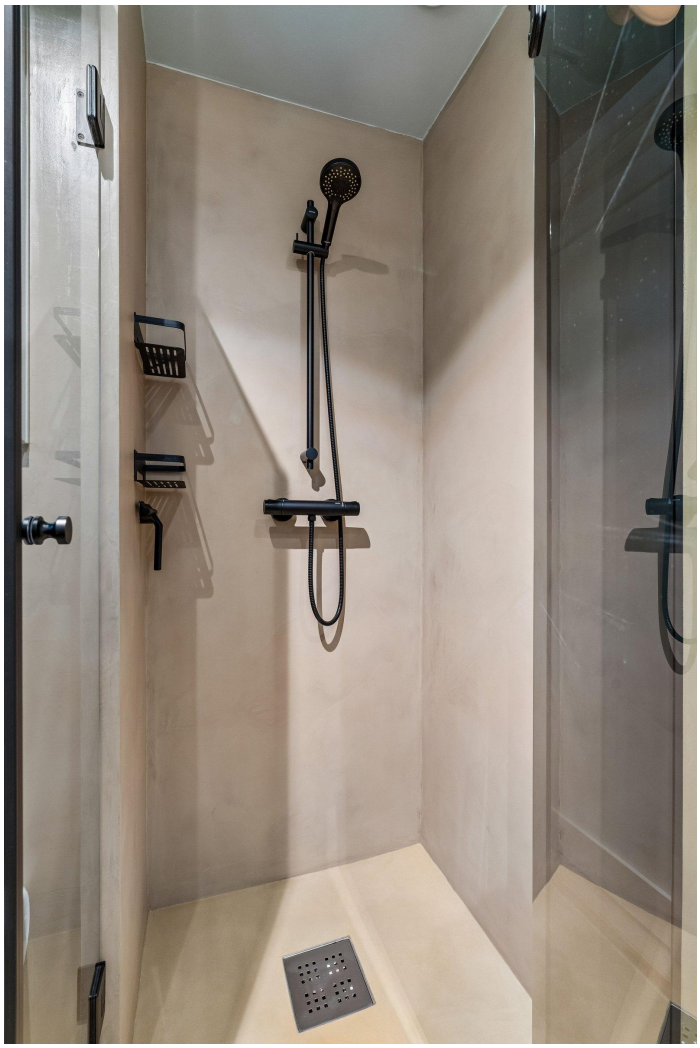
Hvitevarer av høy kvalitet. Miele stekeovn og oppvaskmaskin. Siemens induksjonstopp og takventilator, som kan kobles sammen. Uttrekk til friluft.



Plass til romslig spisebord. Her kan man nyte morgenkaffen og utsikten gjennom vinduene mot balkongen.



Delikat bad fra 2021. Vinduene vender mot usjenert og frodig fjellskrent. Er du heldig kan du se rådyr traske forbi.



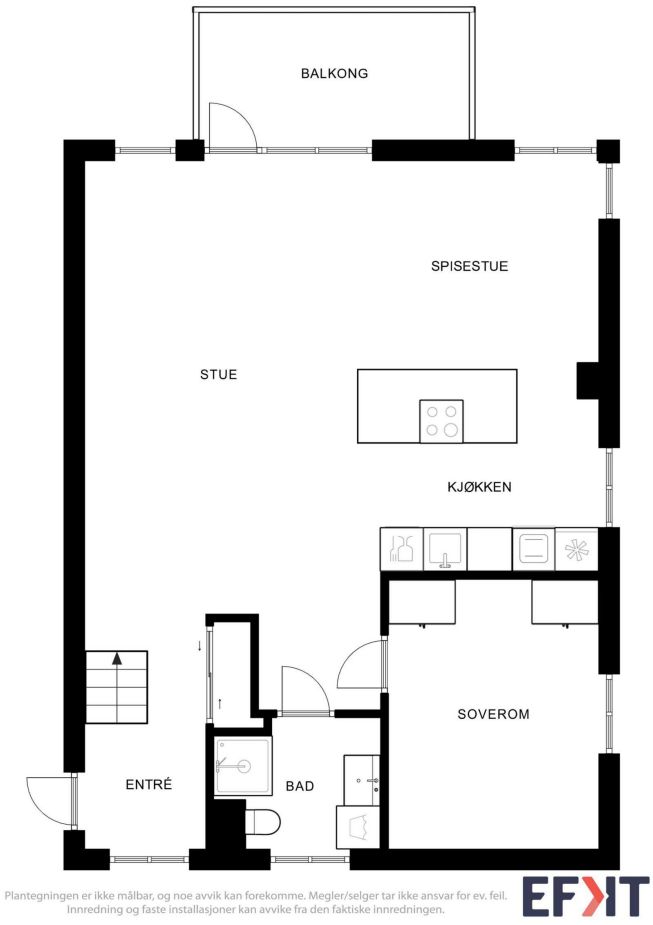
Stilren dusjnisje.



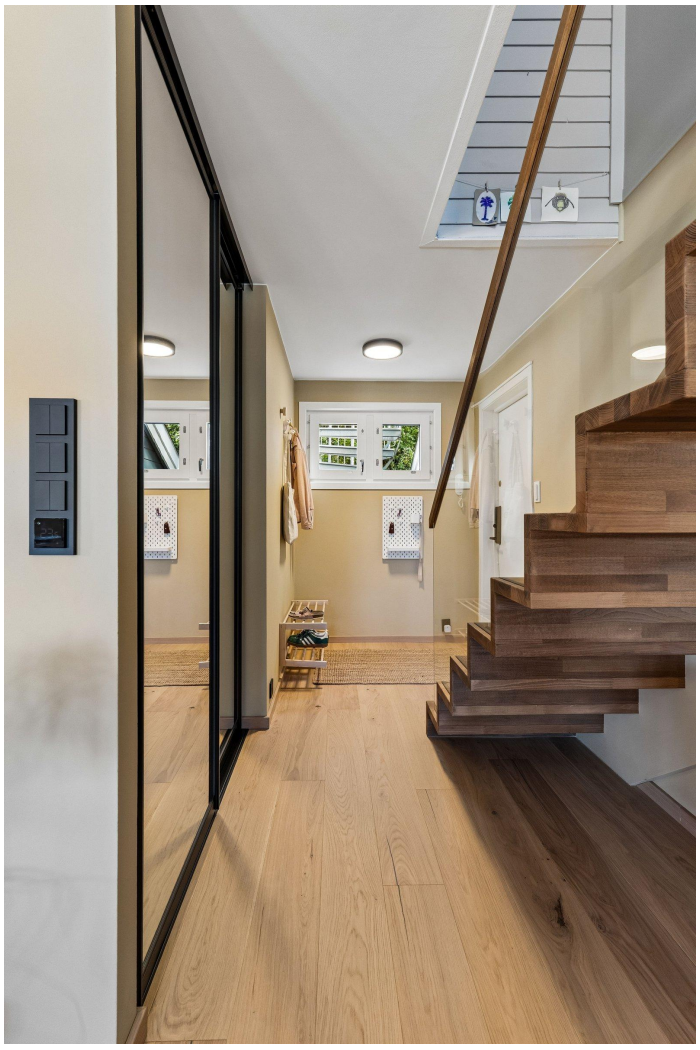
Soverommet i hovedetasjen benyttes i dag som kontor/hobbyrom og gjesterom. God plass til dobbeltseng.



Garderobeløsning med høykvalitets skyvedører fra HTH. Nymalte flater fra 2024.




Plantegning hovedetasje.



La oss ta turen opp.



Loftsstue godkjent for varig opphold. Benyttes i dag som soverom med kontorhjørne bak glassveggen.



Fra loftstuen er det utgang til usjenert takterrasse på 8 kvm. Bildet er tatt i midten av august ca. klokka 4. Om sommeren har du sol fra morgen til kveld.



Spektakulær utsikt over Vålerenga kirke og Holmenkollen.



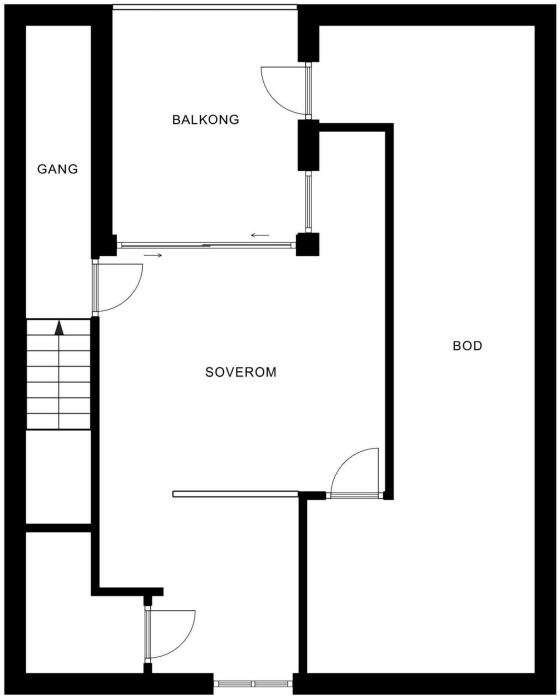
God plass til stor dobbeltseng og garderobeløsninger man måtte ønske. Nytt gulv med varmefolie og nymalte flater fra 2024.



Bak glassveggen er det mulig å etablere et kontor eller hyggelig lesekrok.



Til venstre er det en skjult garderobeløsning. Hvis du trekker i knotten kommer det ut en garderobe på hjul!




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning loftstue og kneloft. Kneloftet har rikelig med lagringsplass, med inngang både fra luke på takterrassen og innvendig dør.




Leiligheten er plassert øverst til venstre. Sameiet har tre gjesteparkeringer og en sykkel- og sportsbod.



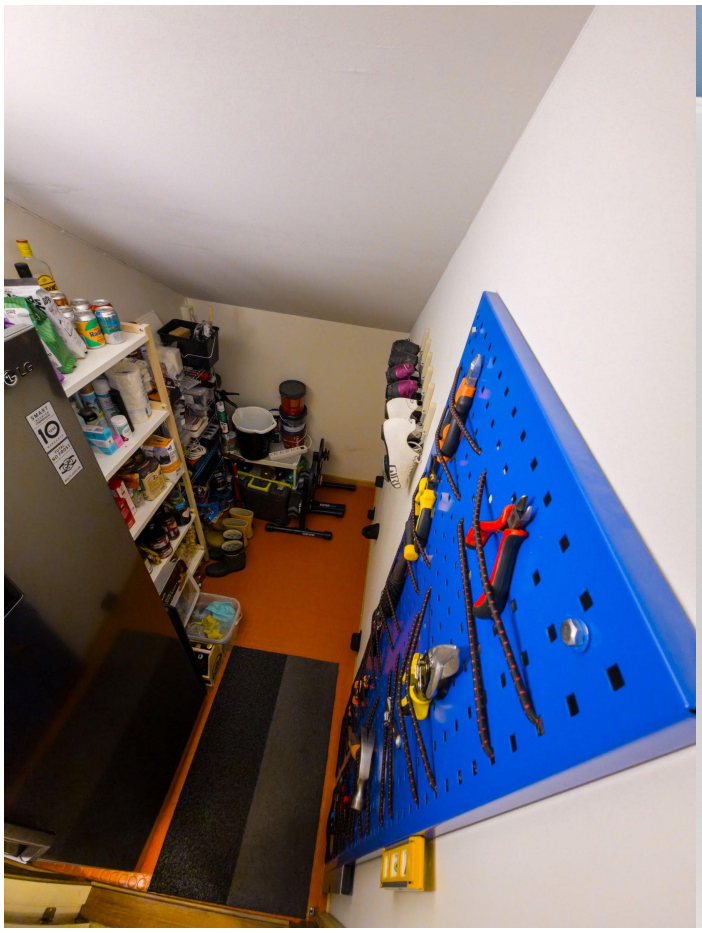
Nydelig kveldslys og solnedgang. (Selgers bilde)



Stemningsfullt etter solnedgang. (Selgers bilde)



Flott utsikt fra spisestua. (Selgers bilde)



Utenfor inngangsdøren er det bod med innlagt strøm. Her er det plass til fullhøyde fryser og hyller. (Selgers bilde)



Fra loftstuen er det dør til kneloft. (Selgers bilde)



Her er det plass til alt man ikke trenger i det daglige. (Selgers bilde)






Garasjeplass med elbil-lader. (Selgers bilde)

Kneloftet går hele veien rundt høyresiden av loftstuen. Slik ser det ut i andre enden gjennom luka på takterrassen. (Selgers bilde)

Plantegning begge plan.
Opprinnelig plantegning hovedetasje. Det er mulighet for å sette opp lettvegger rundt spiseområdet dersom man ønsker et tredje soverom.

