PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KONGSVEIEN 87

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører

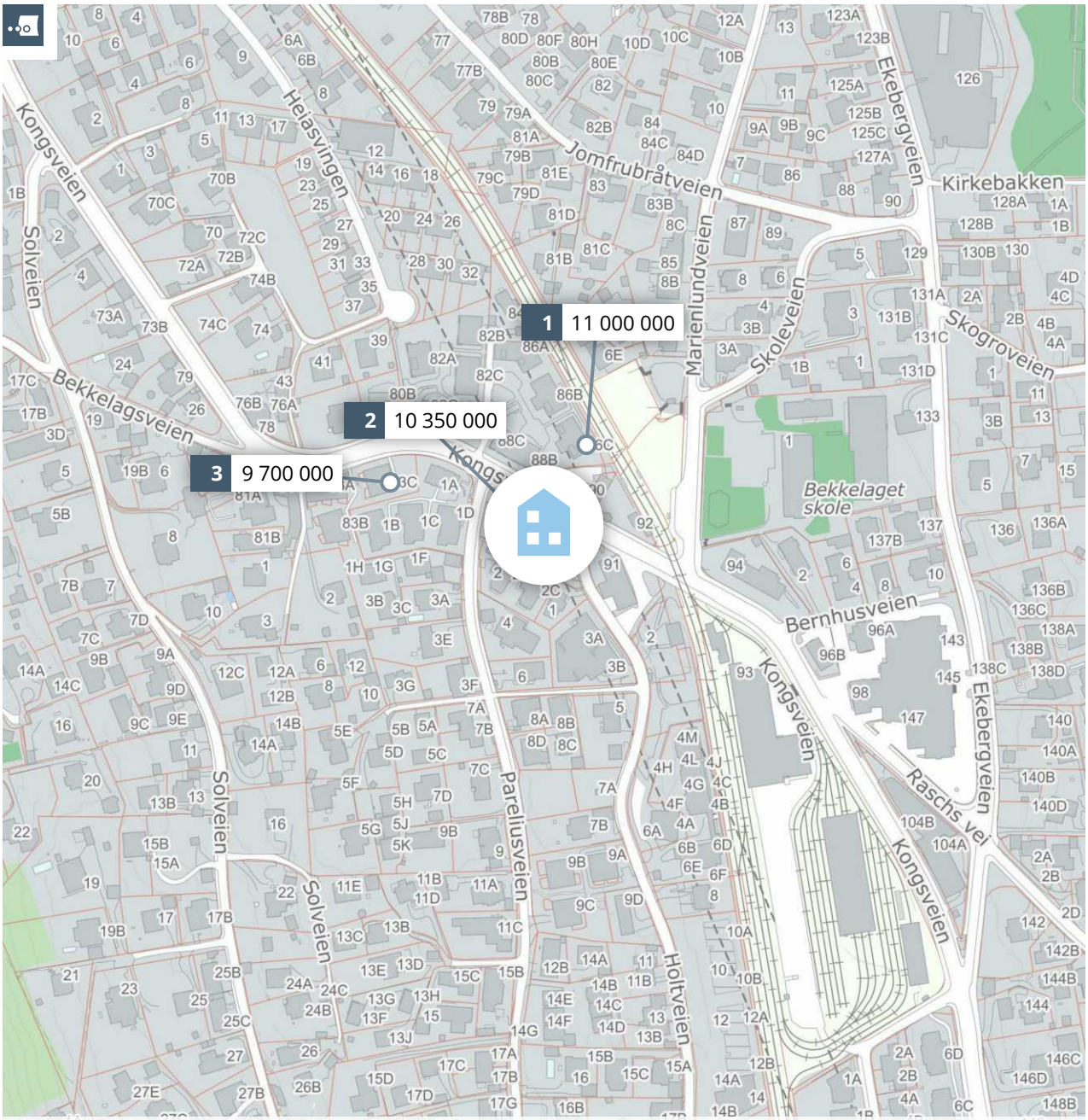
Ferdigattest og byggetegninger

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KONGSVEIEN 87

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 19.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anders Hartwig Thoresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongsveien 87, 1177 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 154 BNR 29 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØRLI

Verdivurdert til

9 700 000

-	9 700 000	132 877
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	6 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2016

Fellesutgifter	4 063
Formue	13 449
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kongsveien 86 C 80 m² 2018 3. etg 2 sov	04.04.2024	10 700 000	**11 000 000**	0	11 000 000	**137 500**
2 Kongsveien 85 78 m² 2016 2. etg 2 sov	21.01.2026	10 350 000	**10 350 000**	0	10 350 000	**132 692**
3 Kongsveien 83 C 79 m² 2021 3. etg 2 sov	22.09.2025	9 450 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**122 785**

Kongsveien 87 er en moderne og innbydende endeleilighet fra 2016 med gjennomgående god standard, god planløsning og en solrik balkong. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Holtet, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsmuligheter.

Innvendige har leiligheten en lys og luftig stue i åpen løsning med kjøkken, to gode soverom, delikat bad og praktisk entré med tilhørende garderobeplass. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og en behagelig romfølelse.

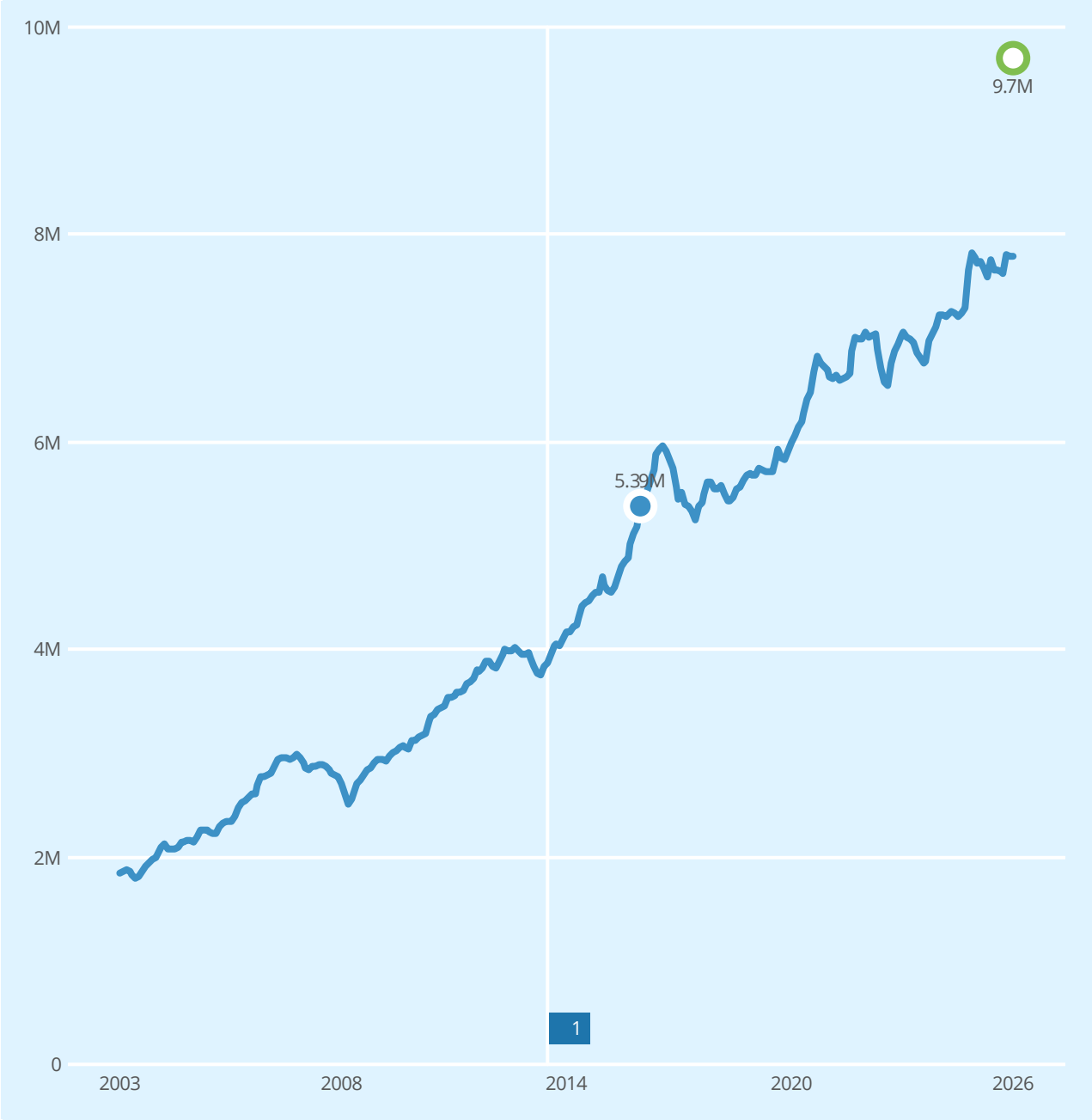
Leiligheten fremstår stilren med lyse overflater, moderne kjøkkeninnredning og tidsriktige materialvalg. Boligen er oppført med energieffektive løsninger og balansert ventilasjon, som gir et godt inneklima og lavere energibehov. Det medfølger garasjeplass med heisadkomst direkte til leilighetsplan, noe som gir en komfortabel og enkel hverdag.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.07.2016		13.07.2016	-	5 390 000	-	5 390 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Siste omsetning gjenspeiler ikke indeks da det er tinglystdato og ikke kjøpedato

Leiligheter til salgs i SØRLI grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

12.7M
12.4M
12.1M
11 819 000 Prisantydning i snitt
11.5M
11.2M
10.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i SØRLI grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

10.3M
10 259 000 Prisantydning i snitt
10 224 000 Salgspris i snitt
10.2M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 877 Kongsveien 87 Totalpris 9 700 000

110 776 SØRLI grunnkrets i snitt siste 9 mnd

83 702 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kongsveien 87, 1177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 154, bnr. 29, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26073 **Eiendomsverdi ref nr:** QA7142

Foretak: Peek Eiendom AS **Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

AREAL BOLIGKONTROLL

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig



Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i en boligblokk oppført i 2016 med ferdigattest datert 30.08.2018, og fremstår med moderne planløsning og standard.
Boligen som er en gjennomgående hjørneleilighet har et bruksareal (BRA) på 79 m², hvorav 73 m² er internt areal, og består av entré, bad, to soverom, stue med åpen kjøkkenløsning samt bod/garderobe.
I tillegg disponeres bod i underetasje og solrik balkong med adkomst fra stue.

