EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260459
Addresse	Konows gate 8 A		
Postnr.	0192	Sted	OSLO
Selgers navn	Vahideh Rezaei		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 11 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Det er gjennom borettslaget. Jeg har innboforsikring hos Gjensidige.

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lys til speilet funket ikke. Elektriker fikset dette.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering med beskrivelse

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørleggerarbeid forbindelse med oppussing av kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura av utført arbeid

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Har blitt gjort en del jobb på vegne av borettslaget.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse fra styret.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade til hele bygget er pusset opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fra styret.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifbm. Oppussing av kjøkken. Bl.a. fått komfyrvakt og etablering av ny stikkontakt og montasje av ny kurs og sluttkontroll

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av hva som har blitt gjort

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.08.2026

Signert av *Vahideh Rezaei*

Initialer selger:
V R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Konows gate 8 A
0192 OSLO
Gnr./Bnr.: 233/236
Oslo kommune

Rapportdato: 05.09.2026
Befaringsdato: 31.08.2026
Referansenummer: 15085402

Areal

Leilighet
Bruksareal: 41 m² (BRA-i: 41 m²)

Totalt bruksareal: 41 m² (BRA-i: 41 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Christian Ulrich Johansen
98615201

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	31.08.2026
Referansenummer	15085402
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0459
Hjemmelshaver/selger	Vahideh Rezaei
Bygningssakkyndig inspektør	Christian Ulrich Johansen
Tilstede på befaringen	Vahideh Rezaei
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	05.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Konows gate 8 A
Postnummer/sted	0192 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	233/236
Andelsnr.	7
Tomt	Eiet tomt: 1317 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1957		2001

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Borettslaget har felles eiet tomt. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1957. Bygningen har støpt såle mot grunn og grunnmur av betong. Bærende vegger av murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Utvendige fasader av pusset og malt mur samt stående trespiler. Takkonstruksjon av trekonstruksjoner med av saltaksform. Taket er belagt med asfaltpapp Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db43 fra 2021. Balkongdør og vindu med karm/ramme av tre fra 2015. Vinduer med karmer/rammer av tre fra ombyggingsår. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler og mekanisk avtrekk fra bad.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming). Gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, og soverom. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	41			41	4
	Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.				Balkong.
SUM	41			41	4
	Total bruksareal: 41 m²				

Kommentar til arealmålingen

Bygningen ble ombygget fra bolig- og næringsbygg til boligbygg i 2001.

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,14 meter på bad samt ca. 2,38 meter takhøyde i øvrige rom.

Boligen disponerer en bod i underetasjen opplyst å være ca. 3 m2. Boden var ikke tilgjengelig på befaringen og er derfor ikke oppmålt. Opplysninger vedrørende størrelse er basert på tilfeldige takstrapport, og er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger vedrørende arealets størrelse.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 30.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra ombyggingsår, datert 04.09.1998. Fremlagt branntegning fra ombyggingsår datert, 04.09.1998.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Faktura vedrørende el-arbeider, datert 2026-02-19. Faktura vedrørende rørarbeider, datert rørarbeider, datert 29-12-2025. Ordrebekreftelse vedrørende kjøkkeninnredning, datert 03.09.25.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom vurdert til å være fra ombyggingsår, oppgradert med flisgulv og innredning i 2014 ifølge tidligere takstrapport. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling av malt strie. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant og armatur. Speil med belysning og skap på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Gulvstående høyskap. Vegghengt toalett med utenpåliggende sisterne. Hyller på vegg over toalett. Dusjhjørne med glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndusj. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert i vegg. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Vannrør	Fordelerskap mangler kursoversikt og merking av rørføringer (forholdet er ikke vurdert som et vesentlig avvik).
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (Soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 60,4 prosent, ved 21,4 celsius med duggpunkt på 13,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Overflater vegger	TG2 gjelder: Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Hullene er tettet med tettemasse, men det kan ikke verifiseres ved visuell inspeksjon alene om løsningen gir tilstrekkelig fuktsikkerhet. Konsekvens er risiko for utettheter. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. Til informasjon: Det er registrert mindre tegn til riss i flisfug over servant (utenfor dusjsonen). Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Lekkasjesikkerhet	Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 17 mm. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er registrert fukt/svellemerker på sider av servantinnredning. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2015. Profilerte fronter. Benkeplater med laminert overflate. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr. Vegghengt ventilator. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2020 plassert i kjøkkenbenk. Stoppekran under kjøkkenvask. Naturlig avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet at naturlig avtrekkskanal er plassert tett ned til overskap og er tilnærmet blokkert. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekran plassert i vegg på bad. Stoppekran under kjøkkenvask. Varmtvannsbereder på 120 L fra år 2020 (ifølge tidligere takstrapport) plassert i kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsberederen er bygget inne, og kan derfor ikke undersøkes (plassert plassert i kjøkkenbenk). Grunnet plasseringen vil en eventuell utskifting utløse behov for destruktive inngrep.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater av malt mur, malt strie og malte flater. Himlinger av malt betong. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i entré og soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje	
TG 1	1. Etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. Det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 11 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av pusset og malt mur.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db43 fra 2021. Balkongdør og vindu med karm/ramme av tre fra 2015. Vinduer med karmer/rammer av tre fra ombyggingsår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 4 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,0 meter. Balkong i metallkonstruksjoner. Rekkverk av glass og metall. Balkongen har utebelysning og stikkontakt på vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens ombyggingsår, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæringer på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Inntakssikring er plassert i eget sikringsskap plassert i felles trappegang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

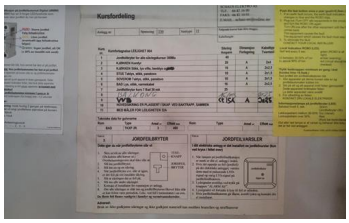
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold (manglende samsvarserklæringer) som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Ja. Det er fremlagt branntegning som er lagt til grunn for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et område med middels faregrad i henhold til aktsomhet for kvikkleire.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