## Om boligen

Velkommen til denne lekre og betydelig oppgraderte, gjennomgående toppleiligheten (2024). Leiligheten strekker seg over to plan og kjennetegnes av gjennomførte farge- og materialvalg, moderne smartløsninger og to fantastiske uterom – inkludert en solrik, usjenert takterrasse med panoramautsikt over byen og fjordgløtt. Beliggenheten gir deg det beste av to verdener: Umiddelbar nærhet til byens fasiliteter, kombinert med tilbaketrukket ro i grønne omgivelser.

## Høydepunkter

- Betydelig pusset opp i 2024: Nytt kjøkken, nymalte flater, ekslusiv enstavsparkett og varmefolie i alle gulv og nye garderober.
- To solrike uterom: Både balkong fra stuen og usjenert takterrasse i øverste etasje.
- Panoramautsikt: Nyt spektakulær utsikt over Oslo med fjordgløtt.
- Parkering: Garasjeplass (eksklusiv bruksrett) med elbil-lader medfølger.
- Klargjort for smarthus: Alt av belysning, gulvvarme og varmtvannsbereder (2024) kan styres fra app og integreres i smartstyring, i tillegg til tradisjonelle brytere på vegg.
- Gode lagringsmuligheter: Bod med strøm rett utenfor døren, samt overraskende romslig kneloft (ikke medregnet i BRA).
- Rolig og sentralt: Beliggende i et veldrevet og hyggelig sameie med kort vei til kollektivtransport og sentrum

## Rom for rom

Kjøkken og stue:

Romslig og åpen løsning som er utformet for sosial matlaging og hyggelig samvær. Kjøkkenet fra 2024 er utstyrt med kjøkkenøy, rikelig med oppbevaring, hvitevarer av høy kvalitet (Miele, Liebherr, Siemens) og ventilator med utsug til friluft. Lune og harmonerende farger og utgang til balkong med ettermiddags- og kveldssol.

Soverom i 1. plan:

Garderobeløsning med kvalitetsskyvedører fra HTH. Brukes i dag som kontor og gjesterom.

Loftstue/soverom i 2. plan:

I øverste etasje finner du en luftig sone med god plass til dobbeltseng, samt en naturlig avsatt plass for kontor eller lesekrok. Fra dette rommet har du direkte utgang til solrik og usjenert takterrasse. På sommerstid får du sol på takterrassen fra morgen til kveld, helt til sola går ned bak Holmenkollen.

Bad:

Totoalrenovert i 2021 med smarte oppbevaringsløsninger og delikate farger.

Entré:

Smartlås fra Yale og garderobeløsning med kvalitetsskyvedører fra HTH.

Bod:

Praktisk bod i gang med strøm og plass til bl.a. fryser i full høyde.

## Beliggenhet

Leiligheten ligger i et stille og hyggelig nabolag i Ekebergskrenten. Det er kort vei til bussholdeplass, der 34-, 70- og 74-bussen tar deg til Oslo sentrum i løpet av 10-15 min. Det er også kort vei til Svartdalsparken, Kampen, Vålerenga og Ekebergparken.

## Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på de oppsatte visningene, holder vi gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

For grundige og presise svar om eiendommen ber vi om at spørsmål sendes via FINN.no (Send melding).

Vi har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

## Omkostninger

9 350 000 kr (Prisantydning)
16 108 kr (Andel av fellesgjeld)
---
9 366 108 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
234 150 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

246 740 kr (Omkostninger totalt)

---

9 612 848 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

## Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese

selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

## Lovanvendelse:

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 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

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 jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

## Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

## Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Konows gate 97 B, 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 89, snr. 9

**Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 94 m²**




**Befaringsdato:** 12.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20347-1325 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** EY1697

**Autorisert foretak:** Haaland Takst & Boligveiledning AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gard Sundbø Haaland **Vår ref:** Gard Sundbø Haaland

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

# Norsk takst

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

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

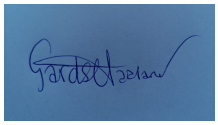
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

# Haaland Takst & Boligveiledning AS

Utfører taksttjenester

**Rapportansvarlig**



Gard Sundbø Haaland

Uavhengig Takstingeniør

gard@haaland-takst.no

922 64 215

Norsk takst

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Leiligheten er en del av Boligsameiet Konows gate 97 B
- Det er 9 seksjoner i boligsameiet
- Blokken er med 3 boligetasjer og har garasjeanlegg i kjeller

Leiligheter i 3. etg. er over 2 plan
- Boligblokken er oppført og tatt i bruk i 1989

Generelt om vedlikehold i boligsameiet og i leiligheten:

- Boligselskapet gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.
- Bygningen og fellesarealene fremstår som velholdt.

Leiligheten

- Konstruksjon og bygningsdeler på hovedplan er som opprinnelig oppført.

- Planløsning på hovedplan er endret siden forrige eierforhold

- Øvre plan er ombygd med takopplett og takterrasse; byggesak fra 2019 / 2020

Utført vedlikehold og utskiftninger i perioden fra 2020 - 2024:

- Fra tidligere eierforhold var det foretatt oppgraderinger på kjøkken med innredninger og utstyr
- Montert ny trapp til loftsetasjen

2021
- Totalrehabilitert baderom med nytt sluk, støp, varmekabler, tettesjikt med membran på gulv og i våtsoner.
  Røropplegg med fordelerskap i vegg bak servantskap er med stoppekraner og drenering for varsel om lekkasje.
- Tilhørende utstyr med blandebatteri og vegghengt toalett med innebygd sisterne.
- Himlingsplate med innfelte downlights

2023 / 2024

Siden forrige salg er det foretatt ombygging av hovedplan ved å fjerne vegger og etablere åpen løsning.

Arbeid er utført av håndversfirma Gullichsen AS som stod som hovedansvarlig, - elektriker, rørlegger og ventilasjonsfirma som underleverandører.

- Nytt parkettgulv med varmefolie i alle rom, på soverom ble parkett gjenbrukt.

- Maling / overflatebehandling av alle vegger, listverk og himling ( listefritt mot vegger ).

Oppgraderinger på kjøkken med ny innredning, utstyr og tilhørende installasjoner
- Ny varmtvannsbereder ( 187 liter ) er installert i garderobeskap på soverom ved siden av kjøkken.
- Elektrikerarbeid med nye stikk og brytere, termostater og etablert SG smartstyring på lys og varme.

Det er også nylig utført vedlikehold av terrassebord; benyttet produkt ( Sioox ) som gjør overflaten glatt / flisefri og bestandig mot muggsopp og alger.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1989**

UTVENDIG Gå til side

Yttertak er tekket med betongtakstein
- Det er montert snøfangere langs nedre takflate.
- Takrenner ved takflaten og nedløpsrør ført ned langs fasader er i stål.

Vinduer i stue, kjøkken og på soverom er fra opprinnelig oppført boligblokk.
- Vinduer med treramme, 2-lags isolerglass
- Luftespalter i øvre vinduskarm

På fasaden som vender ut mot vindeltrapp ( rømningsveg ) er det satt inn brannvinduer.
- Vinduer er produsert i 2020
- Takvindu ved loftsgang / trapperom i treramme, 2-lags energiglass.

Balkongdør på hovedplan er i treramme er med 2-lags isolerglass.
Prod.år: 1989

Terrassedør og vindusfelt på øvre plan er med 2-lags energiglassmed Argon
Prod. år: 2020

Balkong / veranda i betong - og trekonstruksjon

Takterrasse i trekonstruksjon er fra ombygging / utvidelse av loftsrom.
- Rekkverk ved front av takterrassen består av glassplater i aluminiumsramme.

INNVENDIG Gå til side

Overflater

Gulv:
- 1-stavs eikeparkett i entré / trapperom / åpen løsning med stue, kjøkken, loftsrom
  og kontor
- Parkettgulv på soverom i hovedetasjen
- Det er lagt varmefolie ved alle gulv i boligen

Vegger
- Malte overflater i alle rom

Himling
- Pusset og malte overflater i alle rom

Inngangsdør til leilighet er av tre med kjerne av spon
- Døren er brannklassifisert (B-30) og lydisolert ( 30 dB )

Dør fra loftsrom / kontor til sluse og nødutgang er av tre med kjerne av spon.

# Beskrivelse av eiendommen

-Døren er brannklassifisert (B-30 ) og lydisolert (38 dB)

- Etasjeskille er med armert betong
- Øverste etasje er med trebjelkelag

Trapp til loftsetasjen er av trekonstruksjon, heltre bøk, natur.
Ny i 2021

- Lukket rett trapp, trinn i oljet, fingerskjøtt bøk.
- Rekkverk med laminerte glassplater
- Håndløper av trematerial ( bøk )
- Håndløper på vegg i tilsvarende utførelse
- Vanger i malt, fingerskjøtt furu.

Innvendige dører er kompakte, hvitmalte dørblad med speilprofiler
- Nye i 2024

VÅTROM Gå til side

Våtrommet ble renovert i 2021, og er utført i tråd med BVN
( byggebransjens våtromsnorm) av en håndverker
som har våtromssertifikat.