Innvendige overflater består hovedsakelig av 1-stavs parkett på gulv samt malte, slette vegg- og himlingsflater, noe som gir et enhetlig og tidsriktig uttrykk.
Vinduer med malte trerammer og 2-lags energiglass fra ca. 2015 fremstår med normal funksjon ut fra visuell kontroll.
Dører, inkludert brannklassifisert entrédør og innvendige glatte dører, vurderes å være i tilfredsstillende stand uten registrerte vesentlige avvik.

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, samt installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvarming skjer via elektriske panelovner, varmekabler på bad og vedfyring med peisovn. Varmtvann leveres fra felles sentralanlegg.

Badet er flislagt med varmekabler i gulv og har normal funksjon, men det er registrert avvik med redusert høydeforskjell/fall mot sluk.

Samlet sett fremstår boligen med gjennomgående god standard fra byggeår, med enkelte påpekte forhold som bør følges opp ved normalt vedlikehold.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

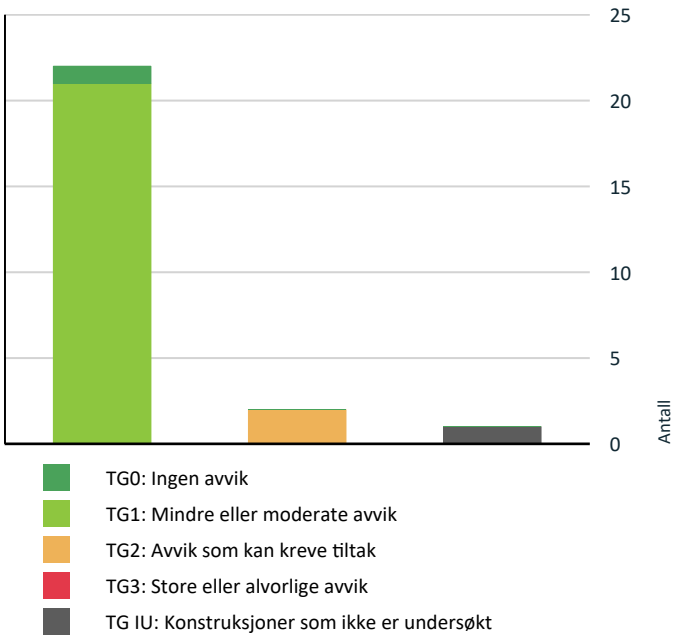
Boligbygg med flere boenheter

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

.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning, generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny ventilator på kjøkken.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på 4 etasjer og underetasje med bærende konstruksjoner i stål/betong og skillende dekker i murkonstruksjon med avrettet undergulv.
Fasader er utvendig med liggende malt kledning og skrått yttertak med heltekking. Utkragede vinduer på fasade og takvinduer. Felles utvendig stålpipe på gavlsider.
Innredet loftsetasje til boligformål og underjordisk garasjekjeller med boder og det er heis i blokken til alle etasjer.
Det foreligger ferdigattest for oppføringen datert 30.08.2018.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2015.
EI 30 Pyrobel-glass i enkelte vinduer og utvendig montert screens/solskjerming på ett stuevindu.

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Skyvedør med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2015.
Entredør type B-30/db35 som er brann- og lydklassifisert og med dørlukker.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 7 m² med hovedretning orientert mot vest/sydvest og med adkomst fra stue.
Utvendig belysning, strømuttak, glassrekkverk og med flislagt betongdekke.
Rekkverkshøyde på 1,06 m og nivåforskjell til bakkeplan på 5,45 m.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: 1-stavs parkett
Vegger: malte slette flater
Tak/himling: malte slette flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I hovedsoverom er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har utvendig isolert stålpipe og peisovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør fra entre mot kjøkken.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bod/garderoberom med innredning.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Flislagt bad med varmekabler i gulv, opplegg for vaskemaskin og dusj på gulv.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling - 2

Beskrivelse

Dør til bad i våtsone.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Avstanden mellom våtsone og dør tilfredsstiller ikke anbefalt utførelse. Dette gir økt risiko for fuktbelastning på dør, karm og omkringliggende konstruksjoner, med påfølgende fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Avviket er ivaretatt med bruk av dusjdører.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 14 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca.73 cm og 10-20 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser etter TEK10:
For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.
I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Uvisst hva slags type membran som er benyttet på gulv og vegger, og dette er ikke videre vurdert.
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speil m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med tilluft under dørblad.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre .



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat med 1+1/2 kum i stål m/ ett greps batteri.
Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovnvog det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Ny ventilator i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i entre.
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Anlegget er i hovedsak fra byggeåret med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon med avtrekk på kjøkken, bad og i bod.
Tilluft via veggventiler i oppholdsrom og spalte under dørblader for luftgjennomstrømning.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen. Det er installert waterguard/ automatisk stengeventil tilknyttet kjøkkenet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom felleskostnader.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og det er digital løsning for TV-signaler og internetttilkobling som f.eks fiber eller tilsvarende. Det er ikke tatt stilling til leverandør og anlegget er ikke testet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med peisovn, elektriske panelovner og bad m/varmekabler.
Elektriske ovner/varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen og det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til disse.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod/garderobe med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på 40 amp.
Det elektriske anlegget i boligen er opplyst å være etablert i 2016 og fremstår som utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Anlegget er typisk oppbygget med skjult installasjon, fordelingsskap med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt kurser dimensjonert etter forventet belastning og bruk. Det legges til grunn at installasjonen er prosjektert og utført i samsvar med Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) med tilhørende norm NEK 400, som angir krav til sikkerhet, utførelse og dokumentasjon.

Ved visuell kontroll er det ikke registrert synlige avvik eller forhold som gir grunn til å anta at anlegget ikke er forskriftsmessig utført. Det er ikke foretatt inngrep eller målinger i anlegget, og vurderingen baserer seg derfor på tilgjengelig dokumentasjon og visuelle observasjoner.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei







Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

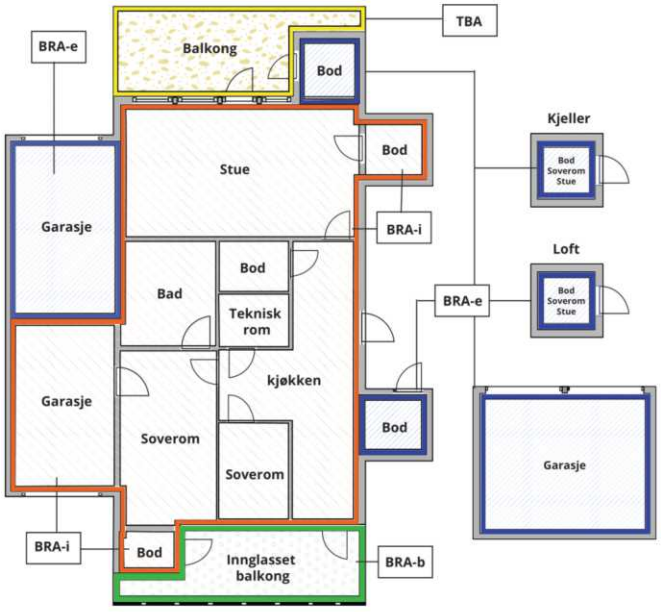
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	73			73	7
Bod i underetasje		6		6	
SUM	**73**	**6**			**7**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod/garderobe		
Bod i underetasje		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer kjellerbod på 5,93 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.3.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Torgeir Foss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	154	29		12	1898 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Kongsveien 87

Hjemmelshaver
Torgeir Foss

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kongsveien 89	73 / 1950	OBOS Eiendomsforvaltning AS	91737846

Felles formue
Kr. 16 443 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kongsveien 87 ligger i bydel Nordstrand i Oslo, et etablert og attraktivt boligområde preget av variert småhusbebyggelse. Nærområdet består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus, med enkelte lavblokker. Bebyggelsen er i hovedsak oppført fra etterkrigstiden og frem til nyere tid, noe som gir et variert arkitektonisk uttrykk.
Området har en tilbaketrukket og rolig beliggenhet, samtidig som det er relativt kort avstand til Oslo sentrum. Det er gode kollektivtilbud i nærheten, med bussforbindelser som gir effektiv adkomst til sentrum og øvrige bydeler. I tillegg er det gang- og sykkelforbindelser som gjør området lett tilgjengelig.
Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet, noe som gjør området attraktivt for barnefamilier. Videre er det kort avstand til dagligvarebutikker og lokale servicetilbud, bl.a Holtet.
Området har også nærhet til attraktive rekreasjonsområder, blant annet Ekebergskråningen og turstier med utsikt over Oslofjorden.
Kongsveien er en gjennomfartsvei i området, men eiendommen ligger i et etablert boligmiljø med begrenset gjennomgangstrafikk i sideveier.
Samlet sett fremstår området som et veletablert og etterspurt boligområde med gode bokvaliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.08.2018		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.03.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen.
Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260116