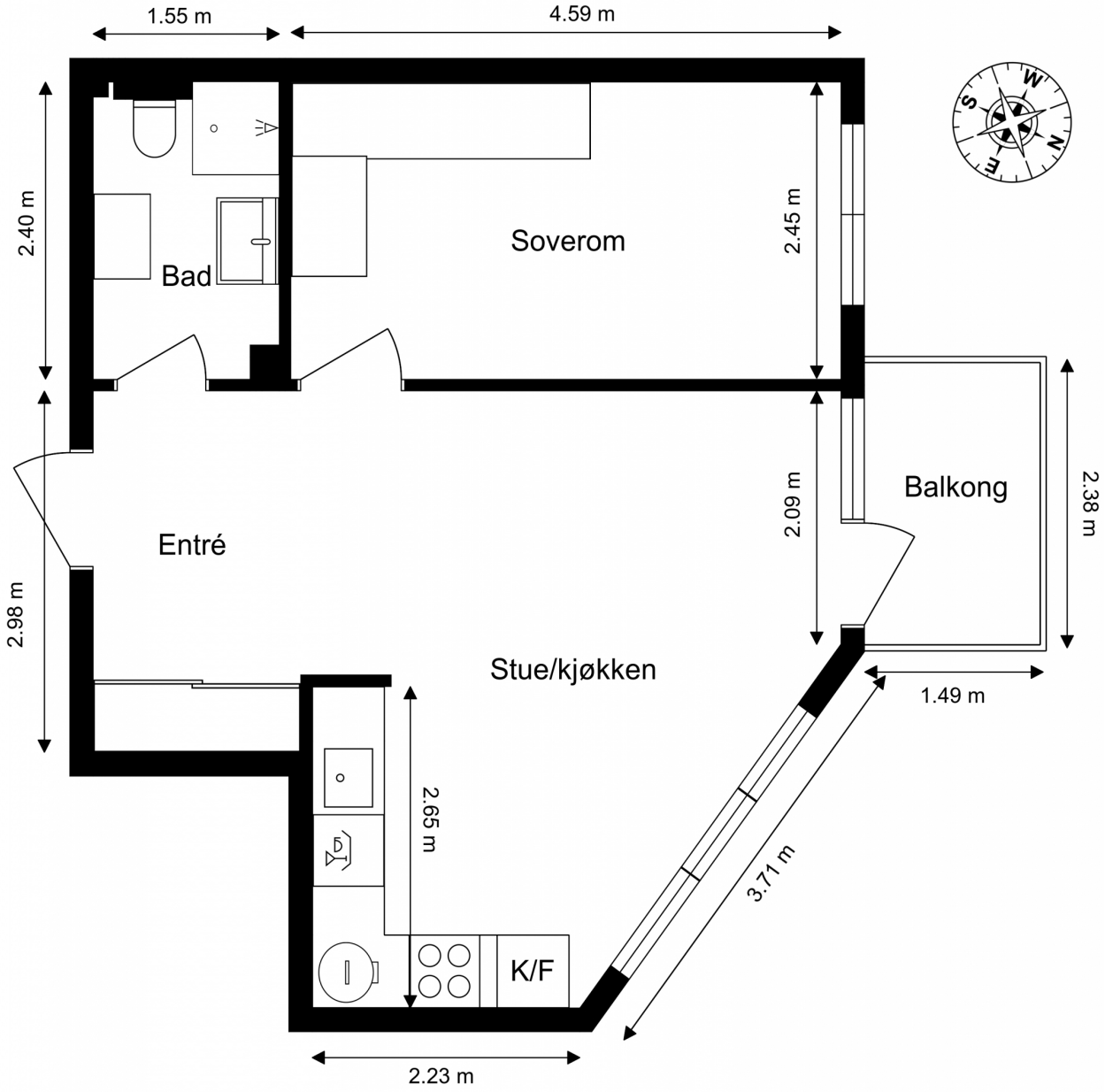


Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98615201

Konows gate 8 A, 0192 OSLO

Leilighet - 1. Etasje



Ordernr. 15085402

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

VEDTEKTER

FOR

BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Andelseier er også ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Husordensregler for borettslaget Konows Gate 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depot
Konowsgate 8

FESTEKONTRAKT

mellom

Konows gate 8 Tomt ANS

og

Borettslaget Konows gate 8

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. TOMTEN, BEBYGGELSEN OG FESTERETTEN 3
2. FESTETIDEN 3
3. FESTEAVGIFTEN 3
4. FESTERENS PLIKTER 4
5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT 5
6. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN 5

FESTEKONTRAKT

Det er i dag, den 20. juni 2005 inngått slik Avtale mellom:

Konows gate 8 Tomt ANS, org nr (nedenfor kalt "**Bortfesteren**")

og

Borettslaget Konows gate 8, org nr 988321540 (nedenfor kalt "**Festeren**")

1. TOMTEN OG FESTERETTEN

1.1 Denne Avtale gjelder tomten uten bebyggelse på gnr. 233, bnr. 236, i Oslo kommune, jf spesifikasjon i bilag 1 (nedenfor benevnt "Tomten").

1.2 Tomtens verdi er satt til NOK 10 368 000 – timillionertrehundreogseksiåttetusen - kroner, jmfr. Tomtefesteloven § 5 første ledd.

1.3 Tomten eies av Bortfester. Bebyggelsen eies av Fester, som er et borettslag organisert i henhold til borettslagsloven. Borettslaget kan tinglyse festeretten og bærer samtidig alle kostnader forbundet hermed.

1.4 Bebyggelsen på Tomten er en bygård med boligenheter.

2. FESTETIDEN

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

2.2 Oppsigelse av festeforholdet må gjøres skriftlig og det løper en oppsigelsesfrist på 4 år.

2.3 Ved avvikling av festeforholdet skal Fester innløse tomten mot vederlag fastsatt i tomtefesteloven § 37, første ledd, første punktum. Tomtefestelovens §37 første ledd annet punktum fravikes. Dersom §37 blir opphevet skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

3. FESTEAVGIFTEN

3.1 Festeavgiften skal ved Avtalens inngåelse være NOK 345 600,- per år.

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

3.3 Hvis det blir innført spesifikk skatt eller avgift på festeavgiften, skal slik skatt eller avgift betales av Festeren i tillegg til festeavgiften.

3.4 Alle kommunale avgifter betales fullt ut av Fester, i tillegg til festeavgiften. Dersom Bortfester må dekke utlegg knyttet til kommunale avgifter skal Fester tilbakebetale det fulle og hele utlegget som Bortfester dokumenterer å ha hatt.

3.5 Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1.juli og 1. oktober. Betaling skal skje til konto slik skriftlig anvist av Borfester.

3.6 Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente fra forfall i samsvar med bestemmelsene i forsinkelsesrenteloven.

3.7 Krav på festeavgiften er tvangsgrunnlag for utlegg, tomtefestelovens § 14 annet ledd, og kan tvangsinndrives uten rettskraftig dom.