Det foreligger dokumentasjon med beskrivelse for utført
våtromsarbeid

Påstøp på gulv med varmekabler
- Overflater på gulv og vegger er påført mikrosement
- Senket område ved dusjnisje
- Malte himlingsplater med innfelte downlights

Utstyr og innredning er nytt fra renovering av baderommet:
- Sluk er av plast
- Rørfordeler med stoppekran i vegg bak servantskap
- Lekkasjevarsler på vegg under servant
- Mekanisk avtrekk med felles vifte for leiligheten

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter av laminat, folierte glatte fronter

- Kjøkkenøy med skuffer og fronter av bambus

Utstyr:
- Benkeplate av steinplate / keramikk

Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Oppvaskkum av kompositt-materiale
- Røropplegg i kjøkkenbenk med rør av kobber, stål og plast.
- Avløpsrør av PVC
- Installert lekkasjesikring med automatisk avstengning

Integrerte hvitevarer
- Oppvaskmaskin
- Kjøl - og fryseskap
- Induksjon koketopp
  Montert komfyrvakt

- Nytt ventilasjons-system for avtrekk ved kjøkkenventilator.
- Ved innkassing er det også avtrekksventil for eksisterende Flexit-system.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varme

Oppvarming av leiligheten er med elektrisitet
- Elektriske varmekabler på baderom
- Panelovn i stue og på soverom
- Varmefolie i øvrige gulv ( nye i 2024 )

Soneinndelt
- Kan styres med app for smart-bolig eller manuelle termostater

Ventilasjon
- Tilluft til leiligheten fra luftespalter i øvre vinduskarm

I boligen er det ny avtrekksventilator på kjøkken og eksisterende Flexit-system
- Viftemotor er plassert i kott ved loftsrom
- På baderom er det avtrekksventil i himling til kanal ført over tak
- Kanaler er ført via loft og ut over tak

Sanitær

Utstyr:

Ny Smart varmtvannsbereder er installert i garderobeskap på soverom
Fabrikat / modell: Høiax / Connected 200
Volum: 187 liter
Effekt: 2 kW
Fabr. år: 2024

- Vegghengt toalett med innebygd sisterne
- Hovedstoppekran for vannforsyning er i kjøkkenbenk
- Stoppekran i fordelerskap bakvegg ved servantskap på baderom

Elektro
- Sikringsskap er plassert i trapperom utenfor leiligheten
- Oppdatert kursfortegnelse

- Hovedsikring, 40 Ampére
- 11 fordelingskurser med kombisikringer; automatsikringer m/ jordfeilbryter
- Installert fjernavleser ( AMS måler )

Brannvarsling og slokkeutstyr
- Røykvarslere i himling entré / trapp og på loftsrom.
- Slokkeutstyr er med pulverapparat ( 6 kg. ) - Kontrollert i 2023

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

Rominndeling er endret ut fra opprinnelige plantegninger for 1988.

Ved tidligere eierforhold var det satt inn vegg ved entré som har blitt en ekstra gang ved baderom og soverom, samt nisje for garderobeskap i entré

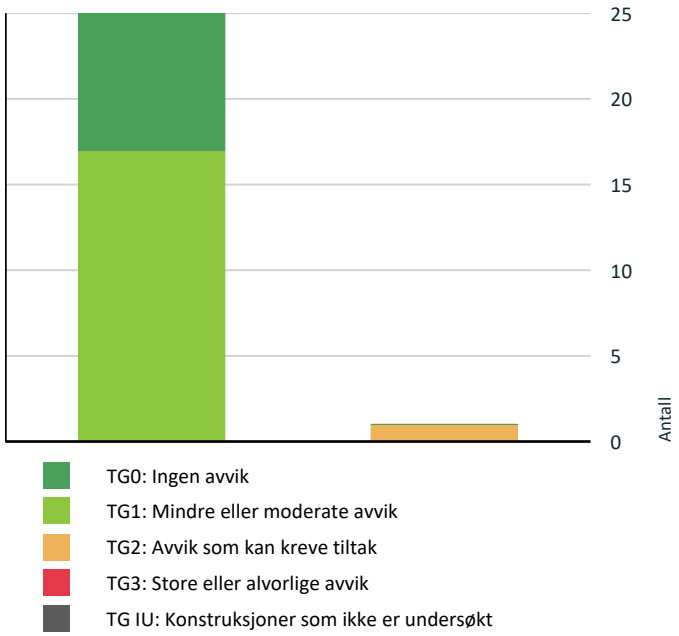
Nåværende seksjonseiere har endret planløsning ved å fjerne vegger mellom soverom og kjøkken, samt vegg ved mellomgang, og har nå en åpen løsning på hovedplan.

Ny plantegning for loft er datert 20.09.2019 _ Vedlegg til byggemelding

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdrag med tilstandsrapport er bestilt av hjemmelshavere til boenhet i flermannsbolig.
- Oppdraget er bestilt i forbindelse med salg.

- Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av eierseksjon på 2 plan.

- Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen som kan påvirke dette oppdraget.

- Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.
- Krav til takstmannens integritet er beskrevet i takseringsbransjens etiske retningslinjer.

Tilstandsrapporten er utført iht. Norsk Takst sine regler, NS3600: 2025, minimumskrav ved Forskrift til avhendingsloven, Tryggere boligsalg,
NS 3940 og nye regler for arealmåling pr. 01.01.2024.

- Det gjøres oppmerksom på at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

- Taksten er basert på en visuell befaring uten inngrep i byggverket / konstruksjonen, bortsett fra evt. hulltaking i tilstøtende vegg til våtsoner
på våtrom.

- Det blir foretatt enkelte målinger med fuktindikator i områder som kan være utsatt for fukt.
- I forbindelse med takseringen er det ikke foretatt kontrollmålinger med hensyn til toleransekrav angitt i NS 3420.
- Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Ved befaring og besiktigelse av boligen er denne møblert.
- Skader eller mangler som er skjult under tepper, bak skyvedørsgarderobe, faste innredninger eller lignende vil derfor ikke kunne oppdages
ved befaringen.
- Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert, det forutsettes at de ansvarlige i byggesaken har utført arbeider og dokumentasjon etter
gjeldende lover, forskrifter og i henhold til god håndverksmessig utførelse.

Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1989

**Standard**
Boligens opprinnelige konstruksjon er oppført med byggematerialer av normal standard etter datidens byggeskikk med regelverk;
- Plan - og bygningslov / Tekniske forskrifter fra 1987

**Vedlikehold**
Det er foretatt større endringer med boligen i den senere tid i regi av seksjonseiere
- Innredning av loft med takopplett og takterrasse er oppført i 2020.
- Tiltak med rømningsvei via utvendig vindeltrapp
- Baderom er renovert i 2021, utført etter Våtnormen

Se for øvrig informasjon ved sammendrag av tilstand.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer i stue, kjøkken og på soverom er fra opprinnelig oppført boligblokk.
- Vinduer med treramme med 2-lags isolerglass
- Luftespalter i øvre vinduskarm

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer er med 2-lags isolerglass _
- Fra tidligere boligsalg er det ikke registrert symptomer på kondensering eller skader i trevirke.

TG 2 er satt automatisk på grunn av alder på isolerglass
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

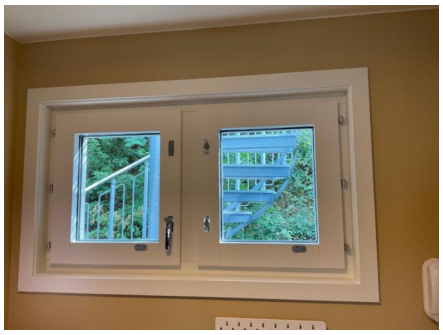
**Beskrivelse**

Vinduer ved entré, baderom og kontor øvre plan er brannvinduer på fasaden som vender ut mot vindeltrapp som er rømningsveg

- Vindusfelt ved terrasse er 2-lags energiglass med Argon
- Takvindu ved loftsgang / trapperom i treramme, 2-lags energiglass.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Vinduer på fasade ved vindeltrapp er brannsikre

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Inngangsdør til leilighet er av tre med kjerne av spon

Døren er brannklassifisert (B-30)
Dørblad med glatt, malt overflate

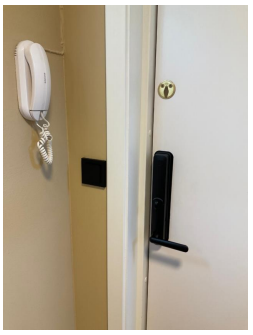
Fabrikasjon: Norema

Balkongdør på hovedplan er i treramme er med 2-lags isolerglass.
Prod.år: 1989

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år




Brannklassifisert og lydisolert inngangsdør



Montert ny elektronisk lås

## TG 1 Ytterdører - 1

**Beskrivelse**

Dør fra loftsrom / kontor til sluse og nødutgang er av tre med kjerne av spon.
Brannklassifisert (B-30 ) og lydisolert (38 dB)

Terrassedør og vindusfelt på øvre plan er med 2-lags energiglass, Argon-gass

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Skyvedør og vindusfelt ved takterrasse



Montert screens ved skyvedør / vindusfelt ved takterrasse

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

I boligens hoveddel er det utgang til balkong fra stue
- Betong - og trekonstruksjon
- Rekkverk av trevirke
- Tettesjikt med asfaltpapp, vannavrenning i forkant.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Høyde på rekkverk er målt til 0,96 m til overflate terrassebord
Det er ikke krav til å gjøre endringer til 1,0 meter



Beslag / tettesjikt under terrassebord ved balkong / veranda.

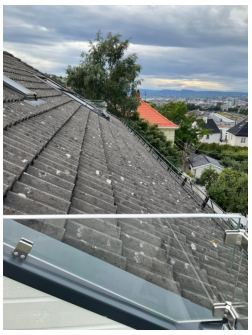
## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner - 1

**Beskrivelse**

På loftet er det utgang til terrasse med skyvedør
- Trekonstruksjon _ terrassebord på tilfarere
- Membran mot underliggende konstruksjon
- Rekkverk i trekonstruksjon _ glassfront i aluminiumsrammer

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Rekkverk med glassfront _ takflate mot naboleilighet

## INNVENDIG

### TG 0 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv:
- 1-stavs eikeparkett ( Aurora ) i entré / trapperom / åpen løsning med stue, kjøkken, loftsrom og kontor.
- Parkettgulv på soverom hovedetasje ble lagt nytt ved forrige boligeier / gjenbruk etter lagt varmefolie.

