

aktiv.





Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler

Nils-Erling Bleikvassli

Mobil 977 93 481
E-post nils@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm
Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 850,-
Total ink omk.: Kr 4 613 850,-
Felleskostn.: Kr 6 004,-
Selger: Ida Nordheim Sandbråten
Jonas Davidsson Rios

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 54/56 kvm
Tomtstr.: 2094 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 236, bnr. 90
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1204250078

Velkommen!

Velkommen til Konows gate 99 A – en lys, velholdt og innbydende 2-roms selveierleilighet i 2. etasje. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med umiddelbar nærhet til matbutikk, busstopp og park, samt kort vei til treningssentre og turområder. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder og en egen solrik balkong med misunnelsesverdig utsikt over Oslo.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg, og flere rom er oppgradert i senere år. Her er det en romslig og pen stue med fin utsikt og unik, naturlig lyssetting, og på et stilfullt kjøkken fra 2021 er alle hvitevarer integrerte. Videre er det et helfliset bad/wc som ble pusset opp i 2022, en pen entré med flislagt gulv og et romslig soverom med klesskap. Lagringsplass finnes i to disponible boder i bygge



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Energiattest	34
Nabolagsprofil	56
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m²

2. etasje

BRA-i: 54 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2094 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med umiddelbar nærhet til matbutikk, busstopp og parker, samt kort vei til treningssentre og populære turområder.

Fellestomten er pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og steinbelagte adkomstveier, og det er satt ut sittebenker i hagen til felles anvendelse.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt boligområde på Ekebergskrenten i bydel Nordstrand. Området ligger i kort avstand fra skogsområde, Kværnerparken og Svartdalsparken, på et høydedrag med fantastisk utsikt utover Oslo. Området har en meget sentral beliggenhet med kort avstand til Gamlebyen.

Det er også kort vei til Bjørvika der Operaen og Oslos nye finansdistrikt allerede er

etablert. I dette området er det anlagt praktfulle bulevarder og en rekke nye forretninger og restauranter.

I nærheten finner du flere treningssenter og idrettshall, og det er kort vei Jordal sportspark med bl.a. fotballbane, ishockeyhall, amerikansk fotball og skateanlegg med mer.

En rekke parker og fine rekreasjonsområder ligger i nærheten, bl.a. Klosterenga kulturpark, Middelalderparken med Middelalderfestivalen, samt Tøyenparken, Tøyenbadet, Botanisk hage og Ekebergparken.

Ekebergsletta og Skulpturparken på Ekeberg gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som ridesenter, minigolf og diverse andre muligheter for barna. Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårsiden. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier.

Bekkelagsbadet, som åpnet i 2019, ligger rett før brua ved Ormøya og er blitt en av de mest populære badeplassene i Nordstrand-området. Parken på ca. 12 mål har badebrygge, stupetårn, moderne toalettfasiliteter, sandvolleyballbane, ballbinge, parkour og food-truck med mer.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Nærbutikken Konowsgate og Kiwi Kværnerbyen. Ønsker du ytterligere servicetilbud, byr Oslo City, Byporten, Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum på et rikt og variert utvalg.

Ulike kafeer, barer og restauranter ligger også godt innen rekkevidde. I kort kjøreavstand finner man videre Jacobs på Holtet, Sæter, Manglerud og Lambertseter kjøpesenter, alle med et godt og variert servicetilbud. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Eirik Raudes vei, som ligger rett nedenfor eiendommen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Etablert boligfelt med eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater. Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 1987 og baderomsvindu med doble glass En B-30 og db-35 ytterdør med kikkehull. 2 lags isolerglass terrassedør fra 1987. Utgang fra stue til en balkong på ca. 3m².

TG3

2. Etasje > Bad

Det er nivellert fra terskel til sluk og det ble målt 1cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TGUI 2. Etasje > Bad

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

TG 2 - UTVENDIG

Vinduer fra 1987

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Utskiftninger kan skje. Glassplate på badet bør skiftes ut.

Dører fra 1987

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Utskiftninger kan skje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 86,7cm. TG 2 satt på grunn av dagens forskriftskrav.

Andre utvendig forhold

Det er synlig fuktmerker og tegn til svertesopp i himling. Det ble målt med en fuktindikator og det ble registrert noe fukt. Dette bør undersøkes nærmere.

TG 2 - INNVENDIG

Overflater - 2

TG 2 satt på grunn av noe bruksslitasje på parkett gulv i stue og fliser i entre. Ingen

umiddelbare kostnader. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med særlig høye radonmålinger.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

TG 2 -TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger "

TG 2 satt på grunn av alder og halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Avløpsrør

TG 2 vurdering basert på alder og halvparten av forventet brukstid er passert.

Andre installasjoner

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG. Kunde opplyser at gulvvarme på badet er koblet fra.

Elektrisk anlegg - Anlegg med automatsikringer

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Bad pusset opp i 2022. Utført av Viken Vvs AS. Installasjon av toalett, servant og dusjkabinett. Dokumentasjon foreligger.
- Kjøkken pusset opp i 2021. Kjøkken montert selv. Elektriker- og rørleggerarbeider utført av hhv Smart Elektro og Vindern Rør. Dokumentasjon foreligger.
- Nytt gulv lagt på kjøkken og soverom i 2022. Gjort selv.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Baksiden av bygget ble renoveret i 2021.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

I boligen:

- En flekk i taket ved balkongdør.

I sameiet:

- Rørsystemet er veldig gammelt. Sameiet sparer for å bytte ut.
- Det er påvist fukt i kjeller. Befaring gjennomført, men tiltak ikke igangsatt ennå.

For mer detaljert beskrivelse se tilstandsrapport datert 24.04.2024 utarbeidet av takstmann Jo Henrik Stigen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Oppussing: Satt inn nytt dusjkabinett, ny servant med underskap og nytt toalett.

Arbeid utført av Viken Vvs

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

Nei Ja

Beskrivelse Påvist fukt i kjeller.

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

Nei Ja

Beskrivelse Mulig noe utett mellom leilighetens tak og leiligheten over sin balkong. Se rapport takst.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Service og oppfølging av oljetank i fyrrom.

Arbeid utført av Romerike brensel

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

Nei Ja

Beskrivelse Service og oppfølging av oljetank i fyrrom.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Rehabilitering av vegg fasaden på byggets bakside. (Fra kjøkken og soverom). Reparasjoner på tak ved takvinduene.

Arbeid utført av MK håndverk

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

Nei Ja

Beskrivelse Fuktmålinger i kjeller er gjennomført. Det er foreløpig ikke igangsatt tiltak. Rørsystemet i bygget er gammelt.

Sameiet er i gang med sparing, men har ikke bestemt tidspunkt for utbedring.

Innhold

2.etasje: Entré, bad/wc, soverom, kjøkken og stue.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 3 kvm og disponibel loftsbod med et gulvareal på ca. 12 kvm.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i andre etasje, og har adkomst via felles oppgang. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en pen entré med grønnmalte vegger og terracotta-fargede fliser på gulvet.

Kjøkken

Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et tidsmessig og stilfullt design med gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, profilerte fronter, takhøye skap og gyllen, solig heltrebenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med hvite fliser som står godt til resten av interiøret.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, benkestikk og god arbeidsbelysning. Det ble lagt nytt parkettgulv på kjøkkenet i 2022, og rommet har et stort vindu på endeveggen.

Stue

Stuen oppleves som luftig og innbydende, og veggene er malt opp i en varm, delikat beigetone som står godt til det originale heltregulvet. Det er god plass til både sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon, og det kan fint innredes med en spisestue også. Store vinduer i to himmelretninger sørger for unik, naturlig lyssetting, og stuen har utgang til en vestvendt balkong på ca. 3 kvm.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble pusset opp av fagfolk i 2022, og fremstår som delikat, arealeffektivt og tidsmessig. Her er det hvite fliser på veggene og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har hvite, profilerte fronter og består av en heldekkende servant på en skuffeseksjon og et stort speil med belysning. Videre har badet et toalett og et dusjkabinett.

Soverom og garderobe

Soverommet i leiligheten er luftig og pent, og har fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Et stort vindu sørger for både rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter, og rommet har grønnmalte vegger mot gyllent parkettgulv fra 2022. Rommet har god takhøyde, og det er listfrie overganger til hvit himling. Det er klesskap på soverommet, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsplass i to disponible boder i bygget.