4. FESTERENS PLIKTER

4.1 Festeren plikter å betale alle skatter og avgifter som påhviler eller blir pålagt Tomten, herunder eiendomsskatt.

Fester plikter også å betale refusjon ved opparbeidelse av veg, vann, avløp og kloakk i henhold til plan- og bygningsloven § 67 ff.

Dersom Bortfester i forhold til offentlige myndigheter må betale skatter og avgifter knyttet til sin posisjon som grunneier, som nevnt ovenfor i pkt 4.1 første og annet ledd, skal Fester tilbakebetale dokumenterte utlegg til slike skatter og avgifter fullt ut i tillegg til festeavgiften.

4.2 Festeren plikter å overholde og etterleve alle offentlige planer, herunder reguleringsplaner og bebyggelsesplaner, samt ethvert offentlig pålegg vedrørende Tomten, herunder å bære alle omkostninger forbundet med slike reguleringer og pålegg.

Festeren må selv bære alle omkostninger knyttet til overholdelse og etterlevelse av offentlige regulering og pålegg som nevnt i pkt 4.2 første avsnitt.

4.3 Fester skal bære alle kostnader knyttet til veg, vann og kloakk til Tomten inkludert, men ikke begrenset til, fremføring, opparbeidelse, vedlikehold og utskiftninger.

4.4 Fester skal betale alle kostnader forbundet med utvikling og bruk av Tomten herunder alle kostnader som følge av bebyggelsen og bruken av bebyggelsen og alle vedlikeholdskostnader, renhold og ryddiggjøring (snørydding og all annen ryddiggjøring) som må gjøres på Tomten.

4.5 Fester dekker selv alle tomtekostnader ved fremtidig utvikling og eventuelle uforutsette kostnader knyttet til opparbeidelse og utvikling av Tomten.

4.6 Av hensyn til områdets kvalitet plikter Festeren å holde bebyggelsen på Tomten i god stand, tomten ryddig og avstå fra virksomhet eller oppførsel som er til unødig sjenanse for naboer.

Brudd på pkt 4.4 og naboloven som følge av Festers forhold, skal Fester holde Bortfester skadesløs for.

5. TINGLYSING, PANT FOR FESTEAVGIFT

5.1 Hver av Partene kan tinglyse denne Avtale. Festeren betaler egne tinglysingsomkostninger.

5.2 Bortfesteren har 1. prioritetspant i festerett og bebyggelsen for skyldig festeavgift for de 3 siste år, jf tomtefesteloven § 14.

6. OVERDRAGELSE AV AVTALEN

6.1 Fester kan overdra Avtalen dersom Bortfester samtykker. Slikt samtykke kan ikke tilbakeholdes uten saklig grunn. Bortfesters eventuelle samtykke skal være skriftlig for å være gyldig.

7. FORHOLDET TIL TOMTEFESTELOVEN

Tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106 gjelder med mindre den er fraveket i Avtalen.

Oslo, 20.06.2005

Bortfesteren

Festeren

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Konowsgate 8
3. juni 2026

Dato for digitalt møte: 03.06.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

DIGITALT MØTE

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 28.05.26

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

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

Til eiere i Borettslaget Konowsgate 8

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 03.06.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. GJENNOMGSNG AV AREAL

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 83519498

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Årsberetning 2026

Siden alle styreposisjoner er på valg i år, og ingen av sittende styre stiller til gjenvalg er det derfor bevilget spalteplass til å oppsummere litt.

De siste tre årene har borettslaget vært gjennom store forandringer, og mye har skjedd. Markterrasseprosjektet som hadde sitt utspring fra planleggingen av verandaer fra 2014 ble rundet av, med de komplikasjoner det innebar.
Styret har også måtte håndtere nødvendig utbedring av det elektriske anlegget, etter at det ble påvist branntilløp i et titalls tak- og lyspunkter. Her viste det seg at det fantes mye «gammel moro» å nøste opp i, og det ble enormt mye større tiltak enn først tenkt. Det er imidlertid betryggende at det nå er etablert et trygt el-nett samt utbedret innvendig belysning.

Videre har det vært en gjenganger med tilsynsbehov av inngangsdøren, som har vært forsøkt utbedret og «reddet» hundrevis av ganger, samt også heisen som har vært et løpende pengesluk, med årlige utbedringskostnader. Tilbakemelding fra servicepartner på heisen har vært at man lever på lånt tid, det samme har vel kunnet vært sagt om inngangsdør og låsesystem.

Det har også vært en gjenganger med avløpsproblematikk. De siste tre årene er det bestilt pumpebil for spyling av tette avløp 19 ganger. Det har også vært flere tilfeller av tilbakeslag av kloakk, med to alvorlige og tidkrevende hendelser hvor den ene strakk seg nesten et halvår før det fant sin løsning. Det er nå gjennomført vesentlige utbedringer og tilpasninger på avløpsanlegget, og man håper at det nå skal være uten risiko for gjentakelser.
På veien har styret også måtte håndtere vannskade ifra vandalisme, da det på et tidspunkt ble skrudd på en brannslange i 5. etasje som fikk stå uhindret og renne i flere timer. Konsekvensen ble skader på flere leiligheter, og et omfangsrikt og tidkrevende forsikringsoppgjør.

Seneste tiden er det tak og fasade som har fått fokus. Styret ble varslet om utbedringsbehov av tak og fasade da utarbeidelse av tilstandsrapport ble gjennomført. Det ble konstatert omtrent umiddelbart behov for tiltak i 2022, men på grunn av prosessen med markterrassene som var påkrevd gjennomført, ble det nødvendig å utsette. Vinteren 24/25 ble prosjektet påbegynt, med kartlegging og planlegging. Denne fasen strakk seg utover 2025, før prosjektet ble igangsatt på tampen av året. Underveis i prosjektet ble det tydelig at det ble gitt gode råd og anbefalinger i forkant, da tilstanden viste seg å være mye verre enn først antatt. Flere bygningsdeler, bl.a. murpuss/ murvegger stod i fare for å rase ned, og ble håndtert i grevens tid.
I tillegg åpnet prosjektet for å endelig få skiftet ut ødelagte heiser, og få bygget til en operativ standard som tilfredsstiller gjeldende krav.