Det er lagt varmefolie ved alle gulv i boligen
- Det foreligger sluttkontroll med samsvarserklæring fra utførende elektrikerfirma Strømsborg Elektro AS _ Dato: 7. oktober 2024

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 0 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger:
Malte overflater i alle rom
Himling:
Pusset og malte overflater i alle rom

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskille er med armert betong
- Øverste etasje er med trebjelkelag

### Radon

**Beskrivelse**

Boenheten er beliggende i 3. etg. over bakkenivå.
- Kart fra ngu angir at det er moderat til lav aktsomhetsgrad med forekomster av radon i boligområdet

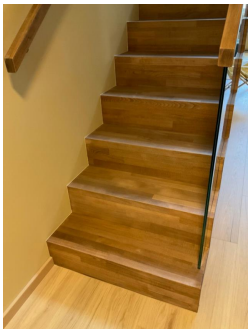
### TG 0 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Trapp til 2. etg. er av trekonstruksjon, heltre bøk, natur.
Trappen er ny fra 2021

- Lukket rett trapp, trinn i oljet, fingerskjøtt bøk.
- Rekkverk med laminerte glassplater
- Håndløper av trematerial ( bøk )
- Håndløper på vegg i tilsvarende utførelse
- Vanger i malt, fingerskjøtt furu



Lukket trapp med rekkverk og håndløper

### TG 0 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er kompakte, hvitmalte dørblad med speilprofiler
Nye i 2024

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Det er ikke registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen

## VÅTROM

### 3. ETASJE _ HOVED > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Baderommet er renovert ved forrige eierforhold
- Det foreligger dokumentasjon med beskrivelse for utført våtromsarbeid

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 3. ETASJE _ HOVED > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Dokumentasjon fra utførende firma for våtromsarbeid
- Byggmester og takstmann Haagensen AS

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE _ HOVED > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Baderomsplater _påført mikrosement på 3 vegger - Fliser på 1 vegg
Himlingsplater med malt overflate, innfelte downlights

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE _ HOVED > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv med varmekabler
- Overflaten er påført mikrosement
- Senket område ved dusjnisje

Info fra utførende firma som foretok rehabilitering av baderom:
- Det er lagt påstøp med svinnarmering på gulv

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE _ HOVED > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Membranarbeider er dokumentert at utførende foretak:
- Smøremembran med teknisk godkjenning på alle vegger og gulv.
  Membran er lagt etter leverandørens anvisning.
- Sluk er av plast
- Vannlås / kopp til å trekke opp til for å rense.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

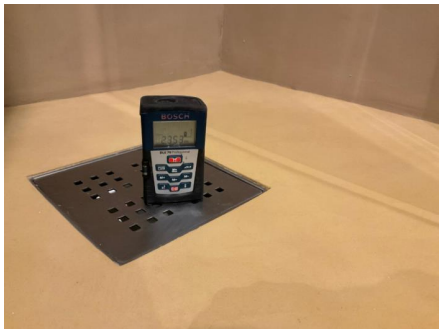
# Tilstandsrapport



Høyde ved terskel er målt til 2,31 m



Høyde på terskel er målt til 4 cm.



Høyde ved terskel er målt til 2,35 m

## 3. ETASJE _ HOVED > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Utstyr og innredning er nytt fra renovering av baderommet.
- Dusjhjørne med dører i herdet glass
- Senket gulv i dusjområdet
- Termostatstyrt blandebatteri
- Vegghengt toalett med innebygd sisterne
- Servant med underskap
- Ettgreps blandebatteri
- Opplegg for vaskemaskin

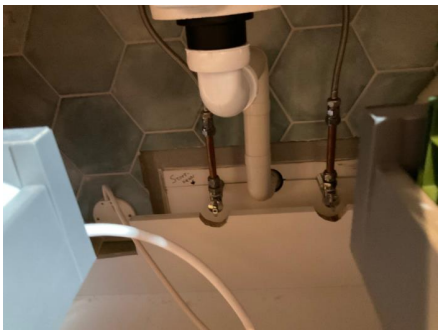
Sanipex rør-i-rør system til toalett, servant og dusj
Rørfordeler med stoppekran i vegg bak servantskap
- Lekkasjevarsler på vegg under servant

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Lekkasjevarsler fra fordelerskap bak servant



Tilgang til stoppekran



Lekkasjevarsler fra innebygd sisterne

## 3. ETASJE _ HOVED > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk med vifte; flexit system

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

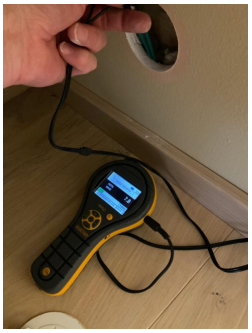
## 3. ETASJE _ HOVED > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er tidligere foretatt hulltaking i vegg uten at det fremkom synlige tegn til fukt
ved stendere / bakside av veggplater på baderom.

Ved befaring 12. august ´26 ble det foretatt ny fuktmåling med normal utslag ved bruk av Protimeter MMS 2.
- Det er ikke tegn til fukt eller lukt ved stender / bunnsvill i veggen.



Måleresultat 7,5 vektprosent = tørr

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 3. ETASJE _ HOVED > KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

- 1-stavs eikeparkett på gulv
- Malte veggplater
- Malte himlingsplater

- Kjøkkeninnredning med fronter av laminat, folierte glatte fronter
- Kjøkkenøy med skuffer og fronter av bambus

Utstyr:
- Benkeplate av steinplate / keramikk
- Tappekran med ettgreps blandebatteri
- Underlimt oppvaskkum av kompositt-materiale
- Røropplegg i kjøkkenbenk med rør av kobber, stål og plast
- Avløpsrør av PVC
- Installert lekkasjesikring med automatisk avstengning

Hvitevarer
- Integrert oppvaskmaskin
- Kjøl - og fryseskap
- Veggmontert stekeovn
- Induksjon koketopp
  Montert komfyrvakt under kjøkkenventilator

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Kjøkkenøy med koketopp _ induksjon



Vannskadesikker innretning i kjøkkenbenk; lekkasjevarsler med automatisk vannavstengning



Kjøkkeninnredning på vegg mot soverom

### 3. ETASJE _ HOVED > KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Det er montert nytt ventilasjons-system for avtrekk ved kjøkkenventilator.
Ved innkassing er det også avtrekksventil for eksisterende Flexit-system

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Avtrekksvifte med eget avtrekk for kjøkken _ viftemotor plassert på loft / kott

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør fra opprinnelig oppført flermannsbolig er av kobber
- Synlige vannrør i kjøkkenbenk og servantskap er av stål og kobber med stålkoplinger
- Nyere plastrør i kjøkkenbenk via varmtvannsbereder
- Fordelerskap i vegg på baderom er med rør-i-rør ( pex-rør )



Stoppekran på vanninntak i kjøkkenbenk



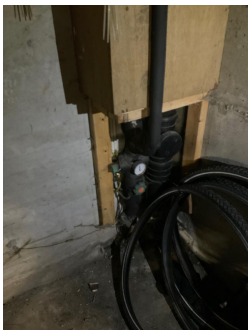
Kobberrør med kopling til rør-i-rør som går til bereder.
Det er installert lekkasjevarsler i garderobeskap og i kjøkkenbenk.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Opprinnelige avløpsrør i bygningen er av plast ( PP )
- Nyere sluk og avløpsrør på baderom
- Synlige avløpsrør i kjøkkenbenk og servantskap er av plast / PVC
- Tilkoplet avløpsrør i kjøkkenbenk til hovedavløp
- Stakepunkt på avløpsrør i garasjeanlegg

# Tilstandsrapport



Stakelokk på avløpsrør i garasjeanlegg

## TG 0 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon
Nytt Flexit aggregat for mekanisk ventilasjon er montert på loft.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Egenerklæring

## TG 1 Ventilasjon - 1

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon Flexit _kjøkken og baderom
Avtrekksventil ved innkassing på kjøkken og kanal fra baderom ført over tak via kott

## TG 0 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder er installert i garderobeskap.
Fabrikasjon / modell: Høiax Trykkbereder _ Connected 200
Volum: 187 liter _ Effekt: 2 kW

Det er montert WaterGuard _ lekkasjesikring _ automatisk vannavstengning med magnetventil på vannrør i kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder installert i garderobeskap



- Lekkasjevarsler i garderobeskap
- Fast El-tilkopling




Tekniske data for varmtvannsberer

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap er plassert i trapperom utenfor leiligheten

Kursfortegnelse
- Hovedsikring / overlastvern, 40 Ampére
- 11 fordelingskurser med kombisikringer; automatsikringer m/ jordfeilbryter

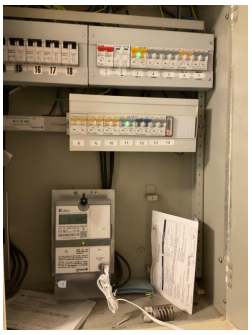
Det foreligger samsvarserklæring fra elektrikerfirma Strømsborg Elektro AS i boligmappa.no
Dato: 20.03.2024

- Samsvarserklæring fra Kampen Installasjon AS i forbindelse med utført elektrikerarbeid på nytt loftsrom ( ombygging )
- Samsvarserklæring fra Smart Elektro AS i forbindelse med utført elektrikerarbeid ved baderom
Dato: 04.12.2020

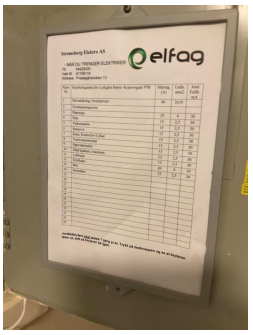
Installert fjernavleser ( AMS måler ) 9. oktober 2017

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmannen da dette er utenfor kompetansefeltet.
Utført besiktigelse av innmat i sikringsselskap og sjekket at det samsvarer med kursoversikt.

# Tilstandsrapport



Innmat i sikringsskap med automatsikringer / jordfeilbrytere




Oppdatert kursoversikt i 2024

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannvern
- Røykvarslere i hver etasje

Slokkeutstyr
- Pulverapparat ( 6 kg. )



Service utført i 2023

## 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:**
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Høyde på rekkverk er målt til 0,96 m til overflate terrassebord
Det er ikke krav til å gjøre endringer til 1,0 meter

# 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

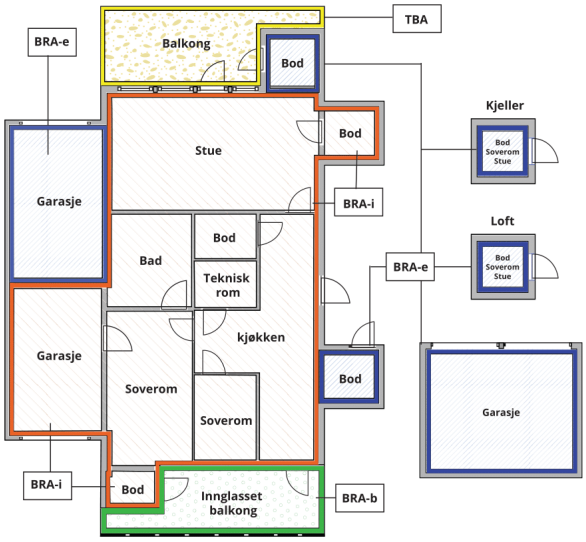
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 3. Etasje _ hoved | 69 | 3 | | 72 | 7 | | 72 |
| 4. Etasje _ loft | 25 | | | 25 | 8 | 2 | 27 |
| **SUM** | **94** | **3** | | | **15** | **2** | **99** |
| **SUM BRA** | **97** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje _ hoved | Entré, stue m/trapp, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, bad | Bod | |
| 4. Etasje _ loft | Trapperom, kontor, kott, loftstue | | |

**Kommentar**

Areal er målt på stedet.
- Bruksareal av leilighet er inkludert innvendige vegger, sjakter ved våtrom og kjøkken

Loftsrom med skråhimling har fratrekk for deler av gulvareal hvor høyden er lavere enn 1,90 m

Leilighet over 2 plan
- Areal av skyvedørsgarderobe, nisjer ved loftsrom, samt sjakter ved våtrom er inkludert i leilighetens BRA-i

- Fra stuen ved hovedetasje er det utgang til balkong som vender mot nord, med utsikt til øst og vest.
Areal er oppmålt til ca. 7 m 2

- Ved loft er det utgang til takterrasse ( over balkong ) som vender mot nord-vest
Areal er oppmålt til ca. 8 m 2

- I trapperom ved inngangsdør til leilighet er det avlåst dør til bod med skråhimling. - Gulvareal er oppmålt til 3,4 m 2

På knekott ved kaldt loft er det lagt gulvplater av spon og klikkplater av plast
- Lav takhøyde
- Rom for oppbevaring er oppmålt med omtrentlig gulvareal på 18 m2
- Ved utbygd loft med takopplett på sørsiden er det dør til sluse for 2 leiligheter med rømningsvei til utvendig vindeltrapp

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Rominndeling er endret ut fra opprinnelige plantegninger for 1988.