Balkong

Leiligheten har utgang fra stuen til en vestvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er

solforholdene upåklagelige, og utsikten over taket av Oslo er ikke annet enn misunnelsesverdig. Balkongen har støpt, gråmalt dekke, og det tette rekkverket er malt i samme lyse farge som husveggen.

Teknisk

Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger i den stand de er i uten videre garantier.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Leiligheten har utgang fra stuen til en vestvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er solforholdene upåklagelige, og utsikten over taket av Oslo er ikke annet enn misunnelsesverdig. Balkongen har støpt, gråmalt dekke, og det tette rekkverket er malt i samme lyse farge som husveggen.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring AS

Polisenummer

36982152

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Taklampe i stue og på soverom medfølger ikke.

Varmekabler på badet er frakoblet.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet sentralt anlegg, og varmt forbruksvann leveres fra samme anlegg.

Energikarakter

G

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 237 845

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 951 379

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

63/1074

Felleskostnader inkluderer

Månedlige kostnader:

Vedlikeholdsavsetning, kr. 132,-

Akonto fyring, kr. 2 255,-

Andel felleskostnader etter eierbrøk, kr. 3 617,-

Felleskostnader inkluderer TV/bredbånd fra Telia, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, strøm fellesareal, styrehonorar, drift- og vedlikehold m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 004

Andel fellesformue

Kr 21 657

Andel fellesformue dato

23.04.2025

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Konowsg 99

Organisasjonsnummer

975255697

Om sameiet

Boligsameiet Konowsg 99 består av 18 seksjoner og er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975255697 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Større fremtidige vedlikeholdsarbeider:

- Vedlikehold/fornyning av rør: Forrige styre hentet inn tilbud fra Avivi og TT Teknikk på oppgradering av røranlegget i bygget. Røranlegget er gammelt, og vil være nødvendig å bytte ut i løpet av årene som kommer. Det vil det innebære en stor kostnad for sameiet. Pristilbudet vi har fått fra TT-teknikk er på 933 750,- + 242 269,- (totalt 1 176 019,-). Tilbudet fra Avivi var på 965 000,-, men dette inkluderte ikke alt nødvendig arbeid (for eksempel eventuelle rørleggerarbeid og spyling av rør i forkant). Økte priser fører til at faktisk kostnad nok blir høyere enn disse tilbudene. Styret har satt i gang med sparingen. Felleskostnadene ble økt, og to prosent av felleskostnadene fra hver enhet blir satt av til dette.

- Utbedre muren ned mot Konows gate: Dette bør følges opp og har middels prioritet. Vi har ikke hentet inn pristilbud.

- Feiing av oljefyr: Kallåk Energiservice påpekte at mye aske på innsiden av oljetanken øker forbruket av fyringsolje. Kallåk kan henvise til firma som kan gjennomføre eventuell rensing/feiing av tanken. Det bør vi vurdere før sesongen 2024/2025.

- Oppgradering av bakgården: Vi har snakket om å organisere en frivillig dugnad for de som ønsker å gjøre i stand bakgården vår. Dette kan eventuelt bli gjort med arbeidsinnsats og begrensede midler. Forrige styre foreslo å bygge en platting, en plan som foreløpig er lagt på is på grunn av kostnader.

- Utbedre veien fra K95 til K99: Veien er ikke tinglyst, og ansvaret for vedlikehold er fordelt mellom de som bruker den (K95, K97, K99). Vi har ikke fulgt opp saken videre eller hentet inn tilbud på pris. Dette har lav prioritet, siden vårt sameie ikke har parkering og derfor bruker veien lite.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr kan kun holdes etter samtykke fra alle beboerne i den enkelte oppgang. Det er ikke tillatt å lufte hunden på plenen utenfor gården.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Minst en representant fra alle leiligheter plikter å delta på årlig dugnad. Ved uteblitt deltagelse belastes eier av leiligheten med et dugnadsbidrag på kr 500,-.

Forretningsfører

Forretningsfører

Enquist Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 236, bruksnummer 90, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/236/90/7:

27.07.1935 - Dokumentnr: 990980 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1935 - Dokumentnr: 990981 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1936 - Dokumentnr: 400190 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:236 Bnr:90

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.1984 - Dokumentnr: 514960 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 63/1074

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger udatert byggemelding for bygården. Megler har forespurt ferdigattest hos kommune, men ikke mottatt, og det er derfor usikkert om dette finnes.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 624 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 627 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 750,- og visninger kr 4 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Albertine Schaug
Eiendomsmegler
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Ansvarlig megler

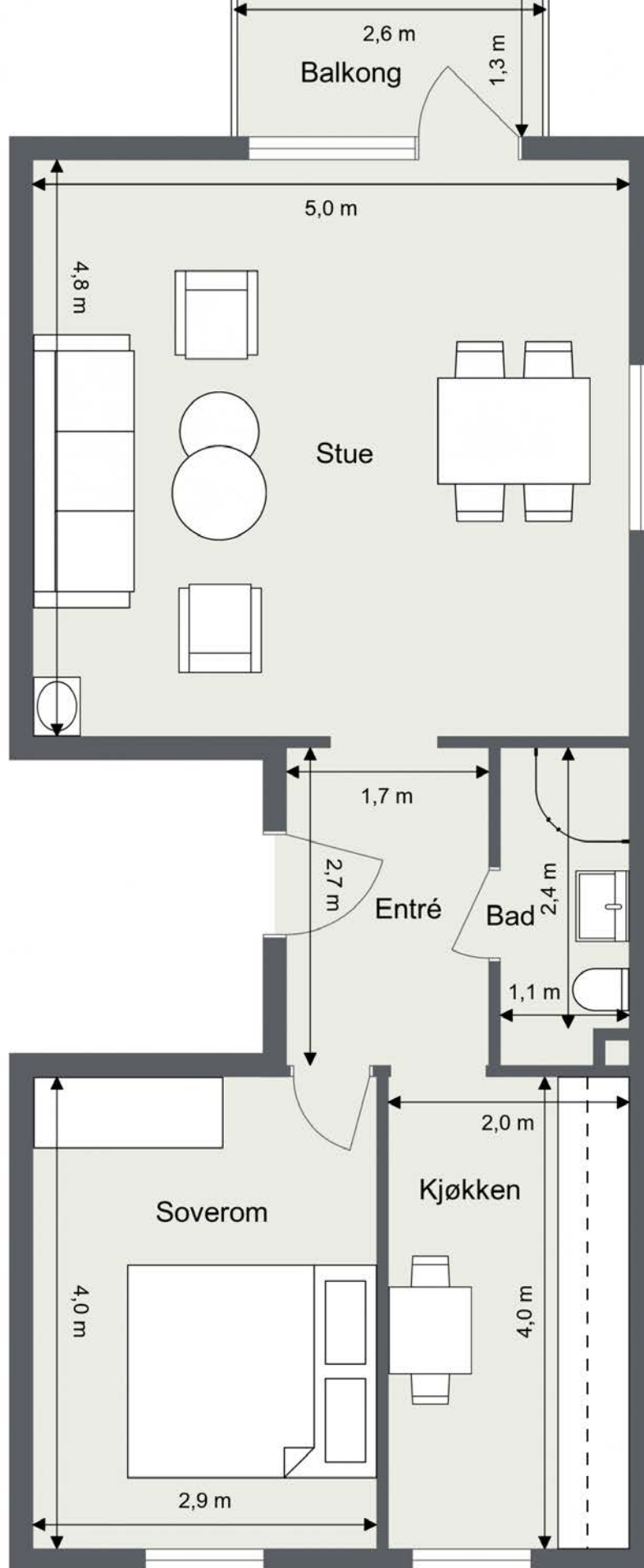
Nils-Erling Bleikvassli
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no
Tlf: 977 93 481

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, Torvet 5
2000 Lillestrøm
Tlf: 638 09 072

Salgsoppgavedato

28.04.2025





Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.













Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
1204250078	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Davidsson Rios	Ida Nordheim Sandbråten
Gateadresse	
Konows gate 99A	
Poststed	Postnr
OSLO	0196
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1204250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppussing: Satt inn nytt dusjkabinett, ny servant med underskap og nytt toalett.
Arbeid utført av	Viken Vvs

Filer

[Bad - Viken VVS.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Påvist fukt i kjeller.
-------------	------------------------

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mulig noe utett mellom leilighetens tak og leiligheten over sin balkong. Se rapport takst.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Service og oppfølging av oljetank i fyrrom.
Arbeid utført av	Romerike brensel

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Service og oppfølging av oljetank i fyrrom.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250078

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

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av vegg fasaden på byggets bakside. (Fra kjøkken og soverom). Reparasjoner på tak ved takvinduene.