Styret har i tillegg til løpende prosesser, vedlikehold og tilsyn, bestilt og levert ut flere hundre nøkler, nøkkelbrikker og postkassenøkler, samt svart på tusenvis av meldinger fra andelseierne. Dette i tillegg til det konstante arbeidet med å holde området så ryddig som mulig, da søppel har blitt kastet rundt over alt - i ganger, trappeløp, rundt søppelskur, i bakgård og så videre. Generelt har det vært et løpende arbeid med å rydde opp, kontakte relevante personer og følge opp prosessen.
Forsøpling resulterer forøvrig i en betydelig merkostnad for avfallshåndtering for borettslaget, og har siste årene utgjort en betydelig del av vedlikeholdskostnaden.

Styret ser tilbake på en periode hvor man har fått avsluttet mange forhold som har vært hengende over borettslaget med «utbedringskrav» i mange år. Både heiser, tak, elektrisk anlegg, markterrasse, avløpsanlegg og fasade er alle forhold som burde vært avklart og tatt hånd om på et mye tidligere tidspunkt. Dette er nå ute av verden, og man er ett steg nærmere å få tatt hånd om alle nødvendige utbedringer av bygningsmassen.

Med alt dette sagt, er det på tide å slippe nye krefter til. Det avtroppende styret ønsker med dette et nytt styre lykke til!

For styret
Espen/ Styreleder

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Konowsgate 8

Orgnr: 988 321 540

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 002 080**	**-777 653**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-5 024 441	109 757
Opptak av lån	22 000 000	2 500 000
Avskrivninger	175 484	175484
Avdrag lån	1 512 611	1 042 356
Endring i egenkapitalen	0	36 848
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**15 638 432**	**1 779 733**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**16 640 512**	**1 002 080**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	16 968 240	1 302 242
Kortsiktig gjeld	327 728	300 162
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**16 640 512**	**1 002 080**

Borettslaget Konowsgate 8

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	4 745 711	5 204 542	5 789 880	6 335 880
Annen driftsrelatert inntekt	3	762 542	297 146	0	175 440
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 508 253**	**5 501 687**	**5 789 880**	**6 511 320**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	35 814	25 944	26 000	26 000
Styrehonorar	5	253 999	183 999	184 000	184 000
Forsikring		196 950	167 600	184 440	217 080
Forretningsførsel		98 661	95 325	98 760	103 200
Revisjon		7 725	11 073	9 100	7 800
Kommunale avgifter		651 868	598 347	680 040	747 240
Eiendoms- og festeavgift		610 287	549 144	549 240	562 080
Avskrivninger	6	175 484	175 484	0	0
Energi/fyring		64 287	51 430	57 480	64 320
Kabel-TV/internett		188 100	31 350	0	196 800
Vedlikehold	7	6 114 736	1 192 470	73 200	20 537 760
Vaktmestertjenester	8	182 552	172 611	264 000	192 000
Renhold	9	209 162	228 865	220 920	216 480
Andre driftskostnader	10	125 719	226 049	217 440	110 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 915 343**	**3 709 691**	**2 564 620**	**23 165 160**
DRIFTSRESULTAT		**-3 407 090**	**1 791 996**	**3 225 260**	**-16 653 840**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	11	120 657	41 537	17 280	18 480
Finanskostnader	12	1 738 008	1 723 777	1 938 000	2 590 320
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 617 351**	**1 682 240**	**1 920 720**	**2 571 840**
Resultat		**-5 024 441**	**109 757**	**1 304 540**	**-19 225 680**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	13	-5 024 441	109 757		
SUM DISPONERING		**-5 024 441**	**109 757**		

✔ Signert 23-05-2026 11:01:09 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	132 145 000	132 145 000
Balkonger	6	6 847 558	7 023 042
SUM ANLEGGSMIDLER		**138 992 558**	**139 168 042**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		144 245	210 068
Forskuddsbetalte kostnader	15	332 828	346 973
Bankinnskudd		16 491 167	745 201
SUM OMLØPSMIDLER		**16 968 240**	**1 302 242**
SUM EIENDELER		**155 960 798**	**140 470 284**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		8 200	8 200
Annen egenkapital	13	10 491 563	15 516 004
IN Fellesgjeld		61 924 721	61 924 721
SUM EGENKAPITAL		**72 424 484**	**77 448 925**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16	48 433 587	27 946 197
Borettsinnskudd		34 775 000	34 775 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**83 208 587**	**62 721 197**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		190 007	222 860
Forskuddstrekk		1 350	-1
Skyldig arbeidsgiveravgift		2 820	1
Påløpt rente		133 550	77 303
SUM KORTSIKTIG GJELD		**327 728**	**300 162**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**155 960 798**	**140 470 284**

✔ Signert 23-05-2026 11:01:09 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 23-05-2026 11:01:09 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 855 688
Kapitakostnader 1503.47.87821	1 120 702
Kapitalkostnader 1720.26.54215	406 362
Kapitalkostnader 1720.26.94780	362 959
Sum innkrevde felleskostnader	**4 745 711**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	700
Utleieinntekter	81 534
Innbetaling på IN-avtale	672 653
Annen inntekt	7 655
Sum annen driftsrelatert inntekt	**762 542**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 35 814.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 253 999.

NOTE 6 - AVSKRIVNINGER

	Balkonger
Anskaffelseskost pr 01.01	8 777 882
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	8 777 882
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	1 754 840
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	7 023 042
Årets avskrivning	175 484
Bokført verdi pr. 31.12	**6 847 558**

NOTE 7 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	25 935
Vedlikehold VVS	270 360
Byggeprosjekt 2025	5 742 095
Drift/vedlikehold heis	45 224
Dører og porter	7 403
Annet vedlikehold 1	23 719
Sum vedlikehold	**6 114 736**

NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	174 284
Vaktmestertjenester tillegg	8 268
Sum vaktmestertjenester	**182 552**

NOTE 9 - RENHOLD

Mattleie	12 511
Renhold	196 651
Sum renhold	**209 162**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	38 371
Nøkler og låser	13 561
Egenandeler forsikring	24 000
Juridisk bistand	8 500
Annen fremmed tjeneste	22 210
Kontorrekvisita	620
Øredifferanser	14
Bank- og andre transaksjonskostnader	15 521
Omkostninger inkasso	483
Annen kostnad	2 440
Sum andre driftskostnader	**125 719**

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	102 159
Kundeutbytte forsikring	18 498
Sum finansinntekter	**120 657**