Ved tidligere eierforhold var det satt inn vegg ved entré som har blitt en ekstra gang ved baderom og soverom, samt nisje for garderobeskap i entré

Nåværende seksjonseiere har endret planløsning ved å fjerne vegger mellom soverom og kjøkken, samt vegg ved mellomgang, og har nå en åpen løsning på hovedplan.

Ny plantegning for loft er datert 20.09.2019 _ Vedlegg til byggemelding

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Ombyggingsarbeid på hovedplan; snekker, rørlegger, elektriker og ventilasjon.
Firma som ble engasjert stod som hovedentreprenør;

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2026 | Gard Sundbø Haaland | Takstingeniør |
| | Fredrik Fjeld | Kunde |
| | Silje Raddum | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 236 | 89 | | 9 | 1040.2 m² | Eiendomsregisteret.kartverket.no | Eiet |

**Adresse**
Konows gate 97 B

**Hjemmelshaver**
Fjeld Fredrik, Raddum Silje Hattrem

**Kommentar**
Eiet tomt gjelder for boligsameiet

**Boligselskap**
Boligsameiet Konows gate 97 B

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligblokken er beliggende i Ekebergskrenten i et tilbaketrukket trafikkstille område med utsikt til Oslofjorden, Kværnerbyen, Vålerenga og åser mot vest og nord.

Området tilhører bydel Gamle Oslo og består av eldre småhus og villaer, samt nyere flermannsboliger i Ekebergskrenten.

Kort vei til grøntområder, parker og turområder ved Kværner, Svartdalen og Ekebergskrenten

Kultur - og fritid, service-tilbud, skoler
- Kulturbygg i Bjørvika som Den Norske Opera, Deichmanske, Munch-muséet
- Barcode med spisesteder
- Sørenga med spisesteder og sjøbad
- Ekebergrestauranten og Ekebergparken
- Forretninger og servicetilbud i Oslo sentrum
- Nærbutikker med dagligvarer

Barne - og ungdomsskoler i området:
- Ekeberg skole, Ryenberget skole, Vålerenga skole, Høyenhall skole
- Det er også barnehager i området

Kollektiv transport
Offentlig kommunikasjon med nærmeste holdeplass for buss er i Eirik Raudes vei som ligger ca. 2 min gange fra boligen.
Det er ca. 7 minutters gange til holdeplass ved Kværnerbyen.
Ryen T-banestasjon er det ca. 10 minutters gange.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkrør.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert for åpen boligbebyggelse
2 etg. + O. etg. SB 18y
Regulert etter S-444 fra 22.7.52 Ø.B.I
- Se reguleringsbestemmelser
Endring av vedtak, S-1657

### Om tomten

Skrånende terrengforhold med planerte områder for gårdsplass ved oppført flermannsbolig
Eiet tomt med fellesareal som er opparbeidet med asfaltert dekke ved innkjørsel til kjellergarasje

- Ved inngangsparti er det en felles terrasse
- På baksiden av bygningen er det fjellskrent og skråning med trær
- Områder rundt bygningen er med bed og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest – Konows gate 97 B
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og fasadeendringer, mottatt 21.09.2020.
Ferdigattest etter ombygging av loftsetasje / bruksendring av loft og fasadeendringer
Dato: 24.09.2020

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| If Skadeforsikring Nuf-53 | | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Felles bygningsforsikring for boligsameiets bygningsmasse

- Dekker også for faste innredning i hver enkelt seksjon

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 08.08.2026 | Oversendt fra seksjonseiere i forkant av befaring | Gjennomgått | 6 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 18.08.2026 | Oversendt ferdig rapport til hjemmelshavere. |

For gyldighet på rapporten se forside

Haaland Takst & Boligveiledning AS
Åssiden 100
1860 TRØGSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Egenerklæring

**Konows gate 97B, 0196 OSLO**

**08 Aug 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Konows gate 97B | Konows gate 97B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

April 2024

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Siden juni 2024

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

**Selger**

Raddum, Silje Hattrem

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Totalrenovering av bad

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering (gjort i regi av tidligere eier)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester og takstmann Haagensen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Utbygging loftstue

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbygging av loftstue (gjort i regi av tidligere eier)

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Simonsen & Sønn, Totalbygg1

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Varmefolie, sikk, lys, smartstyring

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmefolie i alle rom, nye stikk og brytere, montering av lyskilder. SG smartstyring på lys og varme. Nye kurser og ny komfyrvakt. Flere datauttak.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strømsborg Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Kjøkken og varmtvannsbereder

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny og flyttet varmtvannsbereder og totalrenovert kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gullichsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Flexit mekanisk ventilasjon

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Flexit aggregat for mekanisk ventilasjon montert på loft. (Det var tidligere montert i kjøkkenskap)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Strømsborg Elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 13874187**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Silje Hattrem Raddum** | **2026-08-08** |

Identification

Silje Hattrem Raddum

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

PROPR.NO

# Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

**OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER**

**Salg av bolig i Konows gate 97B, 0196 OSLO**

Silje Hattrem Raddum og Fredrik Fjeld skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt nedenfor.

**Adresse:** **Konows gate 97B, 0196 OSLO**

**Eiendom:** 301-236/89/0/9

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap og årsberetning**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Michael fra Propr.no
- på vegne av Silje Hattrem Raddum og Fredrik Fjeld

## Felleskostnader

| | |
|---|---|
| Felleskostnader kr/mnd.: 4 422,- | Pr. 01.08.2026 |
| Utestående: 0,- | Pr. 10.08.2026 |

Felleskostnader inkluderer: drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel tv / bredbånd (Telia), felles strøm, brøyting, bygningsforsikring og forretningsfører. Se også vedlagte innkalling / regnskap / protokoll til årsmøte 2025/26 med info.

| | | |
|---|---|---|
| Fordeling av felleskostnader: | Renteutgifter | Kr. |
| | Avdrag | Kr. |
| | Og driftsutgifter | Kr. 4 422,- |

## Forsikringsavtale

Forsikret i: Gjensidige

Polisenummer: 55638098

| | |
|---|---|
| Forfall: 02.01.2026 | Betalt: ja |

## Gjeld / Formue

| | |
|---|---|
| Andel fellesgjeld kr. 16 108,- kortsiktig | Pr. 31.12.2025 |
| Långiver: sameiet har ikke felles lån i bank | Lånenr.: |
| Lånets totale saldo: | Pr. |
| Lånetype: | Antall terminer årlig: |
| Årlig rentesats: | Pr. |
| Andel formue kr. 47 366,- | Pr. 31.12.2025 |
| Total formue kr. 331 564,- | Pr. 31.12.2025 |

Dato siste termin:

Spesifiser ev. andre felleslån:

## Gebyr(er)

| | |
|---|---|
| Eierskiftegebyr | Kr. 6 725,- |
| Ev. andre gebyrer | Kr. 6 240,- megleropplysninger |

Kontonummer for gebyrer: 1520 24 42363

Propr.no

## Forkjøpsrett, styregodkjennelse m.m.

Forkjøpsrett (Ja/Nei): nei

Styregodkjenning (Ja/Nei): ja, styret varsles

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: --

Er dyrehold tillatt? (Ja/Nei/Styregodkjenning): ja, se vedtekter

Medfølger garasje- eller parkeringsplass? (Ja/Nei): ukjent, konf selger

Hvis ja, hvordan er denne sikret?: se vedtekter

## Andre opplysninger

Ev. tiltak som kan medføre vesentlig økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld:
Fellesutgiftene vurderes løpende ut ifra prisstigning på inngåtte leverandør avtaler og vedlikeholdsbehov. Det er ikke planlagt økning av fellesutgifter i 2026.

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel ifm. byggearbeider e.l.:
Ingen kjente.

Eventuell annen informasjon:

## Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn: Erlandsen eiendomsforvaltning AS c/o Nor Forvaltning AS

Org. Nr.: 983 181 872

Telefon: 22164530

Epost: post@forvaltning.no

## Formann i sameiet

Navn: Øyvind Berntsen

Org. Nr.: 894 067 012

Propr.no

Telefon: 99095121

Epost: oyvind@bernts1.no

Dato og sted: __Oslo___/__12.08.2026_____

**Nor Forvaltning AS**
FORRETNINGSFØRSEL OG EIENDOMSDRIFT
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no
Paul Normann (sign)
For Erlandsen Eiendomsforvaltning AS

_____

Forretningsførers stempel/underskrift

Propr.no

Sameiet Konows gate 97 B
Seksjonseiere
0196 Oslo

# PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte avholdt onsdag 25. mars 2026 kl. 18.00, hos styreleder.

Deltagende var:
5 seksjonseiere og 0 fullmakt. Totalt 5 stemmeberettigede.
Fra forretningsfører møtte Paul Normann.

## TIL BEHANDLING FORELÅ:

### 1. KONSTITUERING:
a) Innkallingen med dagsorden ble enstemmig godkjent, og årsmøtet ble erklært lovlig satt.
b) Til å lede møtet ble Paul Normann fra Nor Forvaltning AS valgt.
c) Til å være referent ble Paul Normann fra Nor Forvaltning AS valgt.
d) Til å medundertegne protokollen ble Preben Aandahl og Øyvind Berntsen valgt.

### 2. STYRETS ÅRSBERETNING 2025:
Styrets leder redegjorde for gjennomførte utbedringer og tiltak i 2025.
Årsberetningen ble enstemmig godkjent.

### 3. REGNSKAP MED BALANSE FOR 2025:
Resultatregnskapet ble gjennomgått og kommentert, balanse pr 31.12.2025 ble gjennomgått.
Regnskapet for 2025 ble enstemmig godkjent.

### 4. BUDSJETT FOR 2026.
Budsjettet ble gjennomgått og kommentert.
Budsjettet for 2026 ble presentert.

**5. FASTSETTELSE AV GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR:**
Styrets godtgjørelse ble satt til kr 8.000, - til fordeling av styret.
Til styrets leder kr. 4 000,- og til hvert av de to øvrige styremedlemmer kr. 2 000,-
Enstemmig vedtatt.

**6. SAKER TIL BEHANDLING PÅ ÅRSMØTE:**
Ingen innmeldte saker til behandling på årsmøte.

**7. VALG AV STYRE:**
Sammensetning etter valget ble:

| | |
|---|---|
| Øyvind Berntsen | (leder) |
| Fredrik Fjeld | (styremedlem) |
| Philippe Beal | (styremedlem) |

---

Møteleder takket for fremmøtet og erklærte møtet for hevet kl. 19.40

Gjennomlest og godkjent.

| | | |
|---|---|---|
| **Øyvind Berntsen** /s/ | **Preben Aandahl** /s/ | **Paul Normann**/s/ |
| Styreleder | Seksjonseier | Referent / Møteleder |

**Nor Forvaltning AS**
**Forretningsførsel og eiendomsdrift**
Alnaparkveien 11, 1081 Oslo
tlf. 22 16 45 30
post@forvaltning.no
www.norforvaltning.no

# VEDTEKTER
# FOR
# BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 97B

**Organisasjonsnummer 894 067 012**

**Sist vedtatt i årsmøte 13. februar 2024**

## § 1
## NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er BOLIGSAMEIET KONOWSGATE 97B

Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av Konowsgate 97b (gnr. 236, bnr. 89) i Oslo. Eiendommen er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring av 7. april 1989 delt opp i 9 boligseksjoner

## § 2
## ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av alle eiere til bruksenhetene i Boligsameiet Konowsgate 97b

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og har eksklusive rett til nummerert garasjeplass i kjeller og felles sportsbod, samt rett til å nytte de fellesarealer til det de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

Bruksenhetene kan kun benyttes til boligformål.

Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Utleie av garasjeplasser til personer som ikke bebor Konowsgate 97b er ikke tillatt uten etter styrets samtykke.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendig fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger.

For lading av el-biler og ladbare hybridbiler gjelder de økonomiske og tekniske vilkår som til enhver tid er vedtatt av sameiet i årsmøte.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameieren plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som er vedtatt av sameiermøtet.

## § 3
## FELLESKOSTNADER, FELLESINNTEKTER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal forfordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et à konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 4
## VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer og andre bruksenheter eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater (som f.eks. brannslukningsapparat)
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører

Sameierne skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk samt membran på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader (f.eks. skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk)

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

Vedlikeholdsplikten gjelder ny seksjonseier, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere sameieren.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Styret kan gi den enkelte seksjonseier pålegg om å utføre vedlikehold og reparasjonsarbeider hvis dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom eventuelle pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet la arbeidet utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Ombygging av leiligheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skilleveggene mellom leilighetene kan kun foretas med styrets godkjenning. Det samme gjelder utvendig tilbygg eller inngrep i fasade.

Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Sameier er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder og lignende som sameieren har montert/bygget på fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres bruksenheter eller fellesarealer som måtte være forårsaket av innretningen.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar.

## § 5
## VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet avkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

## § 6
## REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIERE

Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal meldes til styret for registrering. Eier av seksjonen som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

## § 7
## STYRET / ANDRE UTVALG

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer som velges av årsmøtet for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt.
Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

## § 8
## STYREMØTER, STYRETS OPPGAVER M.M.

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

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredje del av styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

Styret representerer sameiet utad. Sameiet tegnes av styreleder og et av styremedlemmene. Styret kan gi prokura.

## § 9
## ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av juni måned hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for det ordinære årsmøtet, og meddele siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg, men disse har ikke stemmerett. Slik møte- og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annen fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

## § 10
## SAKER SOM BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

Årsmøtet skal behandle de saker som er angitt i innkalling til møtet.

Det ordinære årsmøtet skal minst;

- Behandle styrets årsoppgjør for foregående kalenderår
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets forslag til budsjett
- Velge styremedlemmer og styreleder, og eventuelt varamedlemmer om det besluttes at styret skal suppleres med varamedlemmer.

## § 11
## ÅRSMØTETS INNKALLNG OG MØTELEDELSE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som må være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være en sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 12
## ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) Endring av vedtektene
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
g) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20,
h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 13
## REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

## § 14
## FORRETNINGSFØRER O.A.

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på sammen måte som styret.

## § 15
## PÅLEGG OM SALG, FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter etter disse vedtekter eller etter husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører sameierens, eller bruker av sameierens bruksenhet, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## § 16
## HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i årsmøtet som sameier eller fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

## § 17
## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

---

# SAMEIET KONOWS GATE 97B

Seksjonseiere
Sameiet Konows gate 97 B
0196 Oslo

**Innkalling til ordinært årsmøte: onsdag 25. mars 2026 klokken 19.00.**

**Årsmøte avholdes hos styreleder Øyvind Berntsen i Boligsameiet Konows gate 97b**

**Til behandling foreligger:**

1. **Konstituering**
   a) Godkjennelse av innkallingen.
   b) Valg av møteleder.
   c) Valg av referent.
   d) Valg av seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. **Styrets årsberetning / informasjon på årsmøte 2026.**
3. **Regnskap 2025.**
   Regnskap med balanse for 2025
4. **Budsjett for 2026.**
5. **Godkjennelse av styrets honorar.**
6. **Innkomne forslag.**
   Ingen saker innmeldt fra seksjonseiere til behandling på årsmøte.
7. **Valg av styre.**
   Styret består i dag av:
   Øyvind Berntsen (leder)
   Fredrik Fjeld (styremedlem)
   Philippe Beal (styremedlem)

Seksjonseiere som ønsker å stille med fullmakt, må innlevere skriftlig og datert fullmakt, bruk gjerne den vedlagte.
Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å delta og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av boligseksjon.

Oslo, 16. mars 2026 Styret i Sameiet Konows gate 97b

- - - -

**Boligsameiet Konowsgate 97 B**
**org.nr.894067012**

## Resultatregnskap 2025

| **Inntekter** | **Note** | **Regnskap 2025** | **Regnskap 2024** |
|---|---|---|---|
| Fellesutgifter | | -352 541 | -325 584 |
| Parkering og garasje | | -12 000 | -12 000 |
| Kabel-TV, bredbånd,internett | | -59 659 | -57 018 |
| **Sum inntekter** | | **-424 200** | **-394 602** |
| | | | |
| **Lønnskostnad** | | | |
| Styrehonorar | 1 | 8 000 | 8 000 |
| Arbeidsgiveravgift | | 1 128 | 1 128 |
| **Sum lønnskostnad** | | **9 128** | **9 128** |
| | | | |
| **Driftskostnader** | | | |
| Kommunale avgifter | | 115 449 | 106 250 |
| Snøbrøyting | | 4 786 | 8991 |
| Strøm | | 10 245 | 6 410 |
| Kollektiv TV & Strømming | | 60 733 | 57 024 |
| Rep./Vedlikehold byggning | | 112 820 | 19 242 |
| Rep./Vedlikehold garasje | | 0 | 18 493 |
| Honorar forretningsførsel | 1 | 26 538 | 23 000 |
| Kontigenter | | 2 200 | 2 130 |
| Forsikringspremie | 2 | 104 272 | 94 194 |
| Bankgebyr | | 2 366 | 120 |
| Diverse kostnader | | 14 997 | 12 018 |
| **Sum driftskostnader** | | **454 405** | **347 870** |
| | | | |
| **Sum driftskostnader** | | **463 533** | **356 998** |
| | | | |
| **Driftsresultat** | | **39 333** | **-37 604** |
| | | | |
| Finansinntekter | | -10 464 | -9 745 |
| **Sum finansinntekter** | | **-10 464** | **-9 745** |
| | | | |
| **RESULTAT** | | **28 869** | **-47 349** |

**Boligsameiet Konowsgate 97 B**
**org.nr.894067012**

## Balanse

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **Eiendeler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Forskuddsbet kostnader | 4 | 98 112 | 58 507 |
| Bank | | 233 452 | 205 349 |
| **Sum omløpsmidler** | | **331 564** | **263 856** |
| **Sum eiendeler** | | **331 564** | **263 856** |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | 3 | -225 802 | -254 671 |
| **Sum egenkapital** | | **-225 802** | **-254 671** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Levrandørgjeld | | -90 777 | 0 |
| Forskuddsbet. felleskostn. | | -13 985 | -8 185 |
| Depositumskonto | | -1 000 | -1 000 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **-105 762** | **-9 185** |
| **Sum gjeld og egenkapital** | | **-331 564** | **-263 856** |

Oslo, den .....2026

| | | |
|---|---|---|
| Fredrik Fjeld | Øyvind Berntsen | Philippe Beal |
| Styremedlem | Styrets leder | Styremedlem |

**Boligsameiet Konowsgt 97 B**
**0rg nr 894067012**

**Noter til regnskapet for 2025**

**Regnskapsprinsipper og virkning av endringer**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

a) Omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

b) Fordringer

Til gode sameiere og andre fordringer er oppført til pålydende

c) Endring av regnskapsprinsipp

Det har ikke vært noen endring i regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

**Note 1 – Styrehonorar og godtgjørelse.**
I 2025 er styret godtgjort med kr. 8 000,- for perioden fra årsmøtet 2024 til årsmøte 2025.
Forretningsfører honorar kr. 26 538,- inkl. mva.

**Note 2 – Forsikring**
Sameiet er forsikret i Gjensidige, polise nr 55638098.

**Note 3 – Endring i egenkapital**

| | **2025** | **2024** |
|---|---|---|
| Kapital 1.1. (ud | -254 671 | -207 322 |
| Årets resultat / ( | 28869 | -47349 |
| Sum egenkapital 31.12(udekke | -225 802 | -254 671 |

**Note 4 – Fordringer og gjeld**
Forskuddsbetalte fellesutgifter representerer i hovedsak fellesutgifter for januar 2026 betalt i desember 2025.

**Boligsameiet Konowsgt 97 B**

| | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | |
| Fellesutgifter | 0 | -355 176 | -355 176 |
| Fellesutgifter 1 halvår 2024 | -147 996 | 0 | 0 |
| Fellesutgifter 2 halvår 2024 - øket med 20 % | -177 595 | 0 | 0 |
| Parkering | -12 000 | -12 000 | -12 000 |
| Kabel-TV, bredbånd, internett | -57 012 | -57 024 | -57 024 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | **-394 603** | **-424 200** | **-424 200** |
| **LØNNSKOSTNAD** | | | |
| Styrehonoar | 8 000 | 8 000 | 8 000 |
| Arb.avgift | 1 128 | 1 128 | 1 128 |
| **Sum lønnskostnad** | **9 128** | **9 128** | **9 128** |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | |
| **Annen driftskostnad** | | | |
| Kommunale avgifter | 100 000 | 120 000 | 120 000 |
| Snøbrøyting | 9 000 | 10 000 | 10 000 |
| Lys, varme | 20 000 | 8 000 | 8 000 |
| Antenneanlegg/internett | 57 024 | 58 500 | 70 000 |
| Rep./vedlikehold bygg | 25 000 | 25 000 | 25 000 |
| Rep./vedlikehold garasje | 25 000 | 25 000 | 25 000 |
| Forretningsførsel | 23 000 | 25 000 | 26 000 |
| Kontoromkostninger | 1 500 | 2 000 | 2 000 |
| Kontigenter ikke fradrag | 2 000 | 2 200 | 2 200 |
| Forsikringspremie | 95 000 | 104 300 | 50 500 |
| Bank og kortgebyrer | 100 | 130 | 130 |
| Diverse kostnader | 20 000 | 15 000 | 15 000 |
| **Sum annen driftskostnad** | **377 624** | **395 130** | **353 830** |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | **386 752** | **404 258** | **362 958** |
| **DRIFTSRESULTAT** | **-7 851** | **-19 942** | **-61 242** |
| **Annen renteinntekt** | | | |
| Andre renteinntekter | 0 | 0 | 0 |
| Andre finansinntekter | 0 | 0 | 0 |
| **Sum annen renteinntekt** | 0 | 0 | 0 |
| **Sum årsresultat** | **-7 851** | **-19 942** | **-61 242** |

# Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

# Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 236, Bruksnummer 89, Seksjonsnummer 9 i 0301 OSLO kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 14.08.2026 kl. 10.54 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 14.08.2026 kl. 10.53 |

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1280555-1/200 04.04.2024 10:34 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 7 800 000
Omsetningstype: Fritt salg
**FJELD FREDRIK**
FØDT: 05.05.1986 IDEELL: 1/2
**RADDUM SILJE HATTREM**
FØDT: 22.02.1987 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

### Heftelser i eiendomsrett:

1926/912558-1/105 07.01.1926 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

VEGtemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 89

1926/912559-1/105 11.09.1926 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 89

1935/990978-1/105 27.07.1935 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 89

1935/990979-1/105 17.09.1935 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 89

1936/400190-1/105 09.01.1936 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 236 BNR: 89

2025/1300572-1/200 28.10.2025 17:07 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 7 500 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365
ELEKTRONISK INNSENDT

## GRUNNDATA

1989/21495-2/105 07.04.1989 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1045/7315
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

# KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

# FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

# AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.08.2026
Kunde: Propr AS
Laget for: w@wja.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537537
Deres ref: 9389751

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 236, BNR. 89.