Selger 1 navn
Torgeir Foss

Gateadresse
Kongsveien 87

Poststed	Postnr
OSLO	1177

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: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB Fremtind

Polise/avtalenr.: 21587503

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260116

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skifte til digtal termostat for varmekablene på badet.
Arbeid utført av	OneCo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ 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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet dyse/filter i toalettsisternen da det var blitt nesten tett etter at kommunen hadde snudd vannretningen slik at vannet noen timer var grumsete.
Arbeid utført av	Oslo Rør AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjennomført pålagt kontroll av elektrisk anlegg utført av Hafslund (2017).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260116

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Maling av fasade på hele sameiet 2024.
Arbeid utført av	Buma

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

Beskrivelse	Det har vært krav om opparbeidelse av fortau fra Oslo kommune, mye omtalt i medier, knyttet til nærliggende byggeprosjekter. Kravet er dog trukket tilbake.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260116

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torgeir Foss	1257bafa0cc5570fca1e5c0e3589fee5bb1446d3	18.03.2026 08:46:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260116

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

Kongsveien 87

Nabolaget Holtet - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	3 min 0.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 605 elever, 33 klasser	15 min 1.2 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 176 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	11 min 0.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	5 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	3 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holtet Linje 13, 19	1 min 0.1 km
Holtet i Kongsveien Linje 74	2 min 0.1 km
Brattlikollen Linje 1, 4	20 min 1.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.7 km

BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	10 min 0.7 km
Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	9 min 0.8 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	3 min
Jacobs Holtet	4 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 2026

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	5 min
Apotek 1 Holtet	5 min
Lambertseter Vinmonopol	5 min

SPORT

Bekkelaget skole	3 min
Bækkelagshallen	6 min
Best Trening	4 min
Mudo Nordstrand	18 min

«Flott sted å bo med nærhet til by og marka.»

— Sitat fra en lokalkjent

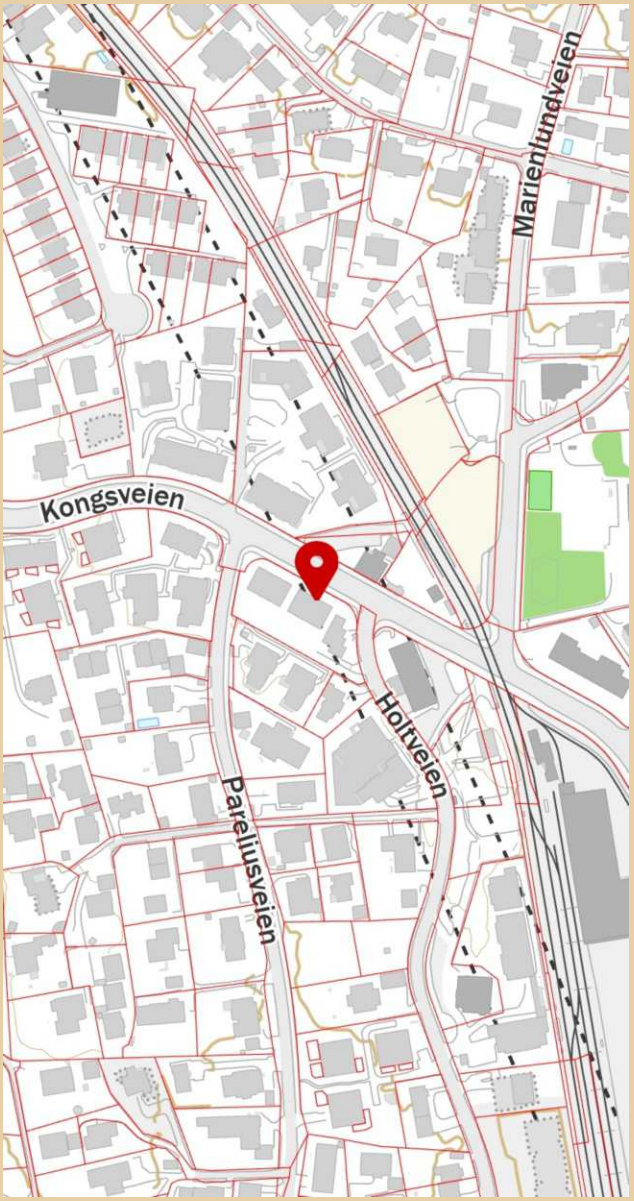
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260116 . Vår ref.: 6982-1-12 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kongsveien 89
Organisasjonsnr:	917378460
Seksjonseier:	Foss, Torgeir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12
Adresse:	Kongsveien 87, 1177 OSLO
Seksjonsnummer:	12
Gnr.	154
Bnr.	29

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 3175769.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 20 er garasjeseksjon. Det er ikke egne vedtekter for garasjeseksjonen. Tinglyses på person med gnr 154/bnr 29 snr 20 ideell 1/46. Gebyr ved overdragelser av garasjeplasser iht prisliste.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 062,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 062,79	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	241,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	13 449,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Torgeir Foss, e-post: kongsveien89@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KONGSVEIEN 89

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 8. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kongsveien 89, og har gårdsnummer 154 og bruksnummer 29 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.01.2016

Sameiet består av 19 boligseksjoner *og 1 næringsseksjon* i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 03.06.2016. Eiendommen har adresse Kongsveien 85-89.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Varmtvann er felles for sameiet og fordeles i henhold til sameierbrøk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger

folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å

forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Sameiet har besluttet å ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

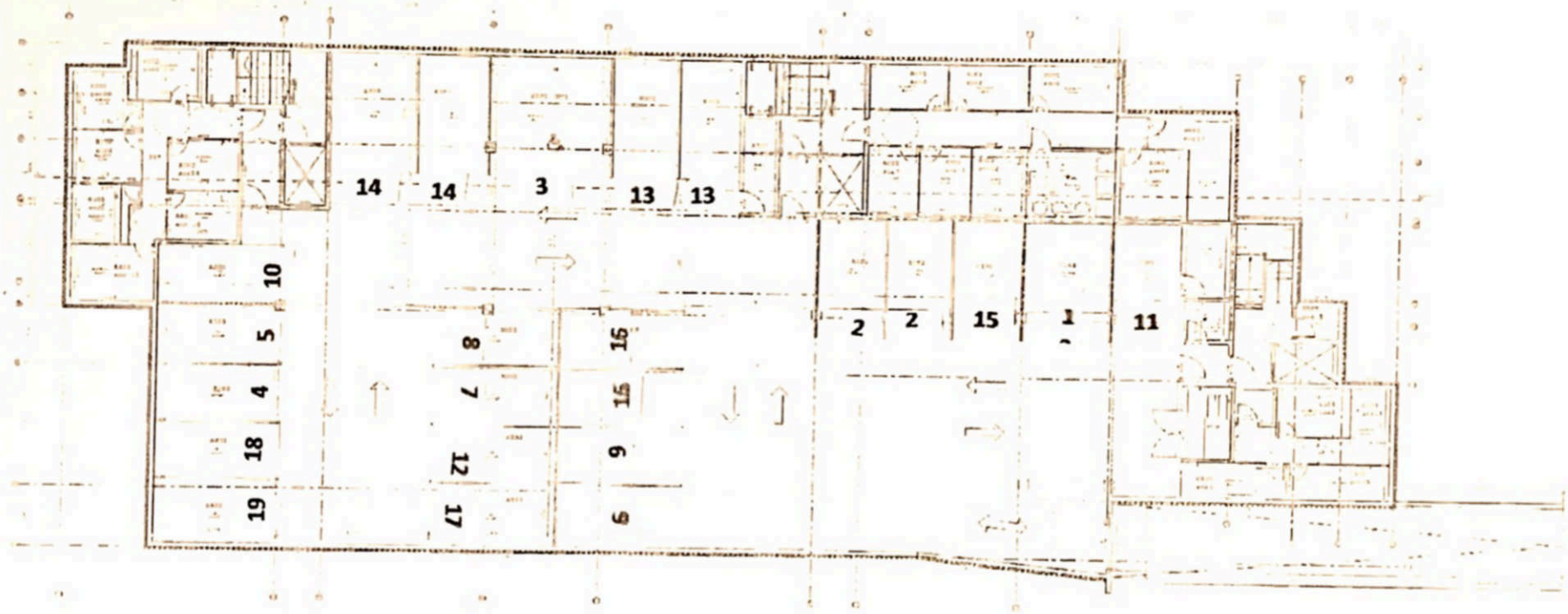
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

parkering



Seksjoner parkering

REGLER FOR FASADER OG FELLESAREALER HUSORDENSREGLER

Sameiet Kongsveien 89

Dette dokumentet beskriver gjeldende retningslinjer for Sameiet Kongsveien 89.

Regler for fasader og fellesarealer

Formål

Retningslinjene er laget for å sikre kvaliteten på sameiets eiendomsmasse og dermed også verdien av hver enkelt seksjon. De skal gjøre det enkelt for seksjonseiere å forholde seg til hvilke regler som gjelder for fasader og fellesarealer i sameiet.

Arkitektur og estetikk ivaretas best når de opprinnelige designprinsipper videreføres. En utvikling av dette uttrykket må gjøres bevisst og helhetlig.