Arbeid utført av

MK håndverk

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktmålinger i kjeller er gjennomført. Det er foreløpig ikke igangsatt tiltak. Rørsystemet i bygget er gammelt. Sameiet er i gang med sparing, men har ikke bestemt tidspunkt for utbedring.

Filer

[P24-552_FukstopperAS_RAPPORT_TILBUD_Konowsgate 99_Oslo.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Davidsson rios	e8cde6e33699a81f7444dc4 42530a697a751241f	28.04.2025 14:40:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Nordheim Sandbråten	2a76d4f7a67ab1f7d22e2f19 08d22202ffe80185	28.04.2025 10:13:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

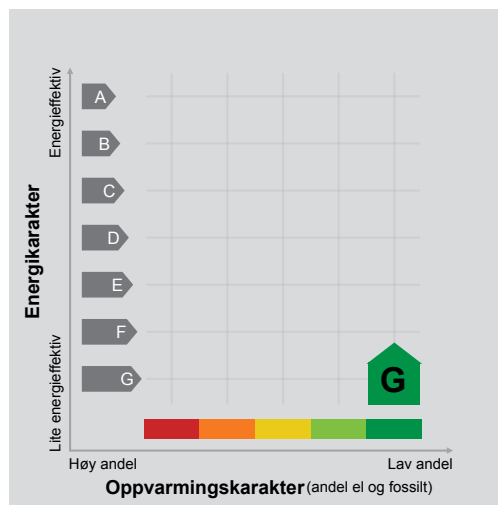
Document reference: 1204250078

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

ENERGIATTEST



Adresse	Konows gate 99A
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80612893
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-111793
Dato	28.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Aktiv Eiendomsmegling
Lillestrøm Romerike Eiendom
Torvet 5
2000 LILLESTRØM

Att: Martyna Wozniak

Oslo, 23.04.2025

Deres ref: 1204250078
Vår ref: 348-1-07
Eiendommens navn: Boligsameiet Konowsg 99
gnr 236 bnr 90 snr 7 i OSLO kommune
Adresse: Konows Gate 99 A, 0196 OSLO
Org. nr.: 975255697
Selger: Sandbråten, Ida Nordheim
Rios, Jonas Patrik Davidsson

Forsikringsselskap: Landkreditt Forsikring AS Polisenr: 36982152

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
--------------------	----	------

Månedlige kostnader:

Vedlikeholdsavsetning	kr	132,00
Akonto fyring	kr	2 255,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 617,00

Totalt	kr	6 004,00 pr. mnd.
---------------	-----------	--------------------------

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 21 657,00

Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontakinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere. Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen. Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr
Eierskiftegebyr (betales av selger)

Se www.infoland.no
kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Ida Nordheim Sandbråten
Mobil: 99535957
E-post: konowsgate99abc@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styregodkjenning av nye eiere.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

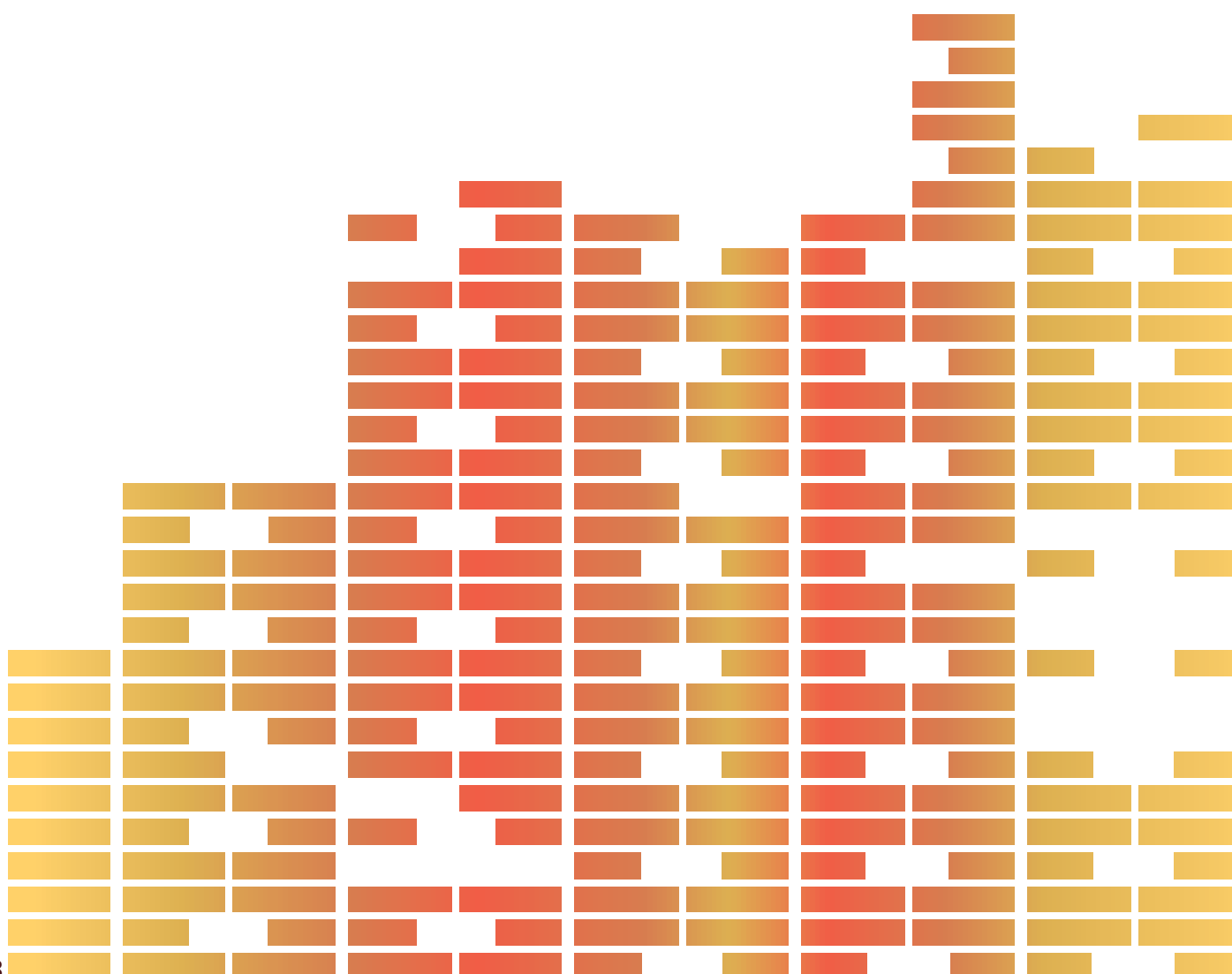
Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder



Ordinært årsmøte 2024

Boligsameiet Konowsg 99



Til seksjonseiere i Boligsameiet Konowsg 99

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, sandvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Boligsameiet Konowsg 99 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 07.05.2024.

....., den/ 2024

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Konowsg 99

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 07. mai 2024, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterreferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024, herunder fastsettelse av felleskostnader
5. Valg

Oslo, 28.04.2024
på vegne av styret i Boligsameiet Konowsg 99

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Fullmakt
- Styrets årsrapport
- Årsregnskap for 2023
- Revisjonsberetning (ettersendes)
- Budsjett 2024
- Valg

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Ida Nordheim Sandbråten
Styremedlem Anika Sandra Salvesen
Styremedlem Ole Gjuv Pedersen
Varamedlem Ragnhild Rosseland

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Sigurd Holte Sandvik.

Sameiets revisor er BDO AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 18 seksjoner.

Boligsameiet Konowsg 99 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975255697 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Landkreditt Forsikring AS med forsikringsnummer 36982152.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

2 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023

Vi har hatt syv styremøter siden ordinært årsmøte mars 2023. Styret har også hatt løpende skriftlig dialog gjennom året for å følge opp saker som har dukket opp.

Styret har hatt fokus på løpende oppgaver og har håndtert uforutsette hendelser. Vi har forsøkt å holde kostnadene nede der det er mulig.

Fyringsanlegget

Fyringsanlegget ble skudd på for sesongen 18.10.

Vedlikehold på fyringsanlegget: Da fyringsanlegget plutselig sluttet å fungere i begynnelsen av januar, bestilte vi en service som fikset problemet. Det er anbefalt å gjennomføre service årlig. Det ser styret på som en fornuftig investering.