NOTE 12 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	138 342
Rentekostnad 1516.13.96246	159 342
Rentekostnader 1503.47.87821	852 204
Rentekostnader 1720.26.54215	149 487
Rentekostnader 1720.26.94780	155 768
Rentekostnader 1636.74.84520	282 865
Sum finanskostader	**1 738 008**

NOTE 13 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	15 516 004
Overført til/fra egenkapital	-5 024 441
Opptjent egenkapital 31.12	**10 491 563**

NOTE 14 - BYGNINGER

Kostpris 2006	132 145 000
Sum Bygninger	**132 145 000**

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

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	198 960
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	15 675
Andre forskuddsbetalte kostnader	118 194
Sum forskuddsbetalte kostnader	**332 828**

✔ Signert 23-05-2026 11:01:09 UTC Oneflow ID 14582429 Side 6 / 9

NOTE 16 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**	**DNB**
Lånenummer	1636.83.75938	1516.13.96246	1636.74.84520
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2024	2025	2023
Løpetid	29 år	30 år	25 år
Innfrielseår	2053	2055	2048
Rentesats (nominell)	5,75 %	5,25 %	6,00 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 500 000**	**22 000 000**	**5 000 000**
Lånesaldo 01.01	2 480 801	22 000 000	4 885 638
Opptak i periode	0	0	0
Avdrag i periode	35 134	26 553	98 040
Lånesaldo 31.12	**2 445 667**	**21 973 447**	**4 787 597**

Bank	**Bien Sparebank**	**Bien Sparebank**	**Eiendomskreditt**
Lånenummer	1720.26.54215	1720.26.94780	303 017
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2013	2013	2 013
Løpetid	20 år	22 år	40 år
Innfrielseår	2033	2035	2053
Rentesats (nominell)	6,48 %	6,48 %	6,35 %
Opprinnelig lånebeløp	**12 000 000**	**2 982 005**	**44 000 000**
Lånesaldo 01.01	2 410 475	2 483 630	15 685 655
Opptak i periode	0	0	0
Avdrag i periode	339 576	280 618	732 690
Lånesaldo 31.12	**2 070 899**	**2 203 012**	**14 952 965**

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

BORETTSLAGET KONOWSGATE 8 Norge

Signert med Norsk BankID — *21-05-2026 09:33:06 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Espen Dale
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5993-4-2861228
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1993-09-04

Espen Dale
Styreleder
espendale@outlook.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.230.21

Signert med Norsk BankID — *23-05-2026 11:01:09 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Sofie G L Borchsenius
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-3993026
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1997-07-20

Gwendolyn Borchsenius
gwenny.borchsenius@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 95.91.249.186

Signert med Norsk BankID — *18-05-2026 13:19:53 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Olle Emmanuel G Svahn
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-2999191
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1987-08-27

Olle Svahn
Styremedlem
svahn.olle@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.69.9.60

Signert med Norsk BankID — *07-05-2026 08:58:15 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Rrezarta Gorani
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-376163
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1984-05-18

Rrezarta Gorani
Styremedlem
goranirrezarta@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.145.215

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

Vervet som styreleder for to år er på valg

På forhånd har ingen meldt sitt kandidatur

5.2 Valg av ett styremedlem

I følge borettslagets vedtekter skal styret bestå av mellom to til fire styremedlemmer. Det må derfor velges minst to styremedlemmer. Følgende verv er derfor på valg:

Vervet som styremedlem for to år er på valg
Vervet som styremedlem for to år er på valg
Vervet som styremedlem for to år er på valg
Vervet som styremedlem for to år er på valg

På forhånd har ingen meldt sitt kandidatur

5.3 Valg av to varamedlemmer

Vervet som varamedlem for ett år er på valg
Vervet som varamedlem for ett år er på valg

På forhånd har ingen meldt sitt kandidatur

6. INNKOMMET SAK FRA ANDELSEIER

Forslagstiller:

Andelseier Anders Lien Lyng

Saksgrunnlag:

Det er ønskelig at styret skal gå gjennom oversikt over leilighetsstørrelser som benyttes til fordelingsnøkkel ved beregning av fellesgjeld.

Vi bemerker oss at det er i oversikten differanse mellom oversikten styret har og hva man finner i for eksempel eiendomsverdi. Vi mener at det er viktig å ha en nøyaktig oversikt over størrelsen på leilighetene, da differansen kan ugjøre store utslag på beregningen av fellesgjeld.

Det er også av interesse at fordelingen av bodstørrelse skal gjennomgås i forbindelse med dette, da mange med større leilighet har liten bod, og motsatt.

Forslag til vedtak:

styret skal gjennomgå oversikt over størrelser på leilighetene i bygget og sørge for at denne reflekterer faktisk størrelse på leilighetene.

Styrets innstilling:

Styret kartlegger og innhenter tilbud på tjenesten. Gjennomføring bør legges til et tidspunkt hvor man planlegge og tilpasse den økonomiske investeringen.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET KONOWSGATE 8

Møtedato:	onsdag, 3. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreng foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Fredrik Simonsen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sindre Skaare foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

19 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 19 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Protokolltilførsel:
Andelseier Michelle Stannett Orme ønsker protokollført at det er store avvik mellom sammendrag og reelle forhold.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

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

Protokolltilførsel:
Andelseier Inga Si Fan Gisholt ønsker protokollført at vaktmesterutgiftpost bør blir lavere, eller bytte ut vaktmester siden han vi har i dag ikke fungerer. Ikke sett han heller.

Vedtak: Godkjent med 18 stemmer for og 1 stemme mot.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Ingen ble foreslått som styreleder. Nåværende styreleder, Espen Dale, sitter frem til det er gjennomført ekstraordinær generalforsamling med valg av ny styreleder. Tilbud på ekstern styreleder innhentes.

Protokolltilførsel:
Andelseier Michelle Stannett Orme ønsker protokollført at vi skal engasjere styreleder fra Obos og forretningsfører gjennom Obos.

5.2. Valg av styremedlemmer

Andelseier Mari Arntzen Østvoll måtte forlate møtet, og andelseier Hilde Sophia Tornes Veddegjerde kom inn i møte.

Aimi Olsen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Michelle Stannett Orme ble valgt som styremedlem for ett år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Hilde Sophia Tornes Veddegjerde ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Tora Johanne Persent ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espen Dale	På valg: ved neste ekstraordinære generalforsamling
Styremedlem:	Aimi Olsen	På valg: 2028
Styremedlem:	Michelle Stannett Orme	På valg: 2028
Varamedlem:	Hilde Sophia Tornes Veddegjerde	På valg: 2027
Varamedlem:	Tora Johanne Persent	På valg: 2027

---

6. INNKOMMET SAK FRA ANDELSEIER

Forslagstiller:
Andelseier Anders Lien Lyng

Saksgrunnlag:
Det er ønskelig at styret skal gå gjennom oversikt over leilighetsstørrelser som benyttes til fordelingsnøkkel ved beregning av fellesgjeld.