Retningslinjene revideres av styret ved behov og etter forslag fra seksjonseiere.

Generelt

Alle endringer eller tiltak som berører sameiets fasader og fellesarealer skal godkjennes av styret, basert på skriftlig søknad.

Ombygging/renovering av våtrom og elektrisk anlegg skal utføres fagmessig av autorisert firma og i henhold til relevante forskrifter (eks. våtromsnormen).

Hver boenhet plikter å vedlikeholde terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet i samsvar med den standard slike installasjoner hadde på byggetidspunktet. Dersom vedlikeholdsplikten misligholdes kan sameiets styre påse at vedlikehold gjennomføres for beboers regning. Beboer skal dog gis 60 dagers skriftlig varsel før styret iverksetter slike tiltak.

Godkjente tilpasninger

Forhåndsgodkjente tiltak representerer tidligere behandlede saker som har medfører prinsipiell godkjenning av tilsvarende tiltak.

- Utvendige persienner – Tilsvarende som de originale fra utbygger. Leveres av Solskjermingsgruppen.

- Utvendige markiser – Designmarkise åpen, duk med fargekode 314398/Sattler. Kan leveres av Kjells Markiser og skal tilsvare eksisterende monterte markiser i sameiet.
- Levegger på bakkenivå i tråd med gjeldende utforming

Utendørs

Fasadefarger

Maling/beisning av utvendige vegger skal skje med sameiets farge (svart beis). Staffasjefargen, hvit, skal kun benyttes der den opprinnelig er brukt.

Utvendig ventilasjonsanlegg og parabolantenner

Det skal ikke monteres utvendige ventilasjonsenheter eller parabolantenner. Dersom det foreligger særlig grunn så skal dette fremlegges i søknad til styret som da vil vurdere dispensasjon.

Verandaer/terrasser

Kun beplantning, pynt og bruksting som normalt hører hjemme på veranda/terrasse skal plasseres fast på seksjonenes uteplass. Langvarig lagring av andre større gjenstander skal ikke forekomme.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverk, helst plassert på verandagulvet, ikke hengende på utsiden.

Navneskilt utendørs ringeklokke

Navn på ringeklokke skal bestilles (https://www.foldal.no/) og følge opprinnelig utforming slik at det ser konsistent ut. Klistrelapper på knappen er ikke tillat.

Beplantning

Beplantning på fellesarealer forvaltes av grøntutvalget. For beplantning på seksjonsdisponerte områder så er det viktig å minne om at vegetasjon ikke må stå helt inntil ytterveggers trekledning. Dette er viktig for å unngå fukt-/råteskader i vegg.

Innendørs

Navneskilt ved inngangsdør

Navneskilt ved hver seksjons inngangsdør skal følge valgt type, akrylglass med sort skrift. Bestilles hos *Foldal Stempel og Skilt* (https://www.foldal.no/). Disse kan med fordel limes fast i stedet for å skrus fast, for å unngå å måtte borre i betongen.

Privat pynt på inngangsdør bes begrenset til høytider der dette er naturlig (jul, påske).

Postkasse

Postkasser skal navnes med standard skilt (hvit med sort skrift). Bestilles fra *Folldal Stempel og Skilt*.

Oppganger

Utsmykning som bilder og annen pynt skal ikke henges/settes opp i oppgangene. Styret vil vurdere videre utsmykking av fellesarealer.

Garasjen

Ikke legg løse gjenstander på gulvet eller inntil veggen i garasjen. Dette gjelder dekk og annet. Dette er viktig for brannsikkerhet og fremkommelighet.

Husordensregler for Sameiet Kongsveien 89

Formål

Hensikten med husordensreglene er

- å gjøre sameierne kjent med praktiske forhold til nytte for den enkelte sameier/beboer
- lette administrasjonen av sameiet, bruk og vedlikehold av fellesarealer og anlegg
- fremme miljø og trivsel i sameiet

Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden og øvrige som gis adgang til leiligheten.

Regler

1. Grilling på terrassen/verandaen er tillatt for gassgrill evt. elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt grunnet brannfaren.
2. Inntil sameiet har fått opparbeidet egen(e) sykkeloppstillingsplass(er) kan sykler settes under trapp i kjeller. Parkering skjer på eget ansvar.
3. Utleie av leilighet skal av seksjonseier skriftlig meddeles styret og forretningsfører med opplysninger om leietagers navn, e-postadresse og telefonnummer. Seksjonseiers nye adresse og telefonnummer skal også angis. Utleier er også ansvarlig for at leietager er informert om husordensregler.
4. Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboene. Det er påbudt med bruk av bånd ved fellesarealene.
5. Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område eller på noen steder som er til sjenanse for øvrige beboere og naboer. Søppelposer skal ikke settes midlertidig i oppgangene. Alt søppel pakkes godt inn før det kastes i søppelkassen. Ekstraordinært avfall grunnet oppussing, kjøp av møbler o.l. skal ikke kastes i felles søppelkasser, men bringes til søppelfylling for egen regning. Det er strengt forbud å kaste brennende eller annet sterkt brennbart avfall i søppelkassen.
6. Det er ikke lov til å bruke gelendre på terrassen til tørking av tøy eller teppebanking.
7. Sko og andre private eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer (trappegang). Det gjøres unntak for besøk, men det forutsettes da at det handler om et normalt antall timer.
8. Planter og andre gjenstander i oppgangene bør begrenses for ikke å hindre renhold av fellesarealet.
9. Sameiet har ingen vanningsavtale for plen. Det oppfordres derfor til vanning i tørkeperioder ved bruk av tilgjengelig vanningsutstyr i parkeringskjelleren.
10. Brannvarslere går på fast strøm og skal ikke demonteres for batteriskifte eller av andre grunner. Om alarmen går har man 5 minutter på å stoppe videre alarm til brannvesenet dersom man er sikker på at det ikke skyldes reell brann. Dette stoppes på branntavlen ved ytre inngangsdør (vri på nøkkel og trykk *Tilbakestill*)

11. Ventilasjonsanlegget i leiligheten må vedlikeholdes gjennom regelmessige filterskifter slik at det ikke blir fuktproblemer. Beboer er ansvarlig for dette i egen leilighet. Abonnement for regelmessig tilsending av nytt filter kan og bør etableres.
12. Bruk av garasje – Det er ikke tillatt med parkering utenom oppmerkede plasser. Gjenstander må ikke lagres/hensettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold og ferdsel eller skaper unødvendig brannfare. Sameiet er uten ansvar for verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Større reparasjoner (oljeskift o.l.) og vask av bil er ikke tillatt. Uvedkommende har ikke tilgang i garasjen. Dørene inn til leilighetsbyggene skal holdes låst for å unngå uønsket adkomst.
13. Sameiet kan ikke, til tross for varmekabler, garantere isfri nedgang til garasjen. Det er derfor den enkelte bilists ansvar å påse at det er trygt å kjøre inn og ut av garasjen. Skader som er forårsaket av skliende kjøretøy er bilistens ansvar.
14. Det arrangeres en årlig dugnad i sameiet og det oppfordres til bred deltagelse.

Styret henstiller beboere i sameiet om ellers å bruke sunn fornuft og vise hensyn til øvrige beboere.

SAMEIET KONGSVEIEN 89
ORG.NR. 917378460, KLIENTNR. 6982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 183 800	1 116 648	1 183 647	1 266 502
Andre inntekter		0	750 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 183 800**	**1 866 648**	**1 183 647**	**1 266 502**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 545	-8 545
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-69 795	-66 605	-72 345	-75 500
Konsulenthonorar		0	-3 728	-5 250	0
Drift og vedlikehold	5	-200 974	-1 033 431	-194 700	-199 700
Forsikringer		-111 799	-115 500	-126 000	-141 150
Kommunale avgifter	6	-177 495	-255 562	-290 360	-303 800
Energi/fyring	7	-111 037	-105 587	-126 000	-126 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 054	-98 668	-105 000	-108 150
Andre driftskostnader	8	-217 660	-185 395	-195 925	-204 475
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 062 273**	**-1 932 935**	**-1 184 125**	**-1 227 320**
DRIFTSRESULTAT		**121 527**	**-66 287**	**-478**	**39 182**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 521	5 683	3 000	4 000
Finanskostnader		0	-21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 521**	**5 662**	**3 000**	**4 000**
ÅRSRESULTAT		**127 048**	**-60 625**	**2 522**	**43 182**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-60 625
Til opptjent egenkapital:	127 048	0

SAMEIET KONGSVEIEN 89
ORG.NR. 917378460, KLIENTNR. 6982

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 986	29 128
Driftskonto OBOS-banken		180 267	113 458
Sparekonto OBOS-banken		166 779	116 717
SUM OMLØPSMIDLER		**377 067**	**259 303**
SUM EIENDELER		**377 067**	**259 303**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		306 286	179 238
SUM EGENKAPITAL		**306 286**	**179 238**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 692	26 699
Leverandørgjeld		55 088	53 366
SUM KORTSIKTIG GJELD		**70 780**	**80 065**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**377 067**	**259 303**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Kongsveien 89

Torgeir Foss Knut Aage Engebretsen Kari Kluften

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 044 696
Garasje	139 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 183 800**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 456
Drift/vedlikehold VVS	-18 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 334
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 639
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 448
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-200 974**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-102 777
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-70 101
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-177 495**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-111 037
SUM ENERGI / FYRING	**-111 037**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-191 700
Renhold ved firmaer	-16 563
Andre driftskostnader	-421
Andre kontorkostnader	-1 698
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 318
Velferdskostnader	-1 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-217 660**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	459
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 062
SUM FINANSINNTEKTER	**5 521**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6982
SAMEIET KONGSVEIEN 89

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGSVEIEN 89

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 18:00, Bekkelagshuset, Salongen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det er ikke registrert innkomne saker til møtet innen frist. Om det er sterkt ønskelig å få behandlet en sak på møtet så send inn en utførlig beskrivelse av den så ettersender vi til de innkalte så raskt som mulig. Ettersom minstetiden på 8 dager før møtet er passert så kan årsmøtet velge å ikke behandle en ettersendt sak.