Oppfølging fra forrige årsrapport: Etter en kost-nyttevurdering, valgte vi å la saken mot vaktmesterkompaniet ligge. Bakgrunns info: Det viste seg at fyringsanlegget også ble brukt til å varme varmtvann. Derfor måtte vi fylle tanken for mer enn vi hadde budsjettet med, og en kapitalinnkalling var nødvendig for å dekke kostnader til fyringsolje.

Vaskeriet

Ny vaskemaskin: Vaskemaskinen i fellesvaskeriet sluttet å fungere i starten av august 2023. Vi fikk tilbud om både reparasjon og ny maskin, men valgte reparasjon. 28.8 kom de for å reparere maskinen, men det viste seg at hovedkortet måtte programmeres av Miele. Jako snakket med Miele, som mente at det ikke lønte seg å reparere maskinen. Jako foreslo innkjøp av ny maskin eller leasing. Styret valgte å kjøpe en ny maskin, til tross for en høyere engangssum, fordi det er billigere i lengden.

Annet

Ny lås i C-blokka:

På grunn av en knekt nøkkel i låsen, byttet låsesmed lås i slutten av oktober.

Bedre avtale med Telia:

Vi har forhandlet fram en bedre avtale med Telia, og sparer 18 000 kroner per år sammenlignet med avtalen vi hadde. Vi har også mulighet til å spare mer ved å kutte ut lineærtv. Styret har gjort en liten kartlegging som viser at det er få seksjoner som bruker lineærtv. Det er mulig at de seksjonene som ønsker lineærtv selv betaler for det. Da kan vi spare 69 000 kroner per år.

Dugnad:

Vi hadde en vårdugnad i 2023 med godt oppmøte. Vi fjernet ting fra fellesarealene, vasket oppgangene og kostet grus. Alt gikk etter planen.

Vi har fortsatt problemer med at det blir satt ting i fellesarealene og at sykkelbodene blir brukt som lager. Derfor ber vi alle om å følge husordensreglene.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER

Nåværende styre har ikke gjennomført større vedlikeholdsarbeider. Styret følger med på og oppdaterer vedlikeholdsplanen utarbeidet av forrige styre. Under følger hovedpunktene oppsummert, etter nåværende styres prioritet:

Vedlikehold/fornyning av rør: Forrige styre hentet inn tilbud fra Avivi og TT Teknikk på oppgradering av røranlegget i bygget. Røranlegget er gammelt, og vil være nødvendig å bytte ut i løpet av årene som kommer. Det vil det innebære en stor kostnad for sameiet. Pristilbudet vi har fått fra TT-teknikk er på 933 750,- + 242 269,- (totalt 1 176 019,-). Tilbudet fra Avivi var på 965 000,-, men dette inkluderte ikke alt nødvendig arbeid (for eksempel eventuelle rørleggerarbeid og spyling av rør i forkant). Økte priser fører til at faktisk kostnad nok blir høyere enn disse tilbudene. Styret har satt i gang med sparingen. Felleskostnadene ble økt, og to prosent av felleskostnadene fra hver enhet blir satt av til dette.

Utbedre muren ned mot Konows gate: Dette bør følges opp og har middels prioritet. Vi har ikke hentet inn pristilbud.

Feiing av oljefyr: Kallåk Energiservice påpekte at mye aske på innsiden av oljetanken øker forbruket av fyringsolje. Kallåk kan henvise til firma som kan gjennomføre eventuell rensing/feiing av tanken. Det bør vi vurdere før sesongen 2024/2025.

Oppgradering av bakgården: Vi har snakket om å organisere en frivillig dugnad for de som ønsker å gjøre i stand bakgården vår. Dette kan eventuelt bli gjort med arbeidsinnsats og begrensede midler. Forrige styre foreslo å bygge en platting, en plan som foreløpig er lagt på is på grunn av kostnader.

Utbedre veien fra K95 til K99: Veien er ikke tinglyst, og ansvaret for vedlikehold er fordelt mellom de som bruker den (K95, K97, K99). Vi har ikke fulgt opp saken videre eller hentet inn tilbud på pris. Dette har lav prioritet, siden vårt sameie ikke har parkering og derfor bruker veien lite.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT**Årsregnskapet 2023**

Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter en økning i felleskostnadene på 10% fra 01.07.2024.

Oslo, den 28.04.24

Styret i Boligsameiet Konowsg 99

Resultatregnskap

Boligsameiet Konowsg 99

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		672 768	672 725	611 568
Andre inntekter	2	597 114	471 232	403 894
Sum driftsinntekter		1 269 882	1 143 957	1 015 462
Styrehonorar		30 000	30 000	30 000
Andre personalkostnader	3	4 230	4 230	4 230
Kommunale avgifter		161 598	135 000	115 669
Vedlikehold	4	69 389	117 000	92 486
Kollektiv avtale TV/bredbånd		117 230	107 000	106 343
Driftskostnader	5	556 990	570 000	660 000
Honorarer	6	74 415	68 750	64 259
Forsikring		63 452	65 000	88 917
Andre kostnader	7	4 089	4 000	3 872
Sum driftskostnader		1 081 392	1 100 980	1 165 776
Driftsresultat		188 490	42 977	-150 314
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	58	0	10 037
Netto finansresultat		58	0	10 037
Årets resultat		188 548	42 977	-140 277
Overføringer				
Overført annen egenkapital		188 548	0	-140 277
Sum overføringer		188 548	0	-140 277

Balanse

Boligsameiet Konowsg 99

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Andre fordringer	9	105 982	102 588
Bankinnskudd mv.	10	305 197	151 433
Sum omløpsmidler		411 179	254 022
Sum eiendeler		411 179	254 022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		237 227	48 679
Sum egenkapital	11	237 227	48 679
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		22 700	19 759
Leverandørgjeld		137 465	183 117
Påløpte kostnader		13 787	2 467
Sum kortsiktig gjeld		173 952	205 342
Sum gjeld		173 952	205 342
Sum egenkapital og gjeld		411 179	254 022

OSLO, 31.12.2023 / 23.04.2024
Styret for Boligsameiet Konowsg 99

Ida Nordheim Sandbråten
Styrets leder

Ole Gjuv Pedersen
Styremedlem

Anika Sandra Salvesen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Kapitalinnkalling	119 994	0	0
Vaskeri	15 888	10 000	7 870
Andel brensel	461 232	461 232	396 024
Sum	597 114	471 232	403 894

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230
Sum	4 230	4 230	4 230

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Vedlikehold bygning utv.	0	50 000	48 750
Vedlikehold utearealer	0	15 000	3 391
Vedlikehold vaskeri	61 243	0	20 153
Vedl. nøkler, låser, skilt	2 321	2 000	15 036
Vedlikehold VVS	5 825	15 000	0
Vedlikehold elektro	0	10 000	0
Lyspærer, lysrør etc.	0	0	981
Vedl./drift fyringsanlegg	0	15 000	4 175
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	69 389	117 000	92 486

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Strøm gårdsanlegg	8 718	13 000	12 383
Strøm VV	63 827	145 000	109 617
Strøm vaskeri	9 073	10 000	9 897
Fyringsolje	371 655	300 000	446 574
Renhold	27 768	27 000	25 984
Annen renovasjon	3 240	7 000	6 795
Snebrøyting, strøing, m.m.	12 401	9 000	8 132
Vaktmestertjenester	56 880	57 000	39 280
Dugnad	3 221	2 000	1 338
Porto	208	0	0
Sum	556 990	570 000	660 000

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Revisjon	10 815	9 000	8 369
Forretningsførsel	56 883	57 000	53 560
Ekstra forretningsførsel	4 225	0	0
Beboerportal	1 148	1 250	1 080
Nøkkeladministrasjon	1 345	1 500	1 250
Sum	74 415	68 750	64 259

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Kontingenter	1 990	2 000	1 890
Bankomkostninger	2 099	2 000	1 672
EHF-fakturagebyr	0	0	128
Diverse kostnader	0	0	183
Øreavrunding	0	0	0
Sum	4 089	4 000	3 872

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2023	2023	2022
Renteinntekter kunder	58	0	0
Andre finansinntekter	0	0	10 037
Sum	58	0	10 037

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre fordringer	0	1 164
Forskuddsbet. kostnader	105 982	101 424
Sum	105 982	102 588