Vi viser til bestilling av 10.08.2026 for eiendom gnr. 236, bnr. 89.

**GNR. 236 BNR. 89**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1923.

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

**1040 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

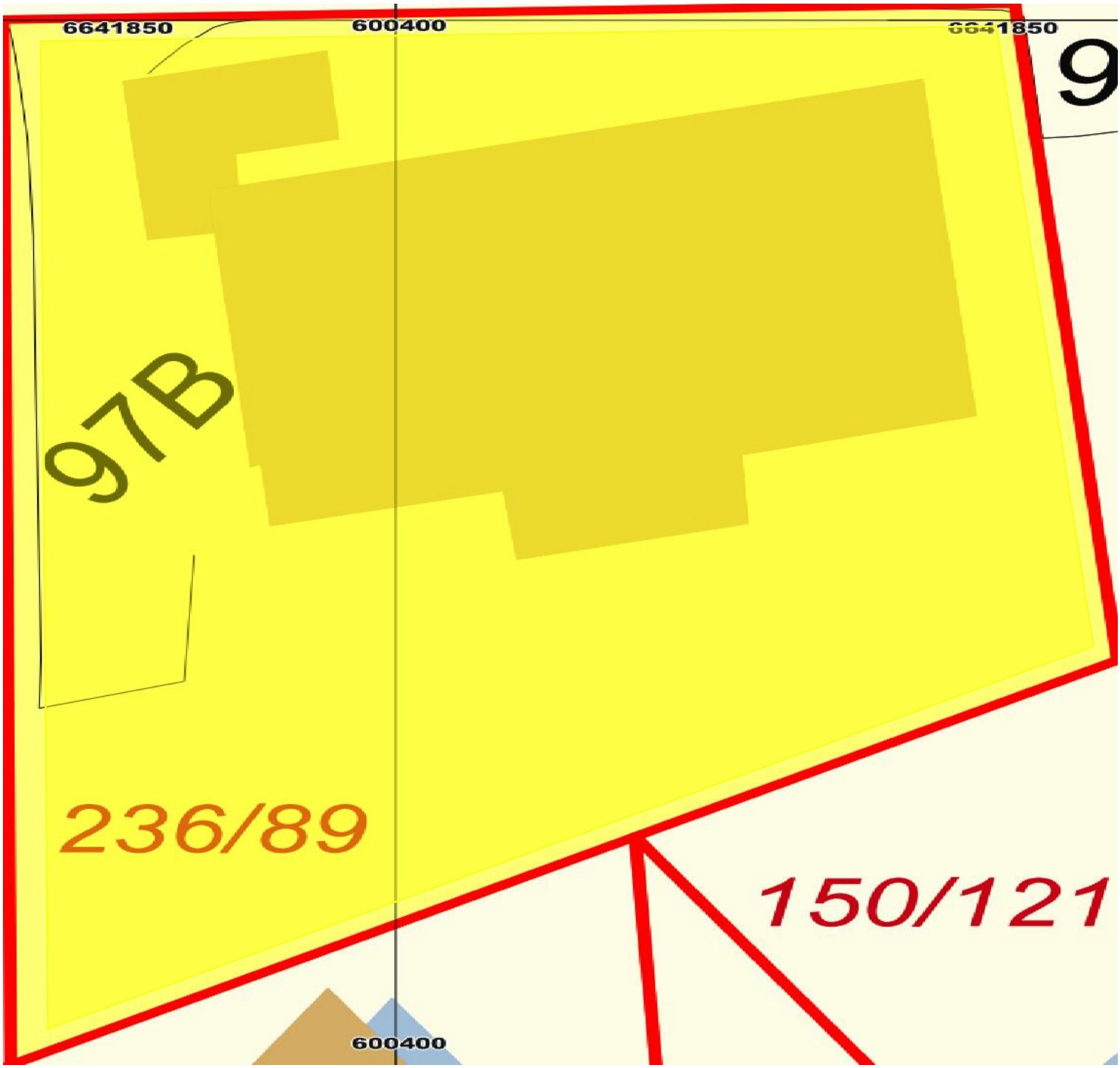
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

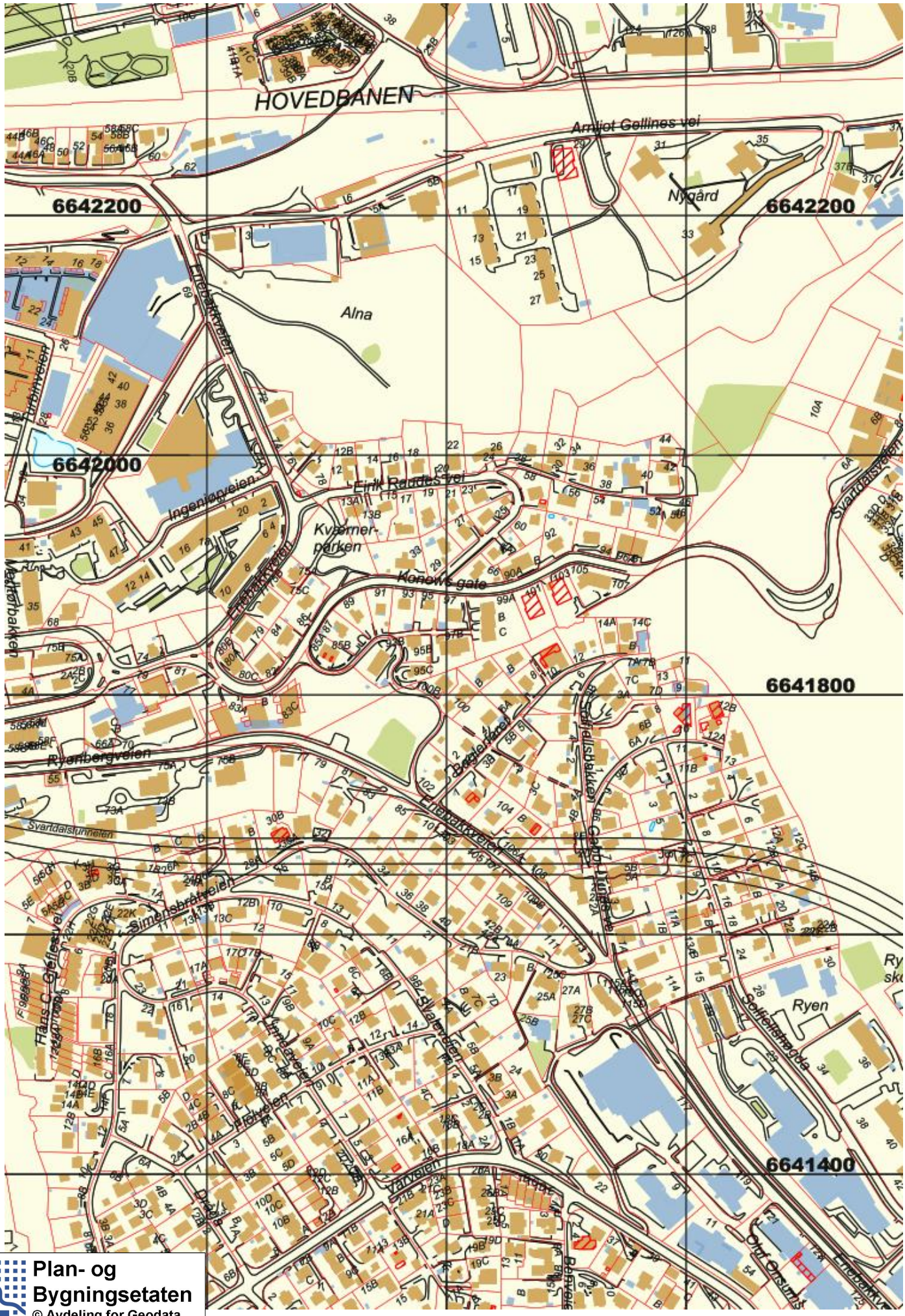
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