Vi mangler fortsatt kandidat til det ene vervet og vi ber interesserte tre frem slik at vi får besatt alle verv for neste periode.

Til tross for mangel på innmeldte saker håper vi på godt oppmøte. Det er en fin anledning til å kommentere og å stille generelle spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONGSVEIEN 89

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultatunderskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Regnskapet er tilfredsstillende. Dekning av kostnad for fasadevedlikehold primært gjennom den ekstraordinære innbetalingen og sekundært gjennom uttak av egenkapital gjør at sameiet fortsatt er uten gjeld og med en kurant likviditet.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat avskrives mot reduksjon av egenkapital.

Vedlegg
1. 2024 Årsrapport (6982).pdf
2. 2024 Årsregnskap (6982).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Styrets innstilling
Honoraret er uendret fra sameiets etablering og er en rimelig godtgjørelse av styremedlemmenes tidsforbruk.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torgeir Foss

  Har sittet i rollen i en årrekke og er primært interessert i å holde bygningsmassen og tomten attraktiv. Dette er viktig for å sikre verdien av hver seksjon og av respekt for den sentrale plasseringen på Holtet. Jeg viker gjerne fra kandidaturet om det er noen som har et ønske om ledervervet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre/tillitsvalgte vært:

- **Leder:** Torgeir Foss Kongsveien 87
- **Styremedlem:** Kristine Skram Kongsveien 85
- **Styremedlem:** Knut Engebretsen Kongsveien 85

Valgkomite

Sameiet har ikke utpekt noen valgkomite og kandidater nomineres etter generell forespørsel til beboere i forkant av årsmøtet.

Utvalg/komiteer

Plantegruppen har bistått vedlikehold og utvikling av grøntarealene våre ut over det som ligger i vaktmestertjenestene.

- Bitten Kallerud (K87)
- Wenche Rui Engebretsen (K85)
- Kristine Skram (K85)
- Tove Rikheim (K85)

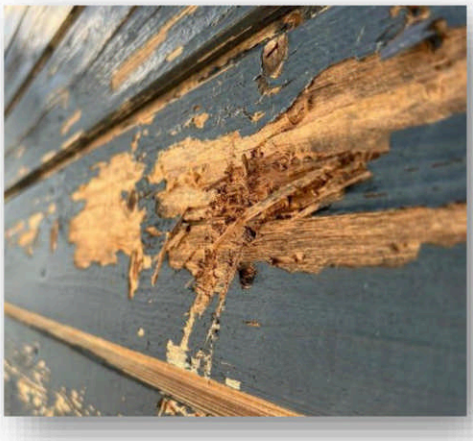
Styrets arbeid og hendelser gjennom året

Det har vært gjennomført 7 vanlige styremøter for oppfølging av økonomi, leverandører og aktuelle saker. I tillegg er det gjennomført diverse arbeidsmøter og befaringer.

Gjennomføring av fasadevedlikeholdet

Fasadevedlikeholdet har naturlig nok vært den største enkeltoppgaven. Prosjektet ble gjennomført med godt resultat og uten store utfordringer.

En del av panelet oppunder mønet på de sørøstvendte veggene var morkent og måtte skiftes. Dette medførte en noe større kostnad på prosjektet, men var nødvendig. Styret var klar over denne mulige kostnaden da innbetalingssummen ble fastsatt, men vurderte det slik at det var bedre å dekke overskytende fra tilgjengelig egenkapital enn å legge inn en betydelig margin i den ekstraordinære innbetalingen.





Totalt kostet fasaderenoveringen 834 000,- (rundet opp til nærmeste 1000). Resultatet ble veldig bra og med tanke på at de dyreste anbyderne lå flere hundre tusen høyere i pris så må denne vedlikeholdsrunden ansees å være vellykket. Kvalitetsmaling er benyttet og vi håper på en lengre periode, 10 år, før nytt vedlikehold blir nødvendig.

Da det var behov for strøm til brakkerigg for leverandøren så fikk vi montert stikkontakter i garasjen 3 steder, noe som også er praktisk for beboernes generelle bruk av garasjen.

Pipeløpsendring

Ved fjorårets årsmøte ble det meldt om røyknedslag gjennom pipen og ned i en leilighet, noe som skapte unødig ubehag. Det er ikke fastslått med sikkerhet hva årsaken til dette var, undertrykk i leiligheten kan være en grunn, men tiltak er nå gjennomført. Da stillasene var montert under vedlikeholdsprosjektet ble pipelengden på det ene pipeløpet forlenget slik at sjansen for at røyken skal gå direkte fra en pipe og ned i en annen er redusert. Forhåpentligvis hindrer dette videre tilfeller av røyknedslag.

Krav om opparbeidelse av fortau

I PBE-saken Holtveien 10 - 14 - Oppføring av tre leilighetsbygg med felles garasjekjeller (202318641) er det kommet et krav fra kommunen om refusjon for kostnader for opparbeidelse av vei/fortau fra utbyggingsprosjektets adresse frem til Kongsveien.

Styret har sendt kommentar til saken (dokument 48) der vi hevder at et slik krav er imot politiske føringer som er gitt den siste tiden om slike saker og at dette skal hensyntas. Vi har også påpekt at det ikke er hensiktsmessig å opparbeide vei forbi vårt sameie. Formålet med opparbeidelsen er å tilrettelegge for fotgjengeres ferdsel til trikk og tjenester i sentrum av Holtet. Få/ingen vil rundt vestsiden av det gule huset fremfor å gå på østsiden, ved juletretomten.

Utbygger har gjennom advokat bestridt kommunens krav og saken er per nå ikke avklart.

Dette utdraget viser innledningen i siste korrespondanse mellom advokatfirmaet CMS Kluge og kommunen ved PBE og VAV, og gir et innblikk i argumentasjonen:

«Det vises til innsendt klage 20. november 2024 (Klagen) på veipålegget (Veipålegget) inntatt i rammetillatelsen i sak 24/9033 (Rammetillatelsen), anmodning i epost av 3. februar 2025 om opplyst klagesaksbehandlingstid, samt møte med kommunen og PBEs brev av 13. februar 2025.

Som nevnt i telefonsamtale med Jon Regbo ønsker Tiltakshaver å supplere Klagen. Dette skyldes Tiltakshavers ytterligere undersøkelser av historiske forhold som bl.a. bekrefter at Holtveien tidligere er opparbeidet i samsvar med regulert bredde i gjeldende reguleringsplaner. I tillegg er det særskilt undersøkt om Veipålegget er fysisk gjennomførbart innenfor reguleringsplanenes areal regulert til veiformål. Svaret på sistnevnte er nei ifølge rapport fra EM Prosjekt AS datert 28. februar 2025.

Tiltakshaver viser også til lagmannsrettsdommen i sak LB-2024-24534 (Lagmannsrettsdommen) som nå er rettskraftig og som bekrefter at kommunen ikke lovlig kan vedta veipålegg i situasjoner som den foreliggende i Holtveien.

Det er derfor flere grunner til at Klagen skal tas til følge og Veipålegget frafalles. […]»

I en oppdatering av saken (11. April, dokumentnummer 91) går kommunen tilbake på kravet og vil revurdere situasjonen med følgende formulering:

« Plan – bygningsetaten har nylig utarbeidet en ny rutine for vurdering av veikrav etter pbl. § 18-1, og har funnet at det er nødvendig å gjøre en ny vurdering av vedtakene om veiopparbeidelse i tråd med bystyrevedtaket punkt 5»

Vindusvask

Firmaet «Byens vindusvask» ble *ikke* engasjert for vindusvask i 2024 på grunn av fasadevedlikeholdet.

Beplantning og vedlikehold av grøntarealet

Som i tidligere år så er det gjennomført diverse vedlikehold av beplantning og gress på fellesarealene. En del av de utendørs krukkene begynner å bli slitt og utskiftning på påregnes.

Skjærereir

Det kjente fugleredet ved pipeløpet på vestveggen av K87 ble fjernet da stillaser ble satt opp i forbindelse med fasadevedlikeholdet. I skrivende stund observeres det at reiret er tilbake til tross for to ytterligere fjerninger nå nylig. En varig hindring for reiret må etableres med profesjonell bistand.

Fuktighet i garasjen

Også denne vinteren var det en periode med stort snøfall som medfører mye snøsmelting i garasjen. Vi har kjøpt inn en vannsuger som kan fjerne dette. Garasjen er likevel stor så for å unngå større arbeidsøkter på dugnad for å redusere vannstanden så henstilles alle å banke av snøen fra bilen på de verste dagene. Ventilasjonsanlegget har ikke hatt noen driftsstopp denne vinteren, så det har heldigvis ikke vært en bidragende faktor til fuktighet i garasjen.