Note 10 Bankinnskudd m.v.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
9666.01.44835	305 197	151 433
Sum	305 197	151 433

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	48 679	188 956
Årets resultat	188 548	-140 277
Sum egenkapital 31.12	237 227	48 679

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	48 679
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	188 548
Tilbakeføring avskrivninger	
Kjøp /salg av anleggsmidler	
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	-
C. Disponible midler 31.12	237 227
Årets endringer disponible midler	188 548
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	411 179
- Kortsiktig gjeld	173 952
Disponible midler 31.12.	237 227

Budsjett Boligsameiet Konowsg 99 for 2024

	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	706 406	672 768
Felleskostnader	706 406	672 768
3620 Kapitalinnkalling	0	119 994
3640 Vaskeri	12 000	15 888
3692 Andel brensel	400 000	461 232
Andre inntekter	412 000	597 114
Sum driftsinntekter	1 118 406	1 269 882
5330 Styrehonorar	30 000	30 000
Styrehonorar	30 000	30 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Andre personalkostnader	4 230	4 230
6320 Kommunale avgifter	200 000	161 598
Kommunale avgifter	200 000	161 598
6600 Vedlikehold bygning utv.	50 000	0
6605 Vedlikehold utearealer	15 000	0
6611 Vedlikehold vaskeri	0	61 243
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 000	2 321
6620 Vedlikehold VVS	15 000	5 825
6625 Vedlikehold elektro	10 000	0
6644 Vedl./drift fyringsanlegg	15 000	0
6690 Diverse vedlikehold	10 000	0
Vedlikehold	117 000	69 389
7690 Kabel-TV	123 000	117 230
Kollektiv avtale TV/bredbånd	123 000	117 230
6340 Strøm gårdsanlegg	10 000	8 718
6341 Strøm VV	100 000	63 827
6342 Strøm vaskeri	10 000	9 073
6345 Fyringsolje	300 000	371 655
6360 Renhold	30 000	27 768
6380 Annen renovasjon	5 000	3 240
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	10 000	12 401
6785 Vaktmestertjenester	60 000	56 880
6791 Dugnad	3 000	3 221
6940 Porto	0	208
Driftskostnader	528 000	556 990
6700 Revisjon	11 500	10 815
6710 Forretningsførsel	60 000	56 883
6711 Ekstra forretningsførsel	0	4 225
6715 Beboerportal	1 200	1 148

Budsjett Boligsameiet Konowsg 99 for 2024

	Budsjett	Regnskap
	2024	2023
6716 Nøkkeladministrasjon	1 400	1 345
Honorarer	74 100	74 415
7500 Forsikringspremie	66 000	63 452
Forsikring	66 000	63 452
7400 Kontingenter	2 000	1 990
7770 Bankomkostninger	2 500	2 099
7797 Øreavrunding	0	0
Andre kostnader	4 500	4 089
Sum driftskostnader	1 146 830	1 081 392
 Driftsresultat	 -28 424	 188 490
 Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	58
Finansinntekter	0	58
 Netto finansresultat	 0	 58
 Årets resultat	 -28 424	 188 548

Sak 5.

Valg

Hele styre er på valg. Kandidater bes melde seg til styret eller på årsmøtet.

Styret har bestått av: Styreleder:

	Marie Henriksen Bogstad	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Ida Nordheim Sandbråten	Valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Ole Gjuv Pedersen	Valgt for 1 år i 2023
Varamedlem:	Anika Sandra Salvesen	Valgt for 1 år i 2023



ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

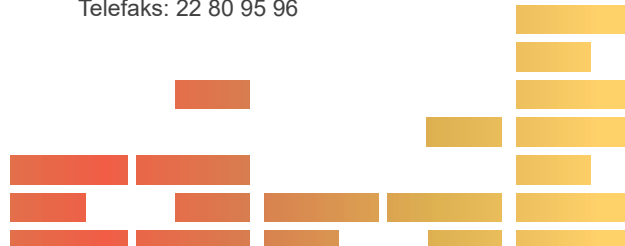
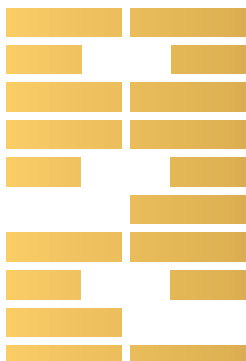
Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96



PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Boligsameiet Konowsg 99
Tid: 07.05.2024, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 7 seksjoner var representert, ingen seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Sigurd Holte Sandvik fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Sigurd Holte Sandvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

- Ida Nordheim Sandbråten ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2023

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 188 548,- og en egenkapital på kr 237 227,-, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styrets forslag til honorar for 2023 kommer frem av budsjett for 2024.

Styrets honorar for 2023 ble fastsatt til kr 30 000,-. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Budsjett 2024 og felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et underskudd på kr 28 424 og forutsetter en økning i felleskostnader på 10% fra 01.07.2024.

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. Valg

Hele styre var på valg.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Ida Nordheim Sandbråten	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Marthe Karlsson	Valgt for 1 år i 2024
Styremedlem:	Tom Steinar Lund	Valgt for 1 år i 2024
Varamedlem:	Ragnhild Rosseland	Valgt for 1 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt. Alle ble valgt ved akklamasjon.

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 18:53.

Oslo 7. mai 2024

Sigurd Holte Sandvik
møteleder

Ida Nordheim Sandbråten
seksjonseier

Nabolagsprofil

Konows gate 99A - Nabolaget Ekebergskrenten - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Eirik Raudes vei Linje 70, 70N	4 min 0.4 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	12 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	18 min 1.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	20 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 2.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

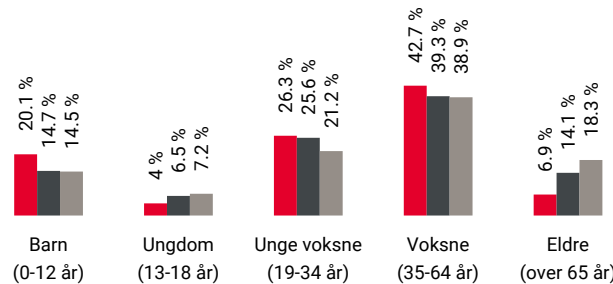
Veldig trygt 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekebergskrenten	1 279	605
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	6 min 0.5 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km
Kiwi Kværnerbyen	11 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



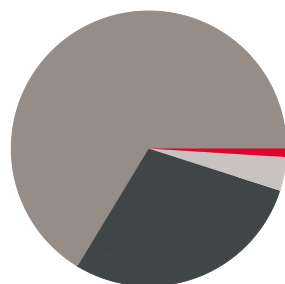
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

⚽ Svartdalen balløkke	15 min	🚶
Ballspill	1.1 km	
⚽ Vålerenga skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
🚴 FitnessRoom Kværnerbyen	10 min	🚶
🚴 Mudo Gym Etterstad	15 min	🚶

Boligmasse



1% enebolig
29% rekkehus
67% blokk
4% annet

«Koselig og trygt nabolag. Mye fin natur og flotte hager. Veldig bra kollektivtransport. Koselige mennesker. Kort vei til alt.»

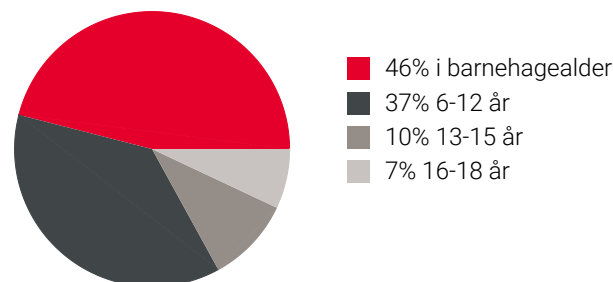
Sitat fra en lokalkjent



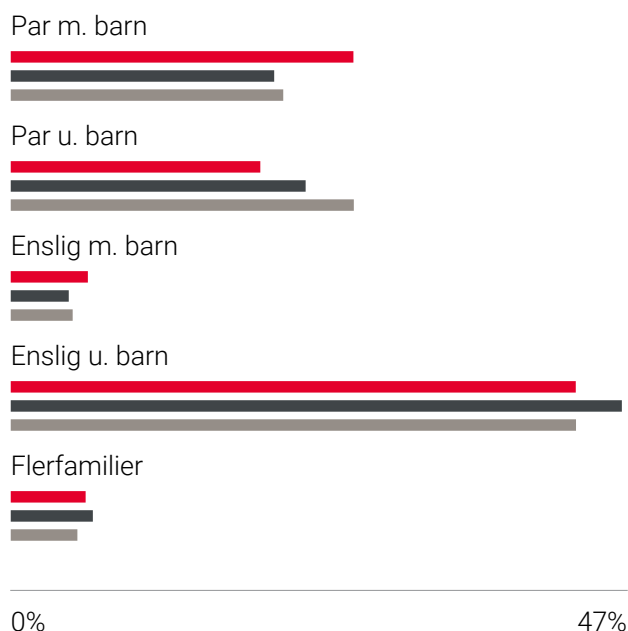
Varer/Tjenester

📦 Manglerud Senter	20 min	🚶
📦 Ditt apotek Kværnerbyen	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