Vi bemerker oss at det er i oversikten differanse mellom oversikten styret har og hva man finner i for eksempel eiendomsverdi. Vi mener at det er viktig å ha en nøyaktig oversikt over størrelsen på leilighetene, da differansen kan ugjøre store utslag på beregningen av fellesgjeld.

Det er også av interesse at fordelingen av bodstørrelse skal gjennomgås i forbindelse med dette, da mange med større leilighet har liten bod, og motsatt.

Forslag til vedtak:
styret skal gjennomgå oversikt over størrelser på leilighetene i bygget og sørge for at denne reflekterer faktisk størrelse på leilighetene.

Styrets innstilling:
Styret kartlegger og innhenter tilbud på tjenesten. Gjennomføring bør legges til et tidspunkt hvor man planlegge og tilpasse den økonomiske investeringen.

Endringsvedtak:

Styret kartlegger og innhenter tilbud på tjenesten og hva den eventuelt vil innebære. Gjennomføring bør legges til et tidspunkt hvor man planlegge og tilpasse den økonomiske investeringen, og bør vedtas ved en ny ekstraordinær generalforsamling eller neste ordinære generalforsamling

Vedtak:
Endringsvedtak ble enstemmig vedtatt

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Fredrik Simonsen

Protokollvitne:

Sindre Skaare

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

BORETTSLAGET KONOWSGATE 8 Norge

Signert med Norsk BankID

05-06-2026 15:24:28 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Sindre Opsahl Skaare
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1733249
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1987-05-29

Sindre Opsahl Skaare
sindre.opsahl@gmail.com

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

15-06-2026 07:57:23 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Kiersten Jo Eileen Oestreng
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-4470986
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1992-04-10

Kiersten Oestreng
Møteleder
kiersten.oestreng@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinær generalforsamling

Borettslaget Konowsgate 8
17. desember 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Borettslaget Konowsgate 8

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

2. Informasjon om anbudsprosess for vedlikeholdsprosjektet

Forslagstiller:

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

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering.

3. Informasjon om styrets prosess knyttet til opptak av lån

Forslagstiller:

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

Saksgrunnlag:

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

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

Styrets vurdering:

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

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

Styrets innstilling:
Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse til orientering.

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

Forslagstiller:

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

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

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

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

Leiligheter på 25 kvm:

Fellesgjelden øker med 174 992 kr knyttet låneopptak ifm vedlikeholdsprosjektet.

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

Leiligheter på 34 kvm:

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

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

Leiligheter på 40 kvm:

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

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

Leiligheter på 50 kvm:

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

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

Leiligheter på 57 kvm:

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

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

Leiligheter på 60 kvm:

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

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

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets vurdering til orientering.

5.Forventninger til styret og styreleder

Forslagstiller:

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

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

Styrets innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets redegjørelse om anbudsprosessen til orientering.

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

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

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

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Nabolagsprofil

Konows gate 8A - Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 187 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min 0.3 km
Lodalen Linje 19N, 34, 34X, 70, 70N, 71, 74	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	19 min 1.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

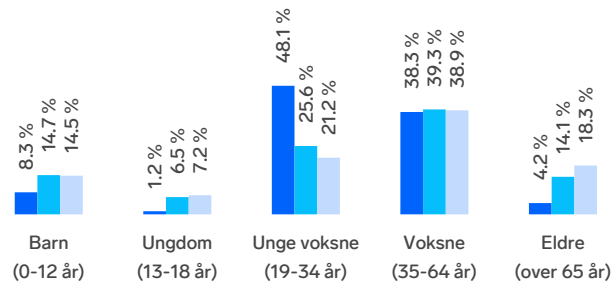
Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-6 ... 66 barn	7 min 0.6 km
Nonneseter idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 1 km

Dagligvare

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

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

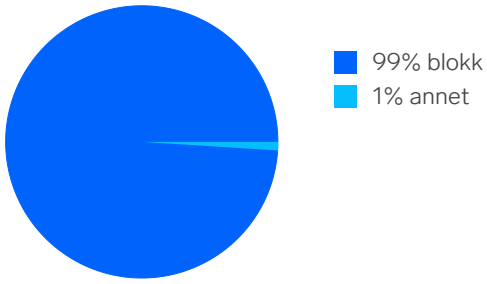
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

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

Boligmasse



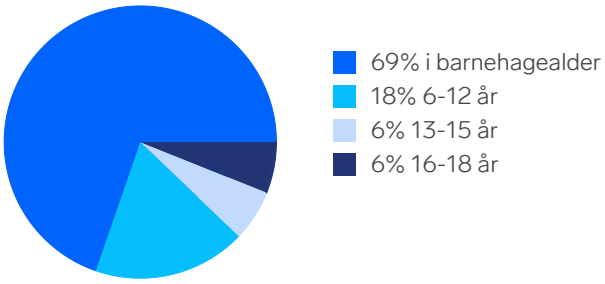
«Et fantastisk strøk. Midt i byen, med nabolagsfølelse og særpreg.»

Sitat fra en lokalkjent

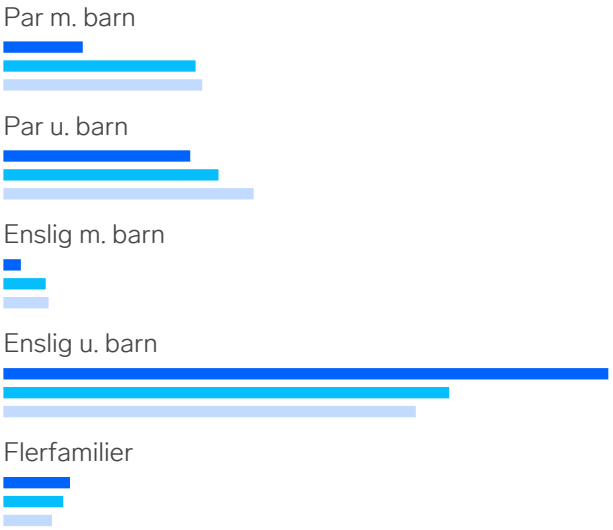
Varer/Tjenester

Barcode	15 min
Apotek 1 Bjørvika	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