Vannmåler/vannavgift

Styret vurderte montering av individuelle vannmålere etter at dette ble forespurt. Kostnaden ved en slik installasjon, slik den estimeres i generell informasjon om dette, ville medført en investering på anslagsvis 200 000,- Dette vurderte vi som en for høy kostnad basert på antatt besparelse. I etterkant (inneværende år) har vi fulgt opp et prøveprosjekt kommunen startet for en tid tilbake der en vannmåler ble montert for sameiet totalt. Denne måleren viser et forbruk som vil kunne gi sameiet en betydelig reduksjon i vannavgiften og vi har nå bedt om å gå over fra standard arealbasert beregning til målt forbruk.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

(Regnskapet foreligger som egen fil i innkallingen)

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Årsregnskapet for 2024 viser en sunn økonomi. Vi gjennomførte en større vedlikeholdsoppgave og ved hjelp av den ekstraordinære innbetalingen på 750 000,- så ble påvirkningen av sameiets egenkapital håndterbar. Sameiet er som følge av dette fortsatt uten fellesgjeld.

Vesentlig avvik

Følgende vesentlige avvik foreligger:

- Montering av stikkontakter i garasjen. 19 600,- (Ikke opprinnelig budsjettert)
  Går utover budsjettpost på 5 000,- som kun er dimensjonert for enkelt vedlikehold/utskifting.
- Pipeforlengelse 4 755,- (Ikke opprinnelig budsjettert)
  Gjelder oppfølgingssak fra forrige årsmøte. Gjennomført sammen med fasadevedlikehold for å nyttiggjøre enkel adkomst.
- Innkjøp av Grovsuger/vannsuger 2 799,- (Ikke opprinnelig budsjettert)
  Gjelder oppfølgingssak fra forrige årsmøte. Verktøy og redskap er kun budsjetter med 1 000,- i normalkostnader per år.
- Vedlikeholdskostnader heis 30 686,- over budsjett
  En rekke slitasjedeler måtte skiftes dette året. I tillegg, muligens som konsekvens, fikk vi heisstopp som det måtte rykkes ut til. Grunnbudsjettet for heisvedlikehold bør økes for 2026. I 2025-budsjettet er det lagt til grunn en 5%-økning.
- Vedlikehold ventilasjonsanlegg 5 247,- over budsjett. Utskiftning av slitasjedeler og serviceoppdrag for reparasjon da anlegget stoppet opp.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet. Underskuddet på 66 287,- foreslås dekket av uttak av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31. desember 2024 var **kr 179 238.**

Dette er en reduksjon i forhold til foregående år og skyldes primært reparasjonsbehovet under fasadevedlikeholdet og montering av stikkontakter i garasjen.

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Det forventes bevare egenkapitalen på nåværende nivå da det balanserer driftsutgiftene med forventede utgifter uten større innlagt margin.

Felleskostnader

De generelle signalene som sirkulerte i medier om fortsatt høy inflasjon er forsøkt møtt med en økning av felleskostnaden på 6%. Dette vurderes som en relativt forsiktig økning på bakgrunn av forventningen om generell prisvekst.

Som vi meddelte da økningen i felleskostnader var besluttet så er vi nødt til å se an hvordan budsjettet treffer på det reelle kostnadsnivået underveis i budsjettperioden. Dersom budsjettet viser seg å være utilstrekkelig vil vi vurdere ytterligere justering av felleskostnadene for å unngå at driften reduserer egenkapitalen.

Vedlikeholdskostnader heis

Avsatt beløp for heisvedlikehold er trolig lavt. Påløpte ekstrakostnader for skifte av slitasjedeler er vanskelig å forutse. Enkelte deler ble skiftet i 2024 og vi legger til grunn at 2025 går noe mer tilbake til normalt vedlikehold uten for mye delekostnader, men dette er en post vi må følge med på.

Større vedlikehold

Ingen større vedlikeholdsoppgaver er planlagt for 2025, men nødvendige utskiftninger av beplantningskrukker og tilsvarende estetisk vedlikehold må påventes.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommunes skriver følgende om økning av vann og avløpsgebyr:
Total økning i vann- og avløpsgebyr fra 2024 til 2025 med 15,8 %.
Økning i vanngebyr fra 2024 til 2025 med 27,4%.
Økning i avløpsgebyr fra 2024 til 2025 med 4,2%.

Inkludert økning av øvrige kommunale avgifter (renovasjon, avfallsbeholder og ildsted) så har vi lagt til grunn en 18% økning av denne budsjettposten.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg på et sammenlignbart nivå som året før og har økt denne posten med en generell sats på 5%

Forsikring

Prisen på forsikringen økte med 5% fra 1. januar og er budsjettert tilsvarende.

Lån

Sameiet Kongsveien 89 har ingen lån.

Appendiks: Generelle opplysninger om Sameiet Kongsveien 89

Sameiet består av 19 boligseksjoner og en næringsseksjon (garasjeanlegg).

Sameiet Kongsveien 89 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 917378460, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 154 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Kongsveien 89 har ingen ansatte.

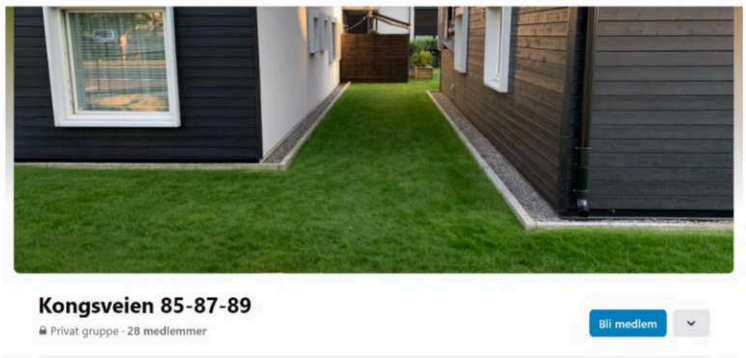
Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Det er ikke lenger krav om revisor for sameie med 20 boenheter eller færre og det ble i årsmøte 2021 vedtatt å ikke benytte revisor for årsregnskapet.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post sameietkongsveien@gmail.com.

Sameiet har en Facebook-gruppe (Kongsveien 85-87-89) der uformell diskusjon og informasjonsdeling kan gjøres.
https://www.facebook.com/groups/2134110296895514



Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 3175769. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS

Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

SAMEIET KONGSVEIEN 89
ORG.NR. 917 378 460, KUNDENR. 6982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 116 648	1 116 648	1 117 000	1 183 647
Andre inntekter	3	750 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 866 648**	**1 116 648**	**1 117 000**	**1 183 647**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 545
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-66 605	-63 340	-68 900	-72 345
Konsulenthonorar	6	-3 728	-2 975	-5 000	-5 250
Drift og vedlikehold	7	-1 033 431	-183 070	-184 000	-194 700
Forsikringer		-115 500	-110 005	-120 000	-126 000
Kommunale avgifter	8	-255 562	-215 228	-254 000	-290 360
Energi/fyring		-105 587	-118 697	-120 000	-126 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 668	-96 455	-100 000	-105 000
Andre driftskostnader	9	-185 395	-181 930	-183 500	-195 925
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 932 935**	**-1 040 160**	**-1 103 860**	**-1 184 125**
DRIFTSRESULTAT		**-66 287**	**76 488**	**13 140**	**-478**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 683	3 322	0	3 000
Finanskostnader	11	-21	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 662**	**3 322**	**0**	**3 000**
ÅRSRESULTAT		**-60 625**	**79 810**	**13 140**	**2 522**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	79 810		
Fra opptjent egenkapital		-60 625	0		

SAMEIET KONGSVEIEN 89
ORG.NR. 917 378 460, KUNDENR. 6982

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		29 128	29 681
Driftskonto OBOS-banken		113 458	195 202
Sparekonto OBOS-banken		116 717	107 806
SUM OMLØPSMIDLER		**259 303**	**332 690**
SUM EIENDELER		**259 303**	**332 690**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		179 238	239 863
SUM EGENKAPITAL		**179 238**	**239 863**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 699	20 806
Leverandørgjeld		53 366	58 451
Annen kortsiktig gjeld		0	13 569
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 065**	**92 826**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**259 303**	**332 690**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Kongsveien 89

Torgeir Foss | Knut Aage Engebretsen | Kristine Skram

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	985 548
Garasjeleie	131 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 116 648**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ekstraordinær kapitalinnkalling	750 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**750 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 728
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 728**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-838 688
Drift/vedlikehold elektro	-19 599
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 787
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 686
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 911
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 247
Kostnader dugnader	-1 513
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 033 431**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-183 632
Feieavgift	-5 168
Renovasjonsavgift	-66 763
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-255 562**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-2 799
Vaktmestertjenester	-175 205
Snørydding	-558
Andre fremmede tjenester	-502
Andre kontorkostnader	-874
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 327
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-185 395**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 911
SUM FINANSINNTEKTER	**5 683**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	**-21**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25
Selskapsnummer: 6982 **Selskapsnavn:** SAMEIET KONGSVEIEN 89

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KONGSVEIEN 89

Organisasjonsnummer: 917378460
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Bekkelagshuset, Salongen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Torgeir Foss

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristine Skram foreslått. Som protokollvitner ble Kari Kluften foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultatunderskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Regnskapet er tilfredsstillende. Dekning av kostnad for fasadevedlikehold primært gjennom den ekstraordinære innbetalingen og sekundært gjennom uttak av egenkapital gjør at sameiet fortsatt er uten gjeld og med en kurant likviditet.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat avskrives mot reduksjon av egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Styrets innstilling
Honoraret er uendret fra sameiets etablering og er en rimelig godtgjørelse av styremedlemmenes tidsforbruk.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Torgeir Foss