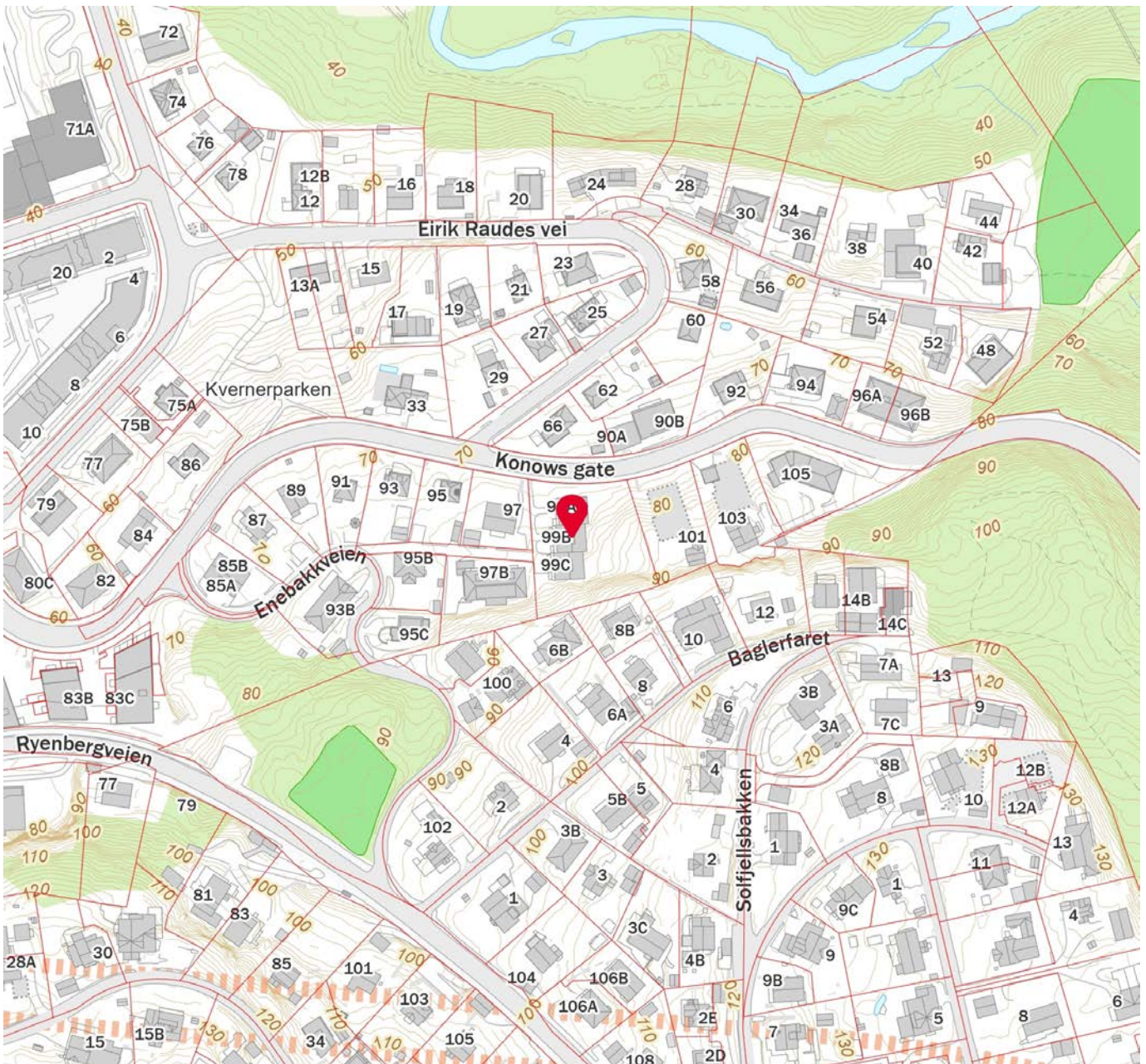
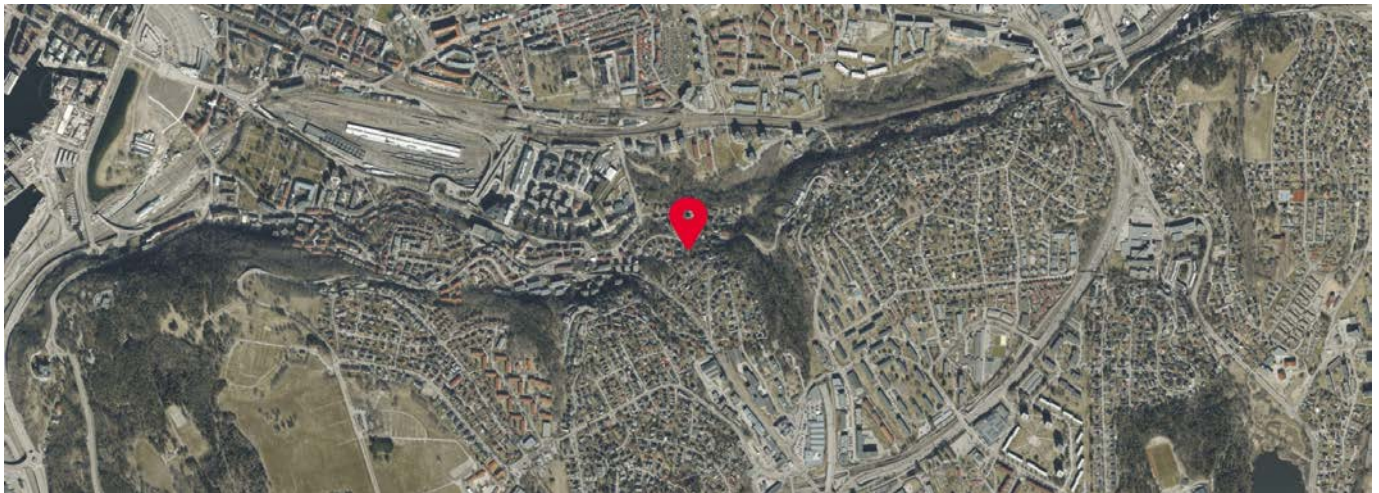