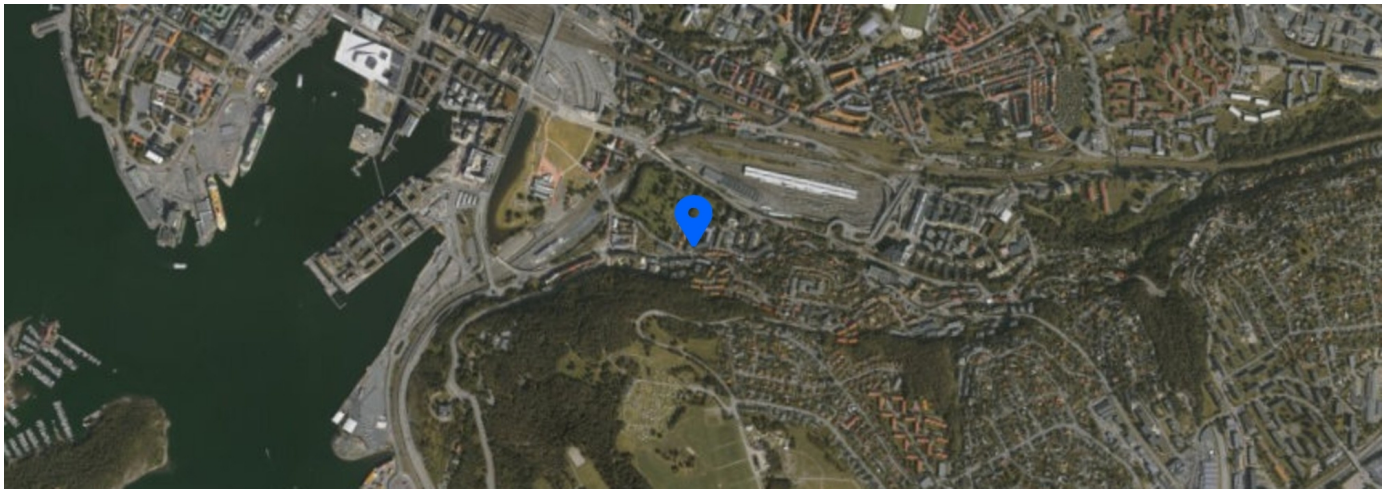
Familiesammensetning



Sivilstand

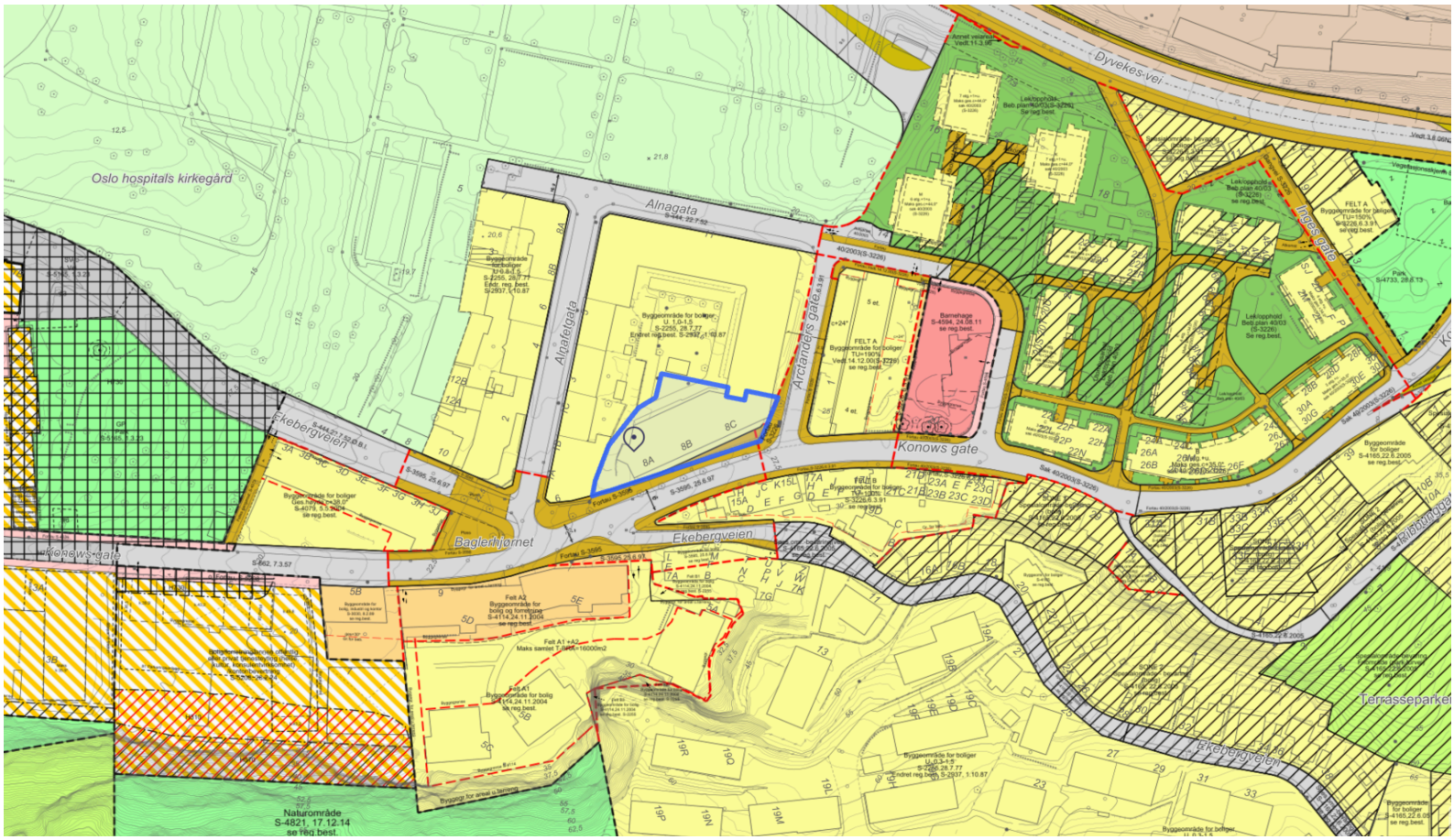
		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	76%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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


Oslo hospitals kirkegård
Alnagata
Alnafeltgata
Arctanders gate
Dyvekes-vei
Ekebergveien
Konows gate
Bagleh jørnet
Terrasseparken
Naturområde
S-4821, 17.12.14
se reg best.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3226

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Konows gt. 20 m.fl., som reguleres til byggeområde for boliger, forretn./ kontor,spes.omr./bevaring,off./allmenn, formål(barnehage), felles areal(lek/opph.) og trafikkområde.