Følgende stilte til valg:
Torgeir Foss

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kari Kluften

Følgende stilte til valg:
Kari Kluften
Kari Kluften

Torgeir Foss
Kari Kluften

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AKH AS
Klostergata 7A
1532 MOSS

Dato: 30.08.2018

Deres ref.: KONRAD HALVORSEN | Vår ref.: 201209907-98 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Mariann Nes | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONGSVEIEN 85 - 87 - 89	Eiendom:	154/29/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGPROSJEKT II AS	Adresse:	c/o Mosking Bygg AS, Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
Søker:	AKH AS	Adresse:	Klostergata 7A, 1532 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Kongsveien 85 - 87 - 89

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 3 leilighetsbygg med 19 leiligheter og felles parkeringskjeller, mottatt 27.6.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201209907			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan			12/4
Plan 1. etasje		30.10.2013	26/8
Plan 2. etasje		30.10.2013	26/9
Fasade sørøst hus A og B		30.10.2013	26/16
Fasade sørøst hus C		30.10.2013	26/17
Fasade nordvest hus B og C		30.10.2013	26/20
Plan 4. etasje	AB - NS - A104	04.12.2013	36/8
Plan loft	AB - NS - A105	04.12.2013	36/9
Snitt	NS - A201	18.12.2013	36/10
Fasade nordøst	NS - A301	30.10.2013	36/11
Fasade sørvest	NS - A303	13.12.2013	36/12
Utomhusplan	NS-A002	06.01.2014	40/3
Fasade nordvest - Hus A	NS-A304	10.01.2014	41/2
Plan kjeller - Som bygget			69/7
Plan 3 etasje			69/9

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert. Det er redegjort for at ansvarlig foretak har gått igjennom et eierskifte og at dokumentasjonen ikke er mulig å oppdrive. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

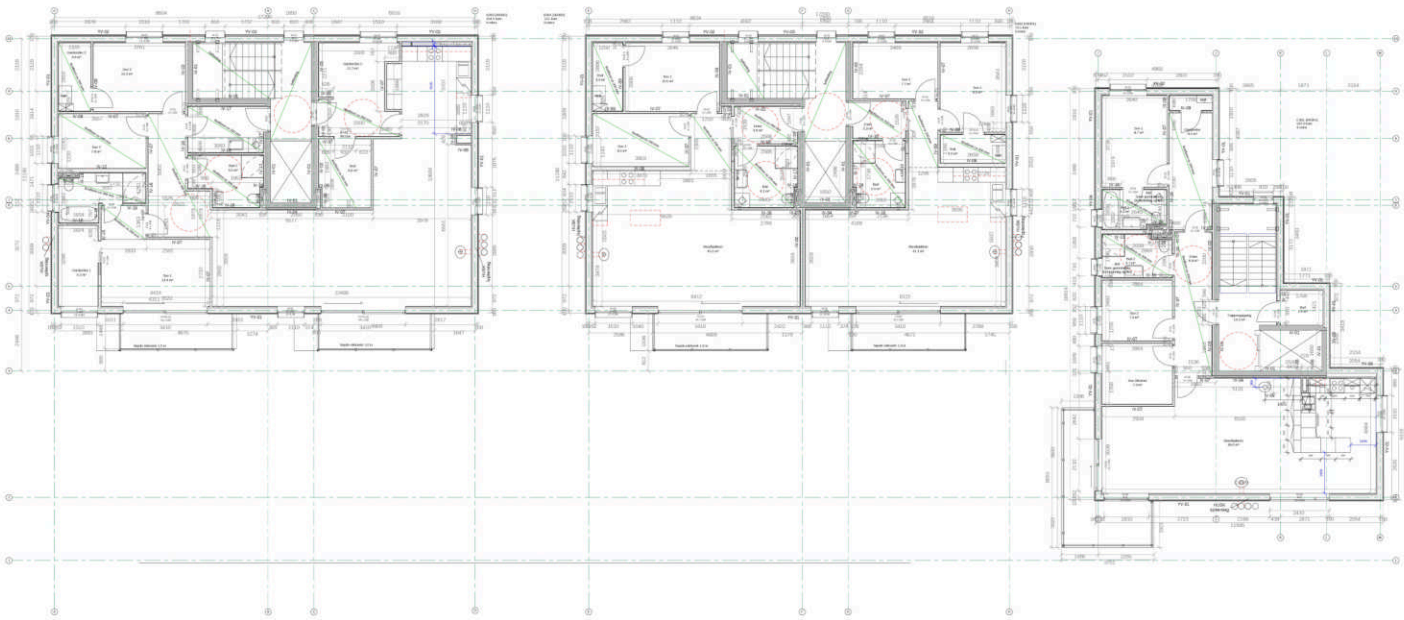
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2018 av:

Mariann Nes - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:
BOLIGPROSJEKT II AS, c/o Mosking Bygg AS, Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO



Endringer	Dato

Kongsveien 85, 87, 89
Gamle Ladegård BUILT

Prosjekt fase	Dato godkjenning
Tegn. nr.	Målestokk
Prosjekt nummer	–
Dato	09/2025
Fagområde	STE
Tegnet av	RO
Kontrollert av	RO

Oppdragsgiver

Arbeidsnavn

Arbeidsgruppe

Arbeidsgruppe adresse

Arbeidsgruppe tlf

Arbeidsgruppe e-post

Arbeidsgruppe nettside

Arbeidsgruppe org.nr

A - 00 - 03

enova

Energiattest



Adresse **Kongsveien 87, 1177 OSLO**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271884**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300400696**
Gårdsnummer **154**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **117,32 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **117,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 711 kWh**



Kongsveien 87, 1177 OSLO

Detaljering

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

Kongsveien 87, 1177 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo

S-4105

HOLTET LOKALSENETER.Endret reguleringsplan med regulerings- bestemmelser. Reguleres til boliger,forretning,kontor,skole, miljøgate m.m.

Vedtaksdato: 22.09.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707346
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707346, V140607

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOLTET LOKALSENTER

§ 1. *Planens avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket BOP-199707346 alt. 2 datert 30.01.2004, revidert 01.07.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: boliger
- byggeområde: bolig, forretning, kontor
- byggeområde: offentlig bebyggelse (skole) / spesialområde: bevaring
- byggeområde: allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat)
- offentlig trafikkområde: miljøgate, gate med fortau, gate, gangvei, sporvei
- friområde: gangsti
- spesialområde: bevaring av bygning og anlegg

§ 3. Byggeområde for boliger – feltene A1 - A9
Tillatt bebygd areal BYA = 30 %. For felt A6: På tomter inntil 1 000 m^2 tillates maks. bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 13 m, hvor etasjen over 3. etasje skal ha et bruksareal på maksimum 70 % av underliggende etasje. Bygningene mot Kongsveien skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Bebyggelsen skal ha frittstående karakter. Hver bygning skal inneholde minst 3 boligenheter. Ene- og tomannsboliger tillates ikke. Bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme antall boligenheter som før. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Mot Bernhusveien kan tillates forretning i 1. etasje (felt A9).
Mot Kongsveien skal hoveddelen av fasadelivet (minimum 80 %) plasseres i byggelinjen. Balkonger og karnapper kan stikke ut over byggelinjen med maksimum 80 cm. Parkering kan være på bakkeplan eller i garasjekjeller på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 4. Byggeområde for boliger – feltene B1 - B6
Tillatt bebygd areal BYA = 24 %. Maksimum gesimshøyde ved skrått tak = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m. Maksimum gesimshøyde ved flatt tak = 10 m hvor etasjen over 2.etasje skal ha et bruksareal på maksimum 85 % av underliggende etasje. For feltene B5 og B6 tillates byggehøyder som for feltene A1-A9 (se § 3) mot Ekebergveien.
I Marienlundveien 3 A kan forretning tillates i 1.etasje. Strøkstjenlig virksomhet kan innpasses i 1.etasje for øvrig. Parkering skal være på egen tomt, eller på naboeiendom gjennom tinglyst avtale. For norm se § 11.

§ 5. Byggeområde for bolig, forretning, kontor – felt D1 og D2
Tillatt tomteutnyttelse TU = 100 %. For bruksareal under terreng, der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er over 1,5 m, regnes hele arealet med i TU. Der denne avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50 % av arealet med i TU. Der denne avstanden er mindre enn 0,5 m regnes ikke arealet med i TU.
Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien ved skrått tak = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Maksimum gesimshøyde mot Ekebergveien = 10 m, maksimum mønehøyde = 13 m. Maksimum gesimshøyde mot Kongsveien og Ekebergveien ved flatt tak = 10 m. Skråtak mot Kongsveien skal ha takvinkel på minimum 30 grader. Bebyggelsen skal avtrappes etter terrenget. 1.etasje mot Kongsveien skal inneholde forretning, 2.etasje kan inneholde kontorvirksomhet mens 3.etasje i felt D1 bør inneholde boliger, 3.etasje i felt D2 skal inneholde boliger. Bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter kan innpasses i 1.etasje. Atkomst kan være fra Kongsveien, Ekebergveien, Raschs vei og Bernhusveien. Hovedinngang til forretningene skal være fra Kongsveien og Ekebergveien. Parkering kan være på bakkeplan og i garasjekjeller, for norm se § 11.

§ 6. *Byggeområde for offentlig bebyggelse (skole)/ spesialområde – bevaring – felt E*
Midtbygningen fra 1937 tillates ikke videre påbygget. I sydvest kan oppføres bebyggelse med tillatt bruksareal T-BRA = 500 m^2 innenfor vist grense for bebyggelse. Maksimum gesimshøyde = 8 m, maksimum mønehøyde = 11 m.