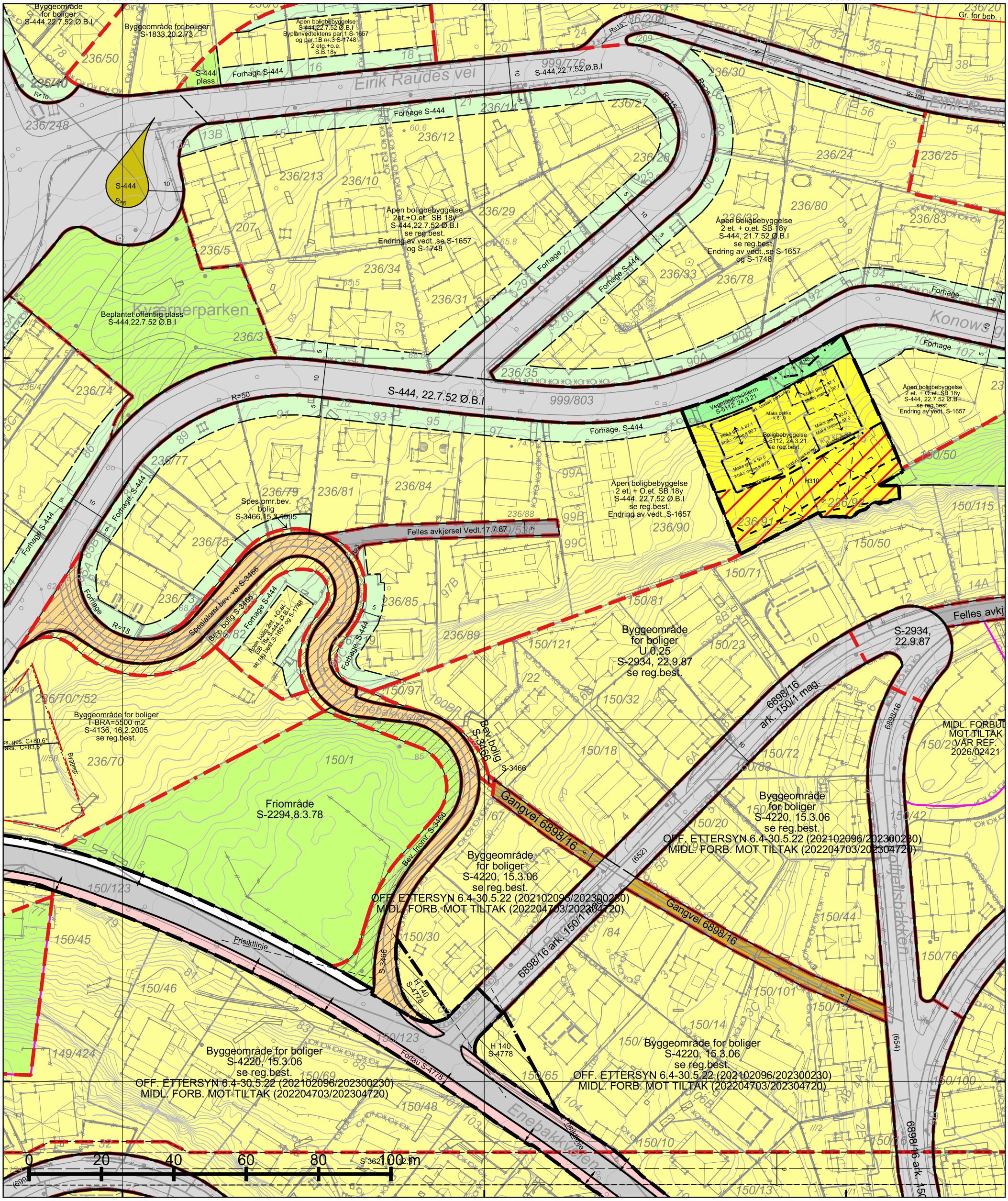

HOVEDBANEN
Arnljot Gellines vei
Nygård
6642200
6642200
Alna
Enebakkveien
Ingeniørveien
6642000
Erik Raddes vei
Kvernerparken
Konows gate
Svartdalsveien
6641800
Ryenbergveien
Svartdalstunnelen
Simensbråtveien
Hans C. Sleflesvei
Ryen
Sofienlystgata
6641400
Tårnveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

600300 600400 600500

6641900 6641900

6641800 6641800

6641700 6641700




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161284/ 86537537
Adresse: Konows gate 97
Gnr/Bnr: 236/89
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Regulert møneretning

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161284/86537537
Deres ref.:

# Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arkitektkontoret Eide og Haslestad A/S
Oberst Rodes vei 1
1152 OSLO

Dato: 24.09.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201714784-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vilde Nilsen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | KONOWS GATE 97B | Eiendom: | 236/89/0/0 |
| Tiltakshaver: | STIAN KROG | Adresse: | KONOWS GATE 97 B, 0196 OSLO |
| Søker: | Arkitektkontoret Eide og Haslestad A/S | Adresse: | Oberst Rodes vei 1, 1152 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

# Ferdigattest – Konows gate 97 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft og fasadeendringer, mottatt 21.09.2020.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201714784 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Fasade nord | A-393 | 21.05.2019 | 42/10 |
| Situasjonsplan | D1 | 20.09.2019 | 54/2 |
| Plan loft 1 | A-304 | 20.09.2019 | 54/3 |
| Snitt | A381 | 20.09.2019 | 54/5 |
| Fasade syd | A-391 | 20.09.2019 | 54/6 |
| Fasade øst | A-392 | 20.09.2019 | 54/7 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 11.7.90.

JOD/bs

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Konows gate 97 B

Journalnr. 84/2087

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
5.7.90

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
MoBygg A/S, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 OSLO 5

Byggemelder
Homlong og Raknestangen Ark.firma A/S, v/Ark.T.Homlong, Eilert Sundtsgt. 17, 0259 OSLO 2

Ansvarshavende
Ing. Erik K. Olsen, c/o Mobygg A.S, Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 OSLO 5

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

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

Skj. 014. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19XII *68 30 40

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (84/2087)

| Arbeidssted | Matr.nr. | Journ.nr. |
|---|---|---|
| Konows gate 97 B | Gnr.236, bnr.89 | 89/1438 |

Byggherre
Mobygg A/S
Dag Hammarskjølds vei 49

0585 OSLO 5

Ansvarshavende
Clima Forum A/S
Postboks 38

2010 STRØMMEN

THE/tfn
Dato 28.mars 1990

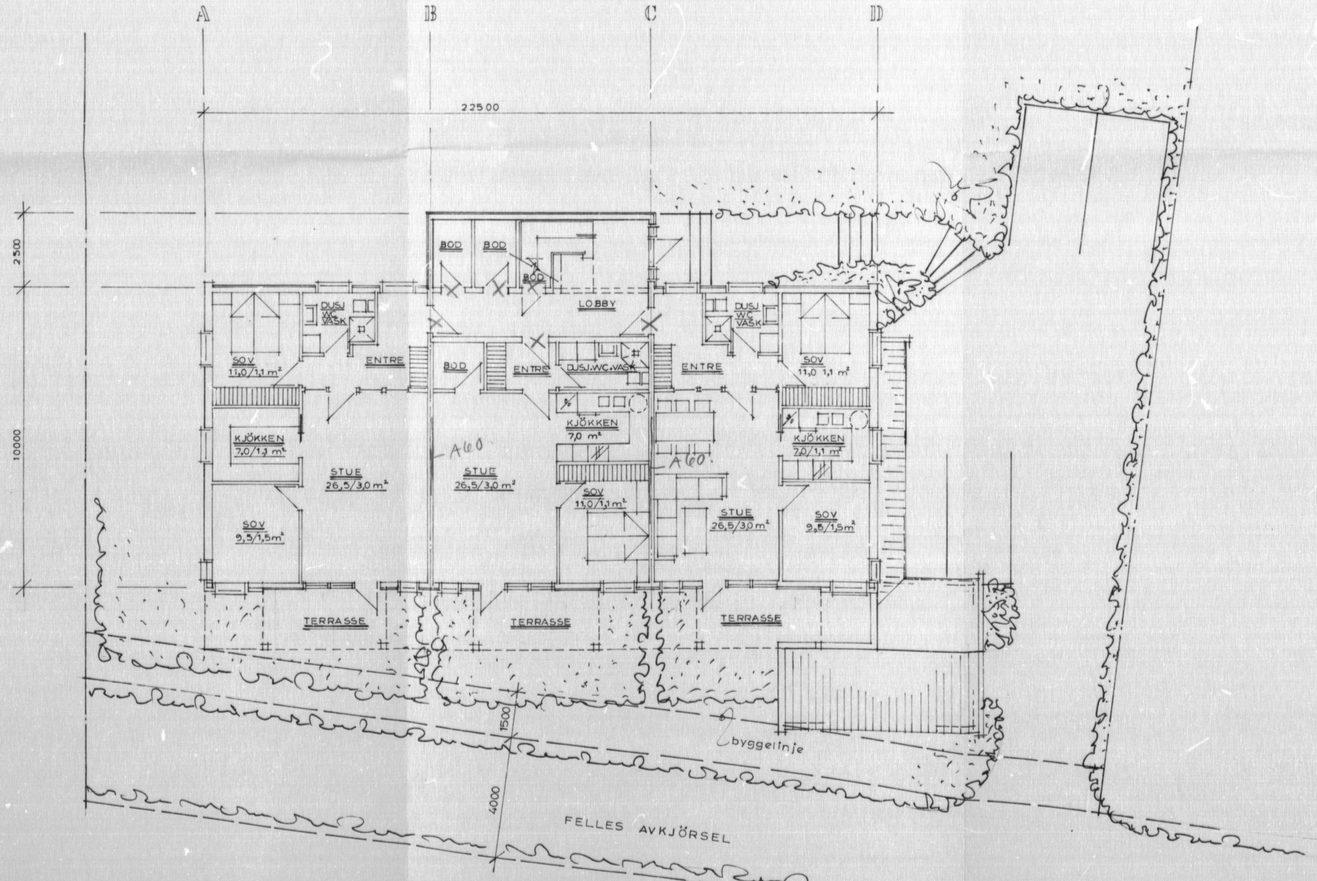
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

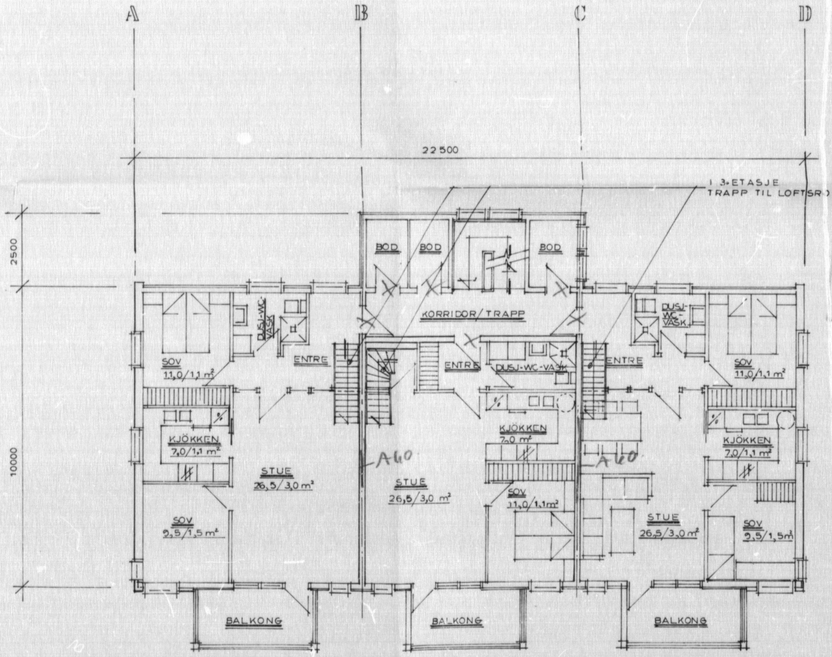
Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

SH. C-16. ANDVORD.




PLAN AV 1. ETASJE




PLAN AV 2. OG 3. ETASJE

MOTTATT
16. OKT. 1989
Oslo Bygningskontor

18

**TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X**

| | | |
|---|---|---|
| 1 | rev. den 12.10.89 | loftstrapp i 3.etg. inntegnet | tgh |

ANMELDELSETEGNING FOR BOLIGBLOKK
I KONOWSGATE 97 B - OSLO -
BYGGHERRE: MOBYGG A/S

MÅL: 1:100
DATO: 29.08.1988
G.NR./B.NR.
SIGN. tgh
TEGN. NR. 8801D-06

PLAN AV 1., 2. OG 3. ETASJE

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - OSLO 2 - TLF. 431887

# Tilbehør og løsøre

Følgende gjenstander som ellers kunne anses som tilbehør eller som befinner seg i boligen ved visning, medfølger **ikke** i handelen og vil bli fjernet av selger før overtakelse:

- Lampe over spisebord
- Gul hylle ved spisebord
- Sort vegglampe på loftstue
- Sort og brun hylle på loftstue
- Privat nettverksutstyr (rutere, switcher, aksesspunkter o.l.). *Merk: Originalt modem fra Telia medfølger boligen.*

Eventuelle unntak eller avtaler om at gjenstander likevel skal overtas av kjøper, må avtales skriftlig mellom partene i forbindelse med budgivningen eller kontraktsinngåelsen.

Vi henviser forøvrig til NEF sin oversikt over løsøre:
OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 600kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-,tomannsbolig og tomt | 16 900kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.