Vedtaksdato: 06.03.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950382

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 4003, V141200

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se sak: 40/03(S-3226) BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR KONOWS GATE 20 M. FL. 233/244 M. FL.

V141200(S-3226) ENDRING AV REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3226, AREAL MELLOM KONOWS GATE OG DYVEKES VEI (INKL. INGES GATE) ØST FOR ALNAGATA 11.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR AREAL MELLOM KONOWS GATE OG DYVEKES VEI (INKL. INGES GATE) ØST FOR ALNAGATA 11.

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger, forretning/kontor, spesialområde/bevaring, allmennyttig formål/ off.formål (barnehage og lek/opphold) og trafikkområde (vei/gangvei). For felt A tillates TU=150% og for felt B TU=100%. Gnr.233, bnr.207, Inges gate 7, reguleres til TU=40% i maks. 2 etg.

§ 3. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det på felt A bygges boligblokker fra 3 til 5 etasjer + loft med U-etg. der terrenget ligger til rette for det. Dybde på boligblokker er maks. 14 m. Loft kan utnyttes til boliger, men gesims skal ligge i nivå med tak i øverste etasje. Oppbygg/arker i fasadeliv kan tillates på mindre deler av fasadelengene. Mot Konowsgate tillates 3 etg + loft og U-etg. der terrenget ligger til rette for det. Blokkene mot Konows gate skal ha varierende gesimshøyder mellom 7 og 8 m over gatenivået, brytes opp i mindre volumer og ha små sprang i veggliv mot gaten for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse på motsatt side av gaten.
Alle leiligheter skal være gjennomgående eller sydvest vendte og minst 30% av leilighetene i felt A skal ha livsløpsstandard i henhold til Husbankens normer.
Av det totale tillatte areal kan 10% benyttes til kontor/forretning. I dette arealet kan innpasses servicekontor som f.eks. legekontor ol. Kontor/forretning kan tillates i U-etg., samt og 1. og 2. etasje mot Konows gate og i de 3 nederste etasjer i Arctanders gate.
På felt B skal det være åpen småhusbebyggelse med utvendig kledning i tre og med maks. 2 etg. + U-etg. mot Konows gate.

§ 4. Eksisterende boliger med grunn (trær medregnet) i Inges gate 9 og Baglerstredet 4, samt gangtrapp til Dyvekes vei ved Inges gate 13, reguleres til spesialområde/bevaring (bolig) (felt C). Eksisterende bolig i Konows gate 20 reguleres til spesialområde/bevaring og skal benyttes som barnehage. Utbedringer og eventuelle forandringsarbeider må skje i samråd med byantikvaren.

§ 5. Av eksisterende store trær skal 2 almetrær + 1 lerketre ved Konows gate 20 bevares, store løvtrær i skråning mot Gamlebyen gravlund, samt eksisterende trær innenfor felt D og areal for lek/opphold.

§ 6. Felt A inndeles i kvartaler som får forskjellig utforming og cotehøyder, tilpasset eksisterende terreng. Plass for lek/opphold skal ferdigstilles før innflytning skjer.
Endelig utforming av bebyggelsens høyder og beliggenhet, samt plasser og gangveier, må utformes i bebyggelsesplan som skal vedtas av bygningsrådet før byggemeldingen kan godkjennes.
Illustrasjonsskissen som følger saksfremstillingen skal være retningsgivende når bebyggelsesplan og utomhusplan utarbeides.

§ 7. Arctanders gate reguleres i 8 1/2 m bredde (6 + 2,5). Alnagata og Ribbung gate forlenges inn i planområdet regulert i 11 m bredde (2,5 + 6 + 2,5). Ribbung gate forlegges som gangvei og tillates midlertidig for nødvendig kjøring. Inges gate reguleres til gangvei (5 m) med rett til kjøring til eiendommene beliggende i Inges gate/ Baglerstredet. Baglestredet reguleres til gangvei i eksisterende bredde, ca. 3 m. Konows gate stenges med fysisk sperre for gjennomkjøring til Dyvekes vei.
All parkering skal gis plass i underjordiske parkeringsetasjer. Nedkjøring til disse tillates fra Konows gate ved Arctanders gate og Dyvekes vei, samt fra Alnagate innenfor kryss ved Arctanders gate. Trasé for vann- og avløpsledninger i kulvert fra Konows gate til Dyvekes vei må bygges i samråd med OVA.
Eventuelle kjøreadkomster til planområdet fra Dyvekes vei, må vurderes i samråd med veivesenet når det er aktuelt å gjennomføre prosjektet.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Det oppsettes støyskjerm langs Dyvekes vei foran eksisterende bebyggelse i Inges gate/Baglerstredet.
"For boliger, næringslokaler etc. som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i

Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning ol., slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk (vei, bane, fly) tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for oppholdsområder tilfredstilles.
- Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer."

Oslo

S-3595

Ekebergveien x Konows gate x Alnafetgata - Trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 25.06.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199406287

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 4450294

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for Ekebergveien x Konows gate x Alfasetgata

§ 1. Det regulerte området er vist på plankart med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, bolig og kontor
- trafikkområde: kjørevei, fortau, plass

§ 3. Ekebergveien stenges vest for Alfasetgata, gata skal ikke møbleres eller beplantes slik at siktlinjen langs Ekebergveiens trase brytes. Ekebergveiens veitrase bør markeres gjennom krysset Ekebergveien x Konows gate x Alfasetgata i samsvar med tegning 9511-01 med revisjon C 28.03.96 fra Landskapsarkitektene Berg & Dyring.

§ 4. Da området har høy antikvarisk verdi skal byantikvaren ha byggeplanene for området til uttalelse.

§ 5. Det må ved graving dypere enn 30 cm under dagens gatelegeme utvises særskilt aktsomhet. Dersom det ved tiltak i marken oppdages fornminner i planområdet skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminner eller deres sikringssoner på 5 meter. Melding skal straks sendes byantikvaren og Riksantikvaren.

§ 6. Det må tas nødvendig hensyn til /sikring av Telenor og Oslo vann- og avløpsverks kabler og ledninger.