Innenfor område regulert til spesialområde – bevaring gjelder følgende:
Ominnredning av bygningene kan tillates etter planer anbefalt av Byantikvaren. Det tillates ikke endringer

av tak og fasader med unntak av endringer som tilbakefører bygget til opprinnelig utseende. Trevegetasjon og terreng (eplehagen) skal bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep i terrenget skal skje i samråd med Byantikvaren. Trevegetasjon og terreng vest for hovedbygningen (skolehagen) skal i størst mulig grad bevares og inngå som del av skolens uteareal. Eventuelle inngrep bør skje i samråd med Byantikvaren. Kjøreatkomst skal være fra krysset Marienlundveien/ Skoleveien. Varelevering og handicaptrafikk kan tillates fra Ekebergveien.

§ 7. *Byggeområde for allmennyttige formål (bibelskole, synodekontor, internat) – felt F*
Tillatt bruksareal T-BRA = 2 500 m^2. Maksimum gesimshøyde = 10 m, maksimum mønehøyde = 14 m. Bebyggelsen skal ha skråtak, minimum takvinkel = 30 grader. Mot Kongsveien kan tillates forretning i 1.etasje, samt bevertningssteder og publikumsrettede virksomheter. Atkomst skal være fra Kongsveien, felles med naboeiendommene i vest.

§ 8. *Offentlig trafikkområde – miljøgate*
Kongsveien mellom Ekebergveien og Bekkelagsveien skal opparbeides i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).

§ 9. *Offentlig trafikkområde – gangvei/gangsti*
Gangstien mellom Steinhammerveien og Holtveien opparbeides i 1,5-2 m bredde.

§ 10. Spesialområde – bevaring av bygning og anlegg
Eksisterende bygninger som vist på kart skal bevares. Bygningene tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres. Dersom bebyggelsen må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan nybygg oppføres på samme sted selv om plassering og utnyttelse er i strid med denne planens bestemmelser. Vesentlige endringer utover vanlig vedlikehold tillates ikke. Unntak er tilbakeføring til opprinnelig utseende.
For Kongsveien 104 (Funkishuset) tillates tilbygg mot nord forutsatt at det tas hensyn til eksisterende bygning hva gjelder utforming og materialbruk. Nærmeste del av tilbygget bør utformes som et mellombygg, spesielt tilpasset nordfasaden på kinobygningen.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 11. *Parkering*
Parkeringsplasser skal opparbeides etter de til en hver tid gjeldende parkerings–bestemmelser for Oslo. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i det bebygde areal med 15 m^2 pr. plass.

§ 12. *Plassering og utforming av bebyggelsen*
Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes klare og definerte gateløp og uterom. Bebyggelsen skal plasseres skånsomt i terrenget slik at unødig masseforflytting unngås. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

§ 13. Boligenes utearealer
Alle boliger skal ha et privat, skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom, enten som hage, terrasse eller balkong. For byggetiltak som omfatter mer enn 5 boligenheter skal det i tillegg til privat uteareal settes av felles uteoppholdsareal pr. boligenhet etter følgende norm:
- For leilighet med BRA større eller lik 100 m^2: minimum 50 m^2 MUA.
- For leilighet med BRA mindre enn 100 m^2: minimum 30 m^2 MUA.

I felt D1 og D2 kan størrelsen på utearealet reduseres dersom kvaliteten er god. Utearealene skal ha gode sol- og lysforhold, være beskyttet mot støy og biltrafikk og være godt tilgjengelig fra boligen. Arealer brattere enn 1:3 og kjørearealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

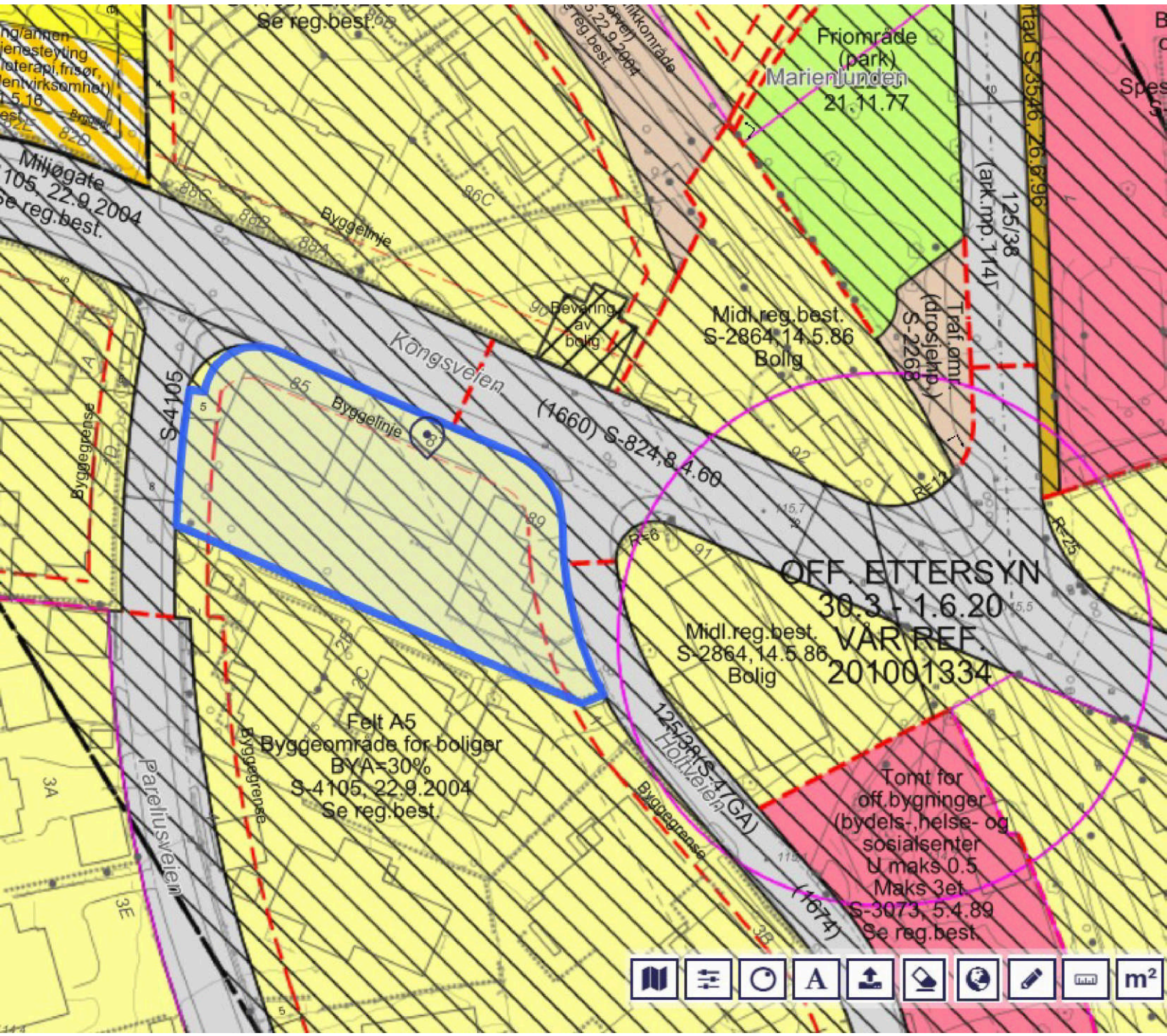
§ 14. *Utomhusplan*
For byggetiltak som omfatter 5 boligenheter eller mer skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise gangveier, parkeringsplasser, uteoppholdsareal med benker, lekeplasser, beplantning, forstøtningsmurer, trapper etc. Planen skal også vise eksisterende vegetasjon/ trær som forutsettes felt og hvilke trær som inngår i planen.

§ 15. *Støy og vibrasjoner*
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for støy, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Støynivåer (luftlyd) fra

Ekebergbanen må ikke overstige de laveste grenseverdiene i rundskriv T-8/79. Strukturlydnivå må ikke overstige 30 dBA, og vibrasjoner må ikke være følbare i rom for varig opphold. Støy fra virksomheter og forretninger skal tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering, klasse C gitt i NS 8175 tabell 4 og 6, i forhold til berørte boliger. Støyberegninger samt eventuell plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse gis. Det stilles samme krav til utforming av støyskjermer som til andre byggetiltak.

§ 16. *Nettstasjon*

Eventuelle nettstasjoner skal plasseres i samråd med netteier.


Se reg.best.
Friområde
(park)
Marienlunden
21.11.77
Miljøgate
105, 22.9.2004
Se reg.best.
Byggelinje
Bevaring av bolig
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Trafikkområde
(drosjeholdepl.)
S-2268
125/38
(park.mp.114)
Kongsveien
(1660) S-824,8.4.60
S-4105
Byggegrense
Byggelinje
OFF. ETTERSYN
30.3 - 1.6.20
VÅR REF.
201001334
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Felt A5
Byggeområde for boliger
BYA=30%
S-4105, 22.9.2004
Se reg.best.
Byggegrense
Pareliusveien
125/38 (S-47GA)
Holtveien
(1674)
Tomt for
off.bygninger
(bydels-,helse- og
sosialsenter
U maks 0.5
Maks 3et
S-3073, 5.4.89
Se reg.best
A
m²

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongsveien 87, 1177 Oslo
Gnr. 154, Bnr. 29, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260116

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 934 59 150

E-post: andershartwig.thoresen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.