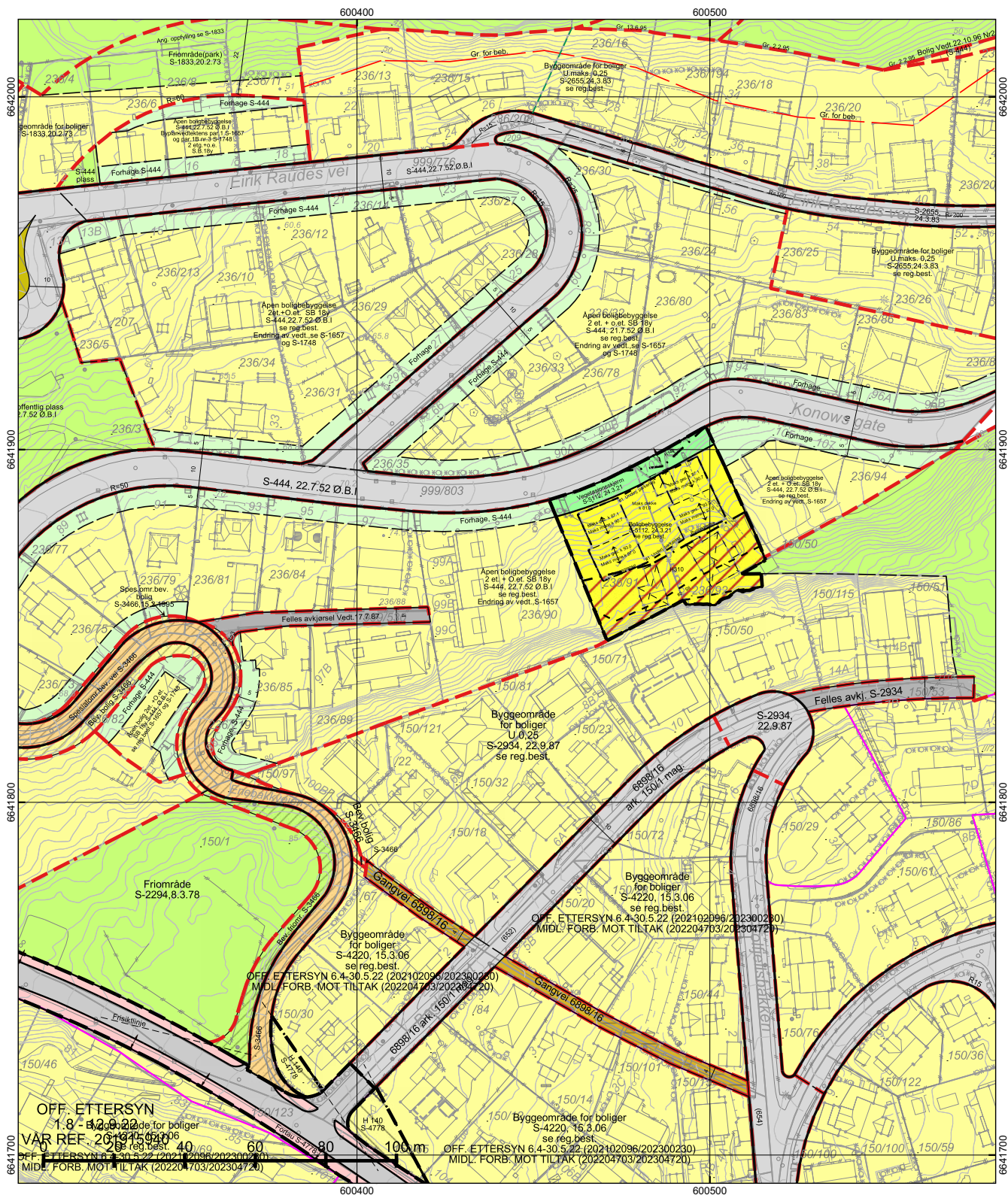
0% 47%

Ekebergskrenten
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.04.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

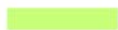
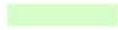
Originalformat: A3

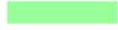
Reguleringskart		
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 141167/ 86509795	Deres ref.: 61398/ MAWO@MSAKTV	
Adresse: KONOWS+GATE+99A	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 236/90		

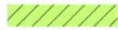
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

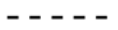
	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	78 - Forhage		Regulert møneretning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	3060 - Vegetasjonsskjerm

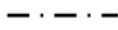
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	667 - Spesialområde bevaring friområde

 RbBevaringGrense

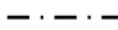
 RpBestemmelseOmråde

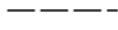
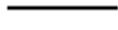
 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

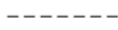
 RpSikringGrense

 RpFareSone

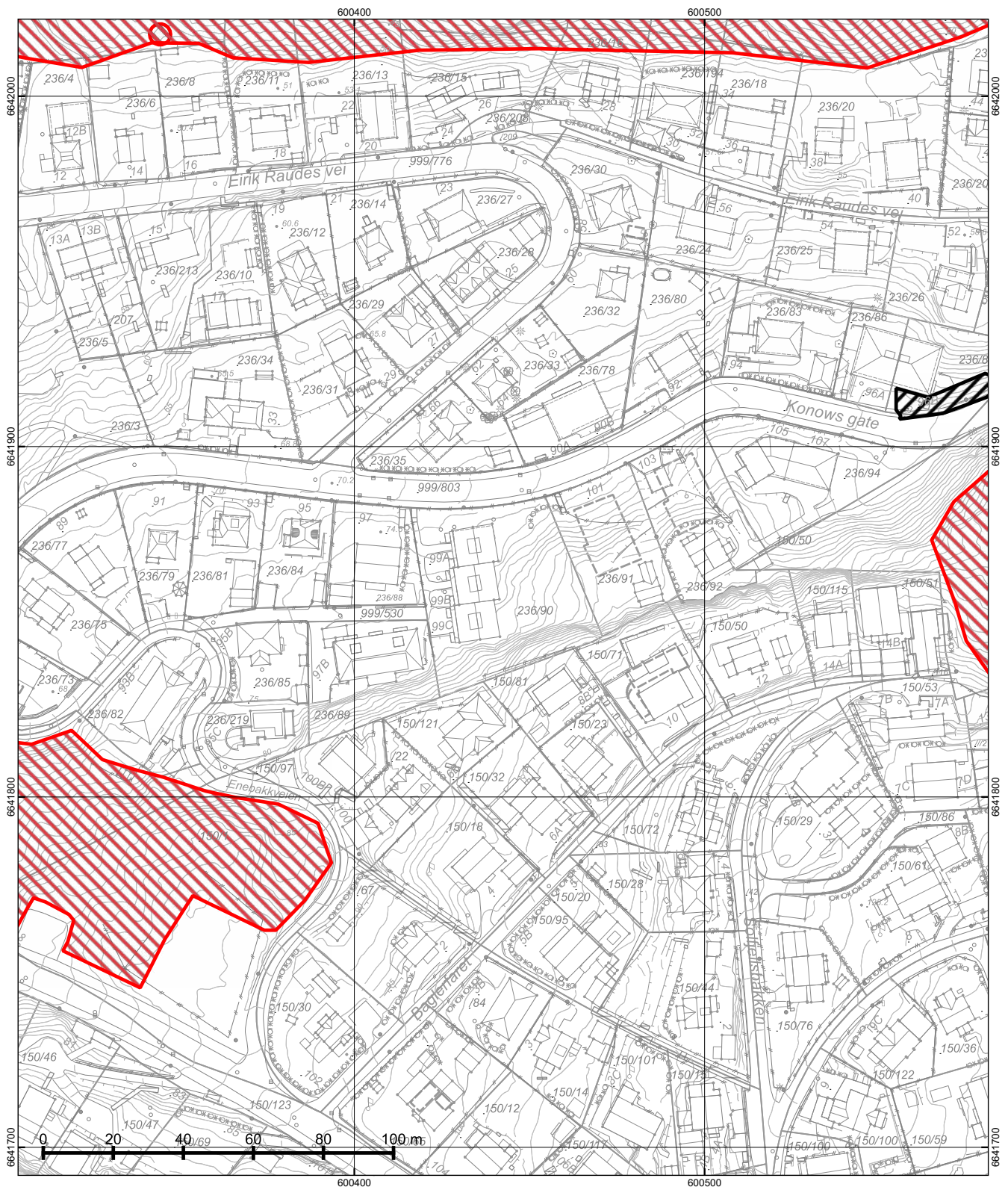
 RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

 RpRegulertHøyde

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 11.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141167/ 86509795

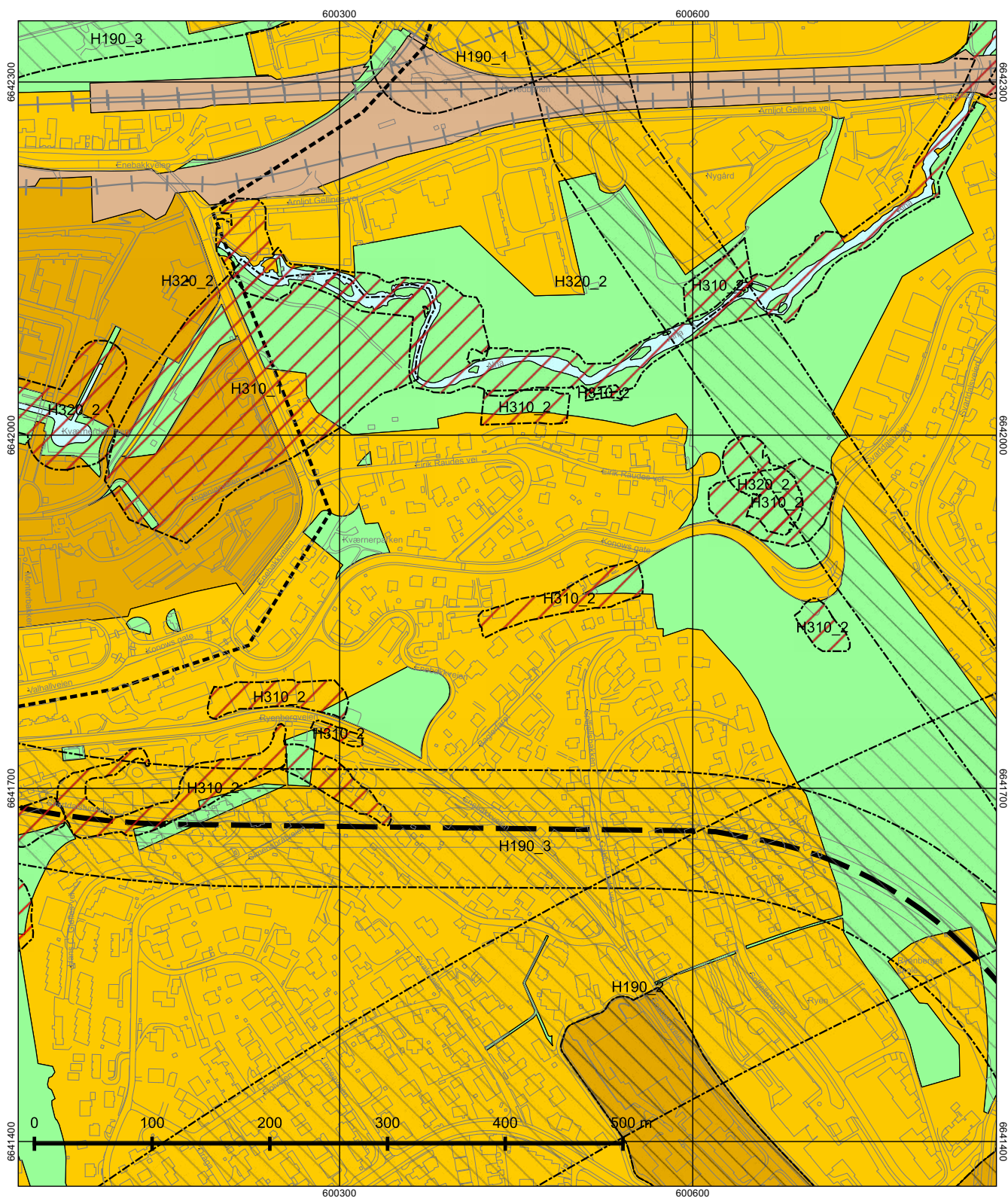
Adresse: KONOWS+GATE+99A

Gnr/Bnr: 236/90

Deres ref.: 61398/
MAWO@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141167/86509795

Deres ref.: 61398/ MAWO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

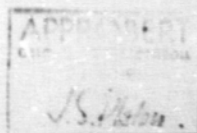
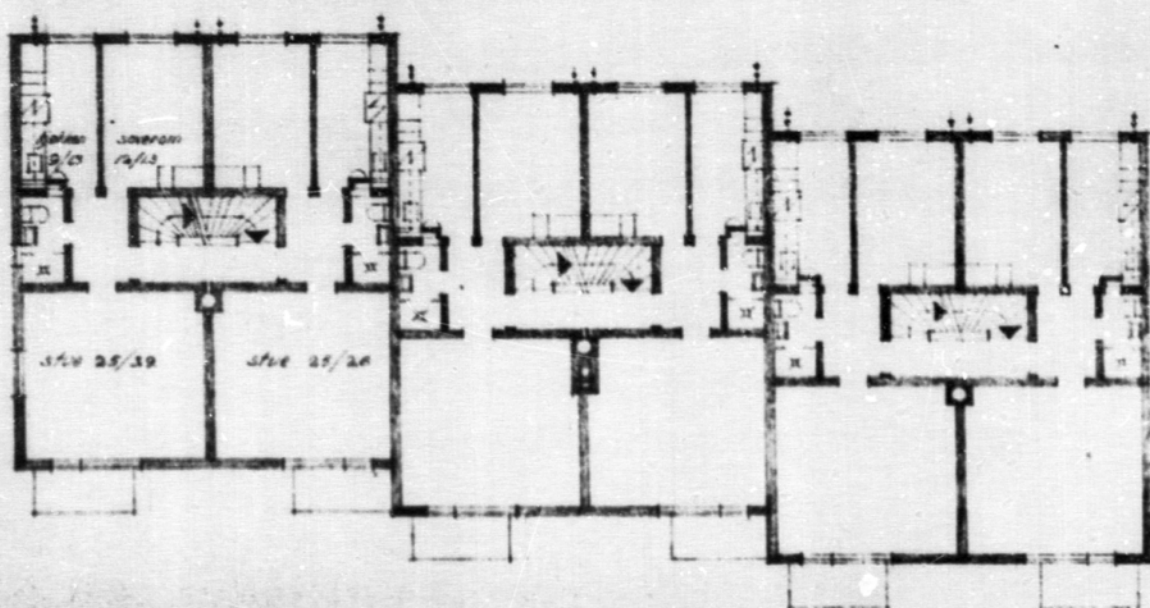
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+— Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
—+— Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
—+— Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
—+— Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
—+— Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
—+— Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



konstrukt. 20.
plan av 1 og 2 et
mål 1:100
Oslo 18.5.20
Christen Børseth arkitekt

186

Konowszki. 99

№ 871 / 1929

forstetn. - mür

Anmeldelse-
Tegning.

G.O.



Expeditions-Dokument

angaaende

Forbøyningsmur.

paa Matr.-No.

99 Konowgate
~~68 Enabakveien~~

Indlevert

11^{te} juni 1929.

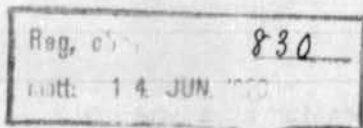
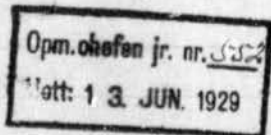
Attestert

29.4.1933
Ferdig attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-
vesenet, til Afgivelse af de i § 29 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den

12^{te} juni 1929



H. Sielland
Opm.

Sendes m. reguleringsplanen
Juni 2. 1929
Oslo 13/6 29
Tilpasset

830/29.
OH/30

Tilbakesendes herr bygningssch e f e n.

Ad 68 Enabakveien.

Reguleringslinjen mot Konowgate er inntegnet med rødt på
blad 1. Gatens regulerede hvideforhold er inntegnet med blått og er
bestemt ved at gaten stiger østover efter midtlinjen med 1: 20 fra

371
29.

2
F. d. til innstilling.

Oslo 18/6-29
D. Magnus.

Tilbakesende Hr Bygningssaker.

- 1) Anmeldelsen anbefales godkjent under forutsetning.
at den er oppmålingsvermt påfølgende byggesaker.
- 2) Ansvarssakering maa medsendes.

✓

Oslo 21-6-29

H. S. Fort.

~~Godkjennes som innstilt.~~

~~Oslo 22/6-29~~

Byggesaker



Ad: Enebakkveien 63.

J.nr. 371/29.

Overendes Oslo bygningerråd i anledning opsetning av innhegning
mot gate.

Der innstilles:

Innhegningen godkjennes.

Oslo, den 25. juni 1929.

nr. 6.

H. Stedman

26/6-29

3

Bygningsrådet har i møte 26. ds. besluttet som innstillet.
I henhold hertil godkjennes anmeldelsen.

Oslo, den 28. juni 1929.

midten 29/629

H. Helland

OKM.

*Overenskommet opmålingsvesen med forespørsel
om grunnen har fått nytt matr. nr.
Oslo 113-33.*

Opmålingsvesen fr. nr. 202
Dato: 1.1. MRS 1933

H. L. Henn.

*Tilleggsvesenets fr. bygningsinspektøren
Grunnen har fått matr. nr. 99 Konowsgt.*

Oslo opmålingsvesen 11/3 - 1933

Bygn. vesens L.no:
13 MRS. 1933

Kjellerstrøm

E. Helander



Olo 22-5-29

Til

Olo Bygningsselskabet

Ummuslygende anmeldelse hermed over 68 tomtebak-
ken forskifningens med gjerd og port mot Rønnes gate
og i flukt med nabotomtens over Rønnes gate 97

for iirne
Fru Dorothea Fredriksen
68 Tomtebakken.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Konows gate 99A
0196 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Nils-Erling Bleikvassli

Telefon: 977 93 481
E-post: nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre