PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

# KONGLERUDTOPPEN 16

# Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

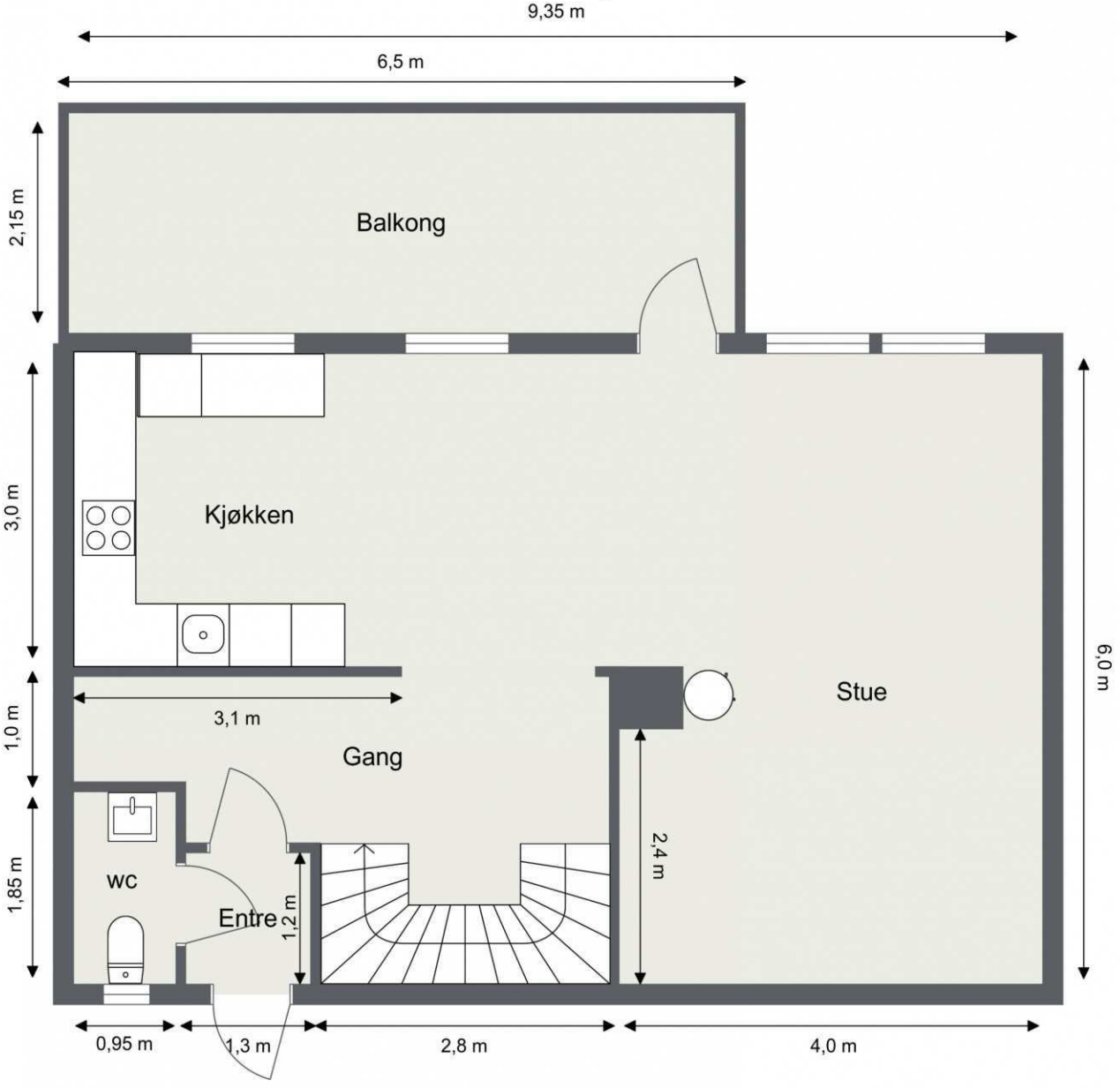
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Konglerudtoppen 16

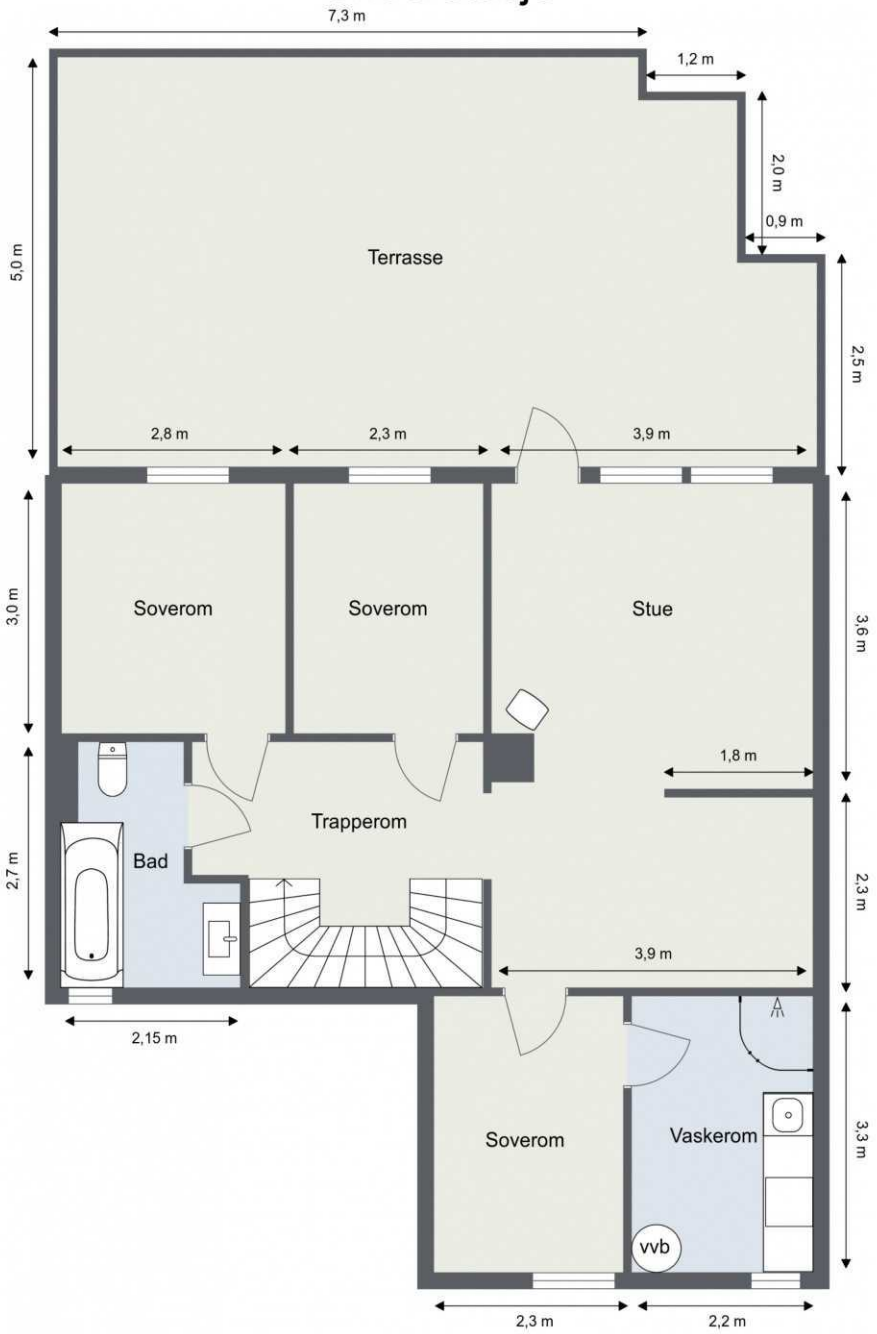
## 1. Etasje




Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

# Konglerudtoppen 16

## Underetasje




Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS



## Eiendom

| | |
|---|---|
| Adresse | **Konglerudtoppen 16, 1187 Oslo** |
| Bygningstype | **Rekkehus** |
| Kommune | **0301 Oslo** |
| Matrikkelnummer | **160 / 1248 / / 29** |
| Andelsnummer (Anr) | — |

## Sak

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | **Christian Fronth og Ebba Emilie Nordahl-Fronth.** |
| Oppdragsgiver | **Christian Fronth og Ebba Emilie Nordahl-Fronth.** |
| Befaringsdato | **03.09.2026** |
| Rapportdato | **07.09.2026** |
| Rapportnr. | **8FBFE274** |

## Takstmann

**Gunnar Aardal**
Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.
Høyenhallveien 5E
0667 Oslo
41546966
gunnar@aardaltakst.no

Medlem av

**EIERSKIFTERAPPORT™**

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

**Tilstandsgrader – sammendrag**

| | | | |
|---|---|---|---|
| ◆ | **TG0** | Ingen avvik | **0** |
| ◆ | **TG1** | Svake avvik | **13** |
| ◆ | **TG2** | Vesentlige avvik | **7** |
| ◆ | **TG3** | Store avvik | **5** |
| ◆ | **TGIU** | Ikke undersøkt | **0** |

# 1. Oppsummering / konklusjon

### Oppsummering

Rapporten omfatter 5 punkt(er) med TG3, 7 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

| Signatur og dato | |
|---|---|
| Befaringsdato | **03.09.2026** |
| Rapportdato | **07.09.2026** |
| Takstmann | **Gunnar Aardal** |
| Tittel | **Takstmann og byggmester. Medlem av BMTF og NITO.** |

# 2. Overordnet faglig vurdering

### Oppsummering av funn

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på overflatene iht alder.
Det bør påberegnes oppgradering av våtrom og vinduer innen rimelig tid.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

### Anbefalte videre undersøkelser

Våtrom.

### Oversikt – vesentlige funn

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

### TG3 – Store avvik (5)

1. Vaskerom i underetasjen – Overflater – gulv – Overflater – gulv – Lav kostnad (0–100 000 kr)
2. Vaskerom i underetasjen – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Lav kostnad (0–100 000 kr)
3. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Lav kostnad (0–100 000 kr)
4. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Lav kostnad (0–100 000 kr)
5. Vaskerom i underetasjen – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Lav kostnad (0–100 000 kr)

**TG2 – Vesentlige avvik (7)**

1. Vaskerom i underetasjen – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
2. Ventilasjon generelt – Ventilasjon generelt
3. Vinduer og ytterdører – Vinduer og ytterdører
4. Toalettrom i 1 etasje – Ventilasjon – Ventilasjon
5. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
6. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom
7. Vaskerom i underetasjen – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

**HMS / sikkerhetsforhold**

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. Innvendige trapper
5. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
6. Radon
7. Skadedyr og fuktkrevende insekter

## 3. Generelle opplysninger

**Saksopplysninger**

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | **Christian Fronth og Ebba Emilie Nordahl-Fronth.** |
| Oppdragsgiver | **Christian Fronth og Ebba Emilie Nordahl-Fronth.** |
| Befaringsdato | **03.09.2026** |
| Rapportdato | **07.09.2026** |
| Rapportnummer | **8FBFE274** |

**Eiendomsinformasjon**

| | |
|---|---|
| Adresse | **Konglerudtoppen 16, 1187 Oslo** |
| Kommune | **0301 Oslo** |
| Matrikkelnummer | **160 / 1248 / — / 29** |
| Andelsnummer (Anr) | **—** |
| Bygningstype | **Rekkehus** |
| Byggeår | **1986** |
| Eierform | **Selveier** |
| Tomteareal | **9.299 m²** |

**Vann, avløp og adkomst**

| | |
|---|---|
| Vannforsyning | **Offentlig** |
| Avløp | **Offentlig** |
| Vei/adkomst | **Offentlig** |

**Oppvarming**

- Elektriske panelovner
- Luft-til-luft-varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- Vedovn / peis

Boligen oppvarmes med vedovner i begge etasjer.
Varmekabler i badegulvet og luft til luft varmepumpe i underetasjen.
Øvrige rom oppvarmes med elektriske panelovner.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Byggemetode**

Flermannsbolig/rekkehus over 2 plan, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpte armerte betong såler på antar komprimerte steinmasser(ukjent grunnforhold).
Grunnmur av betong.
Etasjeskillere av trebjelkelag.
Yttervegger av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongstein.

**Generelle notater**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.
Boligen er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Boligen er vurdert iht forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2025+AC:2026.

## 4. Dokumentasjon

**Dokumentasjon**

| | |
|---|---|
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | **Ja** |
| Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester | **Ja** |
| Byggetillatelser for tilbygg og ombygging | **Ja** |
| Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon | **Nei** |
| Samsvarserklæring elektrisk anlegg | **Ja** |
| Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold | **Nei** |

**Merknader**

Det er fremlagt ferdigattest datert 12.11.2020 vedrørende bruksendring av rom i underetasjen.
Det er fremlagt dokumentasjon på utførte håndverkertjenester utført i regi av eiere.

## 5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

## 6. Arealmåling

**Arealmåling – hovedbygning**

| ETASJE / NIVÅ | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM BRA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 etasje | 56 m² | — | — | 56 m² | |
| Uneretasje | 71 m² | — | — | 71 m² | |
| Utvendig bod | — | 5 m² | — | 5 m² | |
| **Sum hovedbygning** | **127 m²** | **5 m²** | **0 m²** | **132 m²** | |

**Andre oppmålte arealer**

| | |
|---|---|
| TBA – terrasse- og balkongareal | **58 m² (oppmålt) – Vestvendt balkong og terrasse** |
| Merknad | **TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.** |

**Arealopplysninger, målemetode og forbehold**

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

## 7. Opplysninger om innvendige rom

**Beskrivelse**

1 etasje: entre, toalettrom, gang og stue med åpnet kjøkken.
Underetasje: trapperom, bad, vaskerom, stue og 3 stk soverom.

## 8. Våtrom

**Beskrivelse – Bad**

Bad fra byggeår.
Oppgradert i 2020 med påføring av mikrosement på vegger og gulv.
Badet bør påberegnes oppgradert pga høy alder på tettesjikt.

**Bad – Overflater – vegger og himling** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Malt panel i himling og vegger er behandlet med malt mikrosement.
Vindu av tre nærme våtsone er ingen heldig løsning og bør overvåkes, samt grundig utlufting ved bruk av dusj/badekar.

**ANBEFALT TILTAK**

Overflatene er oppgradert i 2020 og fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
Det bør likevel påberegnes oppgradering av bakliggende tettesjikt, da disse er av ukjent materiale og har høy alder.

**Bad – Overflater – gulv** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Malt mikrosement over fliser.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er registrert hullyd på underlaget. Dette kan skyldes bom(luftrom/ujevnt) i underlaget.
Det er ikke registrert riss i overflatene.
Ikke mulig å kontrollere underlaget under badekaret pga vanskelig fremkommelighet.

**Bad – Overflater – gulv – bilder**



### Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

**VURDERING**

Ukjent vanntett sjikt, antatt benyttet smøremembran.
Våtromsnormen (BVN) kom i 1994 med retningslinjer for tett bad,.
Krav om vanntett membran i våtrom ble innført med Byggeforskrift 1997 (TEK97).

**ÅRSAK**

Høy alder på ukjent vanntett sjikt.

**RISIKO**

Økt risiko for skader og utettheter i tettesjikt.

**KONSEKVENS**

Kan oppstå lekkasjer i underliggende tettesjikt.

**ANBEFALT TILTAK**

Oppgradere vanntett sjikt og tilslutning til sluk og gjennomføringer.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**

Lav kostnad (0–100 000 kr)

### Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG3 – Store avvik

**VURDERING**

Eldre plastsluk fra antatt byggeår. Det er ikke registrert slukforhøyer eller klemring på sluket.

**ÅRSAK**

Eldre plastsluk fra antatt byggeår. Det er ikke registrert slukforhøyer eller klemring på sluket.

**RISIKO**

Vannet kan renne rett i gulvkonstruksjonen i stedet for kun ned i sluket.
Et sluk uten klemring kan gi en utett overgang mellom gulvets membran og sluket.

**KONSEKVENS**

Fukt i betong kan gi vekst av muggsopp og råte.

**ANBEFALT TILTAK**

Sluket kan oppgraderes med en godkjent slukoverdel og forlenger eller skiftes ut.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**

Lav kostnad (0–100 000 kr)

### Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



### Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Naturlig oppdriftsventilasjon og tilluftsspalte under dørbladet.

**ÅRSAK**
Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.

**RISIKO**
Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

**KONSEKVENS**
Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

**ANBEFALT TILTAK**
Rense ventilen jevnlig, lufte intensivt etter dusjing, og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.

### Bad – Ventilasjon – bilder



### Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Heldekkende servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer av slette fronter og dempefunksjoner.

Speil over servanten med integrert lys.
Fritthengt overskap.
Innmuret og mikrosement behandlet badekar.
1 - greps blandebatteri med tilkoblet dusj.
Gulvtoalett.

**ANBEFALT TILTAK**

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

**Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** — Ikke vurdert

**VURDERING**

Himling uten innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

**Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner** — Ikke vurdert

**VURDERING**

Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger i våtsonen er av betong.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

**Bad – Dokumentasjon for våtrom** — TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Det er ikke fremlagt dokumentasjon utover ferdigattest, datert 16.12.1996.

**ÅRSAK**

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

**RISIKO**

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

**KONSEKVENS**

Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

**ANBEFALT TILTAK**

Innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

**Vaskerom i underetasjen – Overflater – vegger og himling** — TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Malt panel i himlingen.
Malte tapetserte veggoverflater.
Flislagt i hjørnet bak dusjkabinettet.
Ukjent overflatebehandling.

**ÅRSAK**

Vaskerommet har høy alder på overflater og tettesjikt og må påberegnes oppgradert.
Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på utført arbeid og det kan derfor ikke bekreftes benyttet materiale på bakliggende tettesjikt.
Iht Norsk standard 3600:2026 gis det automatisk Tg 3 ved våtrom bygget/etablert før 2000.
Dette pga høy alder og usikker fremtidig funksjon på overflater og bakliggende tettesjikt.
Vindu av tre nærme dusjsonen er ingen heldig løsning og bør overvåkes og nøyes utluftes.

**RISIKO**

Høy alder overflater og bakliggende tettesjikt.
Risikoen minimeres noe ved bruk av dusjkabinett.

**KONSEKVENS**

Tettesjikt har usikker fremtid funksjon og økt risiko for lekkasjer.

**ANBEFALT TILTAK**

Oppgradere overflater og bakliggende tettesjikt.

### Vaskerom i underetasjen – Overflater – vegger og himling – bilder



### Vaskerom i underetasjen – Overflater – gulv

TG3 – Store avvik

**VURDERING**

Flislagt gulv med 200 mm x 250 mm fliser som er lagt i forbandt.
Oppbygget og flislagt gulv under dusjkabinettet.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

**ÅRSAK**

Markante skader på oppbygging kant ved kabinettet.
Bom i underlaget og sprekker i fliser på hovedgulvet.

**RISIKO**

Høy alder og usikker fremtidig funksjon på overflatene.
Sprekker i fliser og bom(ujevnt) i underlaget.
Den største risikoen ved høy alder og skader på fliser i våtrom.
Dette kan føre til skader på membranen bak flisene.
risikoen for fuktskader, muggsopp og råte.

**KONSEKVENS**

Ytterste konsekvens kan være bakliggende fuktskader.

**ANBEFALT TILTAK**

Oppgradere overflatene.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**

Lav kostnad (0–100 000 kr)

### Vaskerom i underetasjen – Overflater – gulv – bilder



Skader ved oppbygget gulv til kabinettet.



Sprekker på fliser.

### Vaskerom i underetasjen – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG3 – Store avvik

**VURDERING**

Ukjent vanntett sjikt, antatt benyttet smøremembran.
Våtromsnormen (BVN) kom i 1994 med retningslinjer for tett bad,.
Krav om vanntett membran i våtrom ble innført med Byggeforskrift 1997 (TEK97).

**ÅRSAK**

Høy alder på ukjent vanntett sjikt.

**RISIKO**

Økt risiko for skader og utettheter i tettesjikt.

**KONSEKVENS**

Kan oppstå lekkasjer i underliggende tettesjikt.

**ANBEFALT TILTAK**

Oppgradere vanntett sjikt og tilslutning til sluk og gjennomføringer.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**

Lav kostnad (0–100 000 kr)

### Vaskerom i underetasjen – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG3 – Store avvik

**VURDERING**

Eldre plastsluk fra antatt byggeår. Det er ikke registrert slukforhøyer eller klemring på sluket.

**ÅRSAK**

Eldre plastsluk fra antatt byggeår. Det er ikke registrert slukforhøyer eller klemring på sluket.

**RISIKO**

Vannet kan renne rett i gulvkonstruksjonen i stedet for kun ned i sluket.
Et sluk uten klemring kan gi en utett overgang mellom gulvets membran og sluket.

**KONSEKVENS**

Fukt i betong kan gi vekst av muggsopp og råte.

**ANBEFALT TILTAK**

Sluket kan oppgraderes med en godkjent slukoverdel og forlenger eller skiftes ut.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**

Lav kostnad (0–100 000 kr)

### Vaskerom i underetasjen – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder



Sluk uten klemring og forhøyer.

### Vaskerom i underetasjen – Ventilasjon

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Elektrisk vifte med avtrekk ut av ytterveggen.
Tilluftsspalte under dørbladet.

**ANBEFALT TILTAK**

Rense ventilen jevnlig og lufte intensivt etter dusjing.

### Vaskerom i underetasjen – Ventilasjon – bilder



### Vaskerom i underetasjen – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Benkeplate med nedfelt stålvask. 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skapdører og skuffeseksjon.
2 stk overskap og en åpen hylle.
Dusjkabinett med buede vegger og skyvbare dører av glass.
Dusj med 2 - greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

**ANBEFALT TILTAK**

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

### Vaskerom i underetasjen – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

**VURDERING**

Himling uten innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone.

### Vaskerom i underetasjen – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Det er boret hull og fuktkontrollert, samt på overflatene i og rundt badet.
Dette uten å finne forhøyede verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

### Vaskerom i underetasjen – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



**Vaskerom i underetasjen – Dokumentasjon for våtrom** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er ikke fremlagt dokumentasjon utover ferdigattest, datert 16.12.1996.

**ÅRSAK**
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse av vanntett sjikt iht NS 3600:2025+AC:2026.

**RISIKO**
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

**KONSEKVENS**
Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

**ANBEFALT TILTAK**
Innhente dokumentasjon fra utførende bedrift.

## 9. Kjøkken

**Beskrivelse – Kjøkken**
Epoq kjøkken fra 2020.
Benke og overskap.
Høyskap med uttrekkbar hylleseksjon.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater med nedfelt kompositttvask. 1 - greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, ovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Smeg ventilator fra 2025 med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper/varsler til oppvaskemaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

**Kjøkken** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Det ble rutinemessig foretatt fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringstidspunktet.

Det ble ikke registrertindikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon på utført rørlegger arbeid.

**Kjøkken – bilder**



Lekkasjestopper/varlser til oppvaskmaskinen.

## 10. Toalettrom

**Toalettrom i 1 etasje – Overflater – vegger, himling og gulv** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Laminatfliser på gulvet, slette, malte vegger og malt platehimling.
Overflatene fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

**Toalettrom i 1 etasje – Sanitærutstyr** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Fritthengt servant med 1 - greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skapdører av profilerte fronter.
Gulvtoalett.

**ANBEFALT TILTAK**

Sanitærutstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje og uten merkbare skader.
Det anbefales på generelt grunnlag god utlufting for å unngå fuktskjolder ved innredning av tre.

**Toalettrom i 1 etasje – Sanitærutstyr – bilder**



**Toalettrom i 1 etasje – Vann- og avløpsledninger** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Vannledninger av kobber og synlige avløpsrør av plast.

**Toalettrom i 1 etasje – Ventilasjon** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Naturlig oppdriftsventilasjon og tilluftsspalte under dørbladet.

**ÅRSAK**
Naturlig oppdrifts ventilasjon er væravhengig og kan føre til svakt avtrekk.

**RISIKO**
Økt risiko for muggvekst, råteskader, samt svakere inneklima.

**KONSEKVENS**
Kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og kondens i rommet.

**ANBEFALT TILTAK**
Rense ventilen jevnlig og eventuelt installere en elektrisk baderomsvifte.

### 11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Andre rom (eksklusive spesialrom): Bygningsdelen finnes ikke.

## 12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

**Beskrivelse**
Rom under terreng ved deler av boligen.
Det er fuktkontrollert ved påforet vegg, uten å finne forhøyde verdier.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti mot skjulte skader.
Enkelte av veggene i underetasjen er lektet ut og må dermed anses som en risikokonstruksjon da det er risiko for dannelse av kondens med påfølgende muggsopp og skadedyr.
Dette spesielt om utlektet vegg er montert med en dampsperre, som i dette tilfelle.
Påforede vegger ambefales overvåket.
Ikke registrert veggventil i bruksendret rom(soverom) i underetasjen.
Dette anbefales etablert.

### 13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

### 14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

### 15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

## 16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

**Beskrivelse – Vedovn i 1 og underetasje**

Vedovn i 1 og underetasjen med gnistfangerplater av henholdsvis herdet glass og jernplater på gulvet foran åpningene.
Stakeluke i underetasjen.

**Vedovn i 1 og underetasje** Ikke vurdert

**VURDERING**

Det er ikke fremlagt kontroll av ildsted og pipeløp i boligen.
Det anbefales kontroll av pipeløp og ildsted, minst hvert 4 år.
Stakeluken var malt fast under befaringen.
Luken må kunne åpnes for tilsyn.

**Vedovn i 1 og underetasje – bilder**



Vedovn underetasjen.



Vedovn 1 etasje.

# 17. Ventilasjon generelt

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler på vinduer.
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det kan være ventilator med avtrekk ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.

## 1. Ventilasjon generelt

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Ikke registrert veggventil i stue og bruksendret rom i underetasjen. Dette anbefales etablert for å bedre friskluftstlførselen.
Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

**ÅRSAK**

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**RISIKO**

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter), forskrift til avhendingsloven krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**KONSEKVENS**

Over tid vil dette føre til høy luftfuktighet, kondens på vinduer og vegger, og i verste fall muggsoppdannelse og råteskader i boligen.

**ANBEFALT TILTAK**

Kjøkkenet fungerer fint med kullfilterventilator, men for å få tilstandsgrad O eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone.
Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag/sameie som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt.
Det bør derforavklares med styret før eventuelle tiltak utføres.
Det anbefales å bytte kullfilteret og rengjøre fettfilteret regelmessig.

## 1. Ventilasjon generelt – bilder



# 18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

**Beskrivelse**

Varmtvannsbereder på 282 liter fra 2022.
Synlige vannledninger primært av kobber.
Synlige vannledninger på kjøkkenet av rør i rørsystem.
Synlige avløpsrør av plast.
Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet og funksjonstestet tilfredsstillende.

Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og
synlige ved befaringstidspunktet.

**1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)**

TG1 – Svake avvik

**ANBEFALT TILTAK**

Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

**1. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – bilder**



Hovedstoppekran plassert i vaskerommet.



Varmtvannsbereder fra 2022 på 282 liter.

### 19. Yttervegg

Yttervegg: Bygningsdelen finnes ikke.

## 20. Vinduer og ytterdører

**Beskrivelse**

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdører av tre.
3 - lag isolerglass og datostemplet 1985/86.
Soverom ved vaskerommet: Horisontalhengslet vindu med 2- lag pressglass og datostemplet 2020.
Ytterdør av tre med slette og profilerte fronter.
Glassfelt, datostemplet 1986.

**1. Vinduer og ytterdører** — TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Det er ikke påvist punkterte glass, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og balkongdør i boligen har svekket funksjonsevne, isoleringsevne, høy alder og bør påberegnes utskiftet.
Iht NS 3600:2026 har isolerglass eldre enn 35 år, usikker fremtidig funksjon.

**ÅRSAK**

Vinduer og dører i boligen har svekket funksjonsevne, høy alder og må påberegnes utskiftet.
Iht NS 3600:2026 har isolerglass eldre enn 35 år, usikker fremtidig funksjon.

**RISIKO**

Risikoen kan være at kanten på glasset kan lekke. Det gir punktering, dugg og redusert isolasjon.
Kan i tillegg øke risikoen for større varmetap, kald trekk og høyere strømregning.

**KONSEKVENS**

Det kan gi punktering, dugg og redusert isolasjon.
I tillegg kan det gi varmetap og kaldt trekk.

**ANBEFALT TILTAK**

Bytte av vinduer og dører innen rimelig tid.

### 21. Yttertak

Yttertak: Bygningsdelen finnes ikke.

## 22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

**Beskrivelse – Vestvendt balkong**

Vestvendt balkong på 14 m².
Balkongen er utvidet i 2021.
Utkraget trekonstruksjon som er festet til ytterveggen med horisontal drager mot ovenliggende balkong og

vertikale søyler av tre, ned i pilarer mot terrenget.
Terrassebord på gulvet og rekkverk av tre med stående, malt kledningsbord.

**Vestvendt balkong** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Balkongen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.
Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 93 cm.
Iht dagens forskrifter og krav skal minimums høyden være 1.0 meter.
Det er ikke rekkverk på trapp ved inngangen til boligen.
Det er ikke krav til utbedring.

**Vestvendt balkong – bilder**





Søyler på pilarer ned mot terrenget.

## 23. Terrasser og platting på terreng

**Beskrivelse – Vestvendt terrasseplatting**

Terrasseplatting av tre, lagt direkte på antatt komprimerte masser eller terrenget.
Terrasseplattingen ble bygget i 2021.
Skillevegger bygget i 2026 av tre mot nabo.
Det er installert 2 stk doble stikkontakter på ytterveggen.

**Vestvendt terrasseplatting** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Plattingen fremstår uten merkbare skader og med normal bruksslitasje iht alder.

**Vestvendt terrasseplatting – bilder**



## 24. Byggegrunn

**Beskrivelse**

Ukjent byggegrunn.

## 25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

**Beskrivelse**

Ukjent byggegrunn, antatt fundamentert på telefrie komprimerte masser.
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Grunnmur av pusset betong.
Drenering antatt fra byggeår.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor
rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.
Terrengforhold generelt: det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling
vekk fra husets grunnmur.

### 26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus): Bygningsdelen finnes ikke.

## 27. Andre forhold innvendig

**Beskrivelse**

Innvendige overflater:
1 etasje:
Vegger: fliser over kjøkkenbenkene.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.

Tak: malt panel.
Gulv: laminatfliser i gangen.
Øvrige overflater av laminatgulv.
Underetasjen:
Vegger: slette, malte vegger.
Tak: malt panel.
Gulv: laminatgulv.
Dører av formpresset tre i boligen.
Enkelte av dørene subber mot terskel og karm og må justeres.

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.34-2.38 m.
Underetasjen: vaskerom - 2.29 m
Bruksendret rom og bad - 2.32 m.
Øvrige høyder - 2.38 - 2.40 m.

## 28. Andre forhold utvendig

**Beskrivelse**

Opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Opparbeidet lekeplass og sittegrupper.
Det medfølger garasjeplass nr 4 med elbil lader i felles garasjeanlegg.

### 29. Terreng

Terreng: Bygningsdelen finnes ikke.

### 30. Støttemur / forstøtningsmur

Støttemur / forstøtningsmur: Bygningsdelen finnes ikke.

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

Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

### 31. Elektrisk anlegg

**Observasjoner**

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved trapperommet i underetasjen.
Hovedsikring på 32 ampere og 11 stk kurser.
Overspenningsvern.

**Framlagt dokumentasjon**

Det elektriske anlegget i boligen er oppgradert fra 2020.
Det er fremlagt samsvarserklæringer på elektrisk arbeid utført i regi av eiere, som vil medfølge ved salg.

**Anbefalt tiltak**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**Bilder**



## 32. Branntekniske forhold

### Observasjoner

Det er installert røykvarsler i henhold til krav.
Det finnes brannslokkeutsyr i henhold til krav.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig kontroll av røykvarsler og brannslukningsapparat.

**Bilder**





## 33. Lyd- og støyforhold

### Observasjoner

Det ikke fremlagt dokumentasjon vedrørende lyd og støyforhold.

## 34. Innvendige trapper

### Observasjoner

Innvendig trapp av tre med åpne trinn.
Rekkverk og håndlist på vegg iht dagens forskrifter og krav.

## 35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

### Observasjoner

Utvendig trapp mangler rekkverk.
For lav rekkverkshøyde på terrassen iht TEK 17.
Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Iht forskrifter og krav skal høyden være minimum 1.0 meter.

### Avvik

Utvendig trapp ved terrassen mangler rekkverk.
For lav rekkverkshøyde på terrassen iht TEK 17.

### Konsekvens

Økt sjanse for å falle, spesielt om vinteren med is og snø.
Personer, og særlig barn, kan falle over kanten hvis rekkverket er lavere enn dagens krav på 1,0 meter.
Lave eller dårlig utformede rekkverk kan gjøre det lettere for barn å klatre over.

### Anbefalt tiltak

Etablere rekkverk ved utvendig trapp.
Øke høyden på rekkverk ved balkongen.

**Bilder**



## 36. Radon

### Observasjoner

Det er ikke fremlagt radonmålinger ved boligen.
Det antas at det ikke er radonsperrer på boligen.
Krav om radonsperre på boliger ble innført med byggteknisk forskrift (først i TEK10 fra 2010/2011, videreført i TEK17).

### Avvik

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning
for inneklima og beboernes helse.

### Konsekvens

Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning
for inneklima og beboernes helse.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

## 37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Observasjoner

Det er ikke observert skadedyr eller fuktkrevende insekter under befaringen.
Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Première | Oppdragsnr. | 183260232 |
| Addresse | Konglerudtoppen 16 | | |
| Postnr. | 1187 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Ebba E Nordahl-Fronth | | |
| Selgers navn | Christian Fronth | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

August 2020

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

6 år

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

### Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
E E
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

På vaskerom er følgende byttet ut; Varmtvannsbereder, dusjkabinett, vask. På toalettet er følgende blitt gjort; skiftet toalett, nytt servantskap og vask, dusj og kran. WC- rom; Toalett er skiftet, servantskap er byttet med tilhørende ny kran.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

Spesifiserte fakturaer på alt arbeidet ligger i boligmappa

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☑ Nei ☐ Ja

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Verandaen ble bygget ut i 2021. Fasaden ble malt i regi av sameiet (hvor man samtidig byttet ut dårlige bord) i 2024.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Har faktura på utført arbeide på det som angår utbyggingen av veranda.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

**17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

**19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?**

☐ Nei ☑ Ja

**Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:**

Det som tidligere var definert som "Bod" er nå omgjort til soverom, etter søknad til Plan og Bygningsetaten hvor man også satt inn større vindu. Utstedt ferdigattest som nå gjør at det oppfyller krav til varig opphold.

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det ble uført fullstendig utskiftning av det elektriske anlegget i 2020. Det har også blitt lagt opp ekstra stikkontakter både inne og ute, egen kurs til varmepumpe, dimmere til taklys, i de senere år.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Ligger i boligmappa.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Blitt satt inn to nye lufteventiler, avtrekksvifte på vaskerom (ift dusjing i dusjkabinett der) og varmepumpe i perioden 2020- 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Vi har fakturaer på disse utførte arbeidene.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

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

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

Satt inn elbil- lader på garasjeplassen som medfølger i fellesgarasjen.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Forklar:**

Har faktura på utført arbeide.

**Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Platting, veranda, inngangsparti

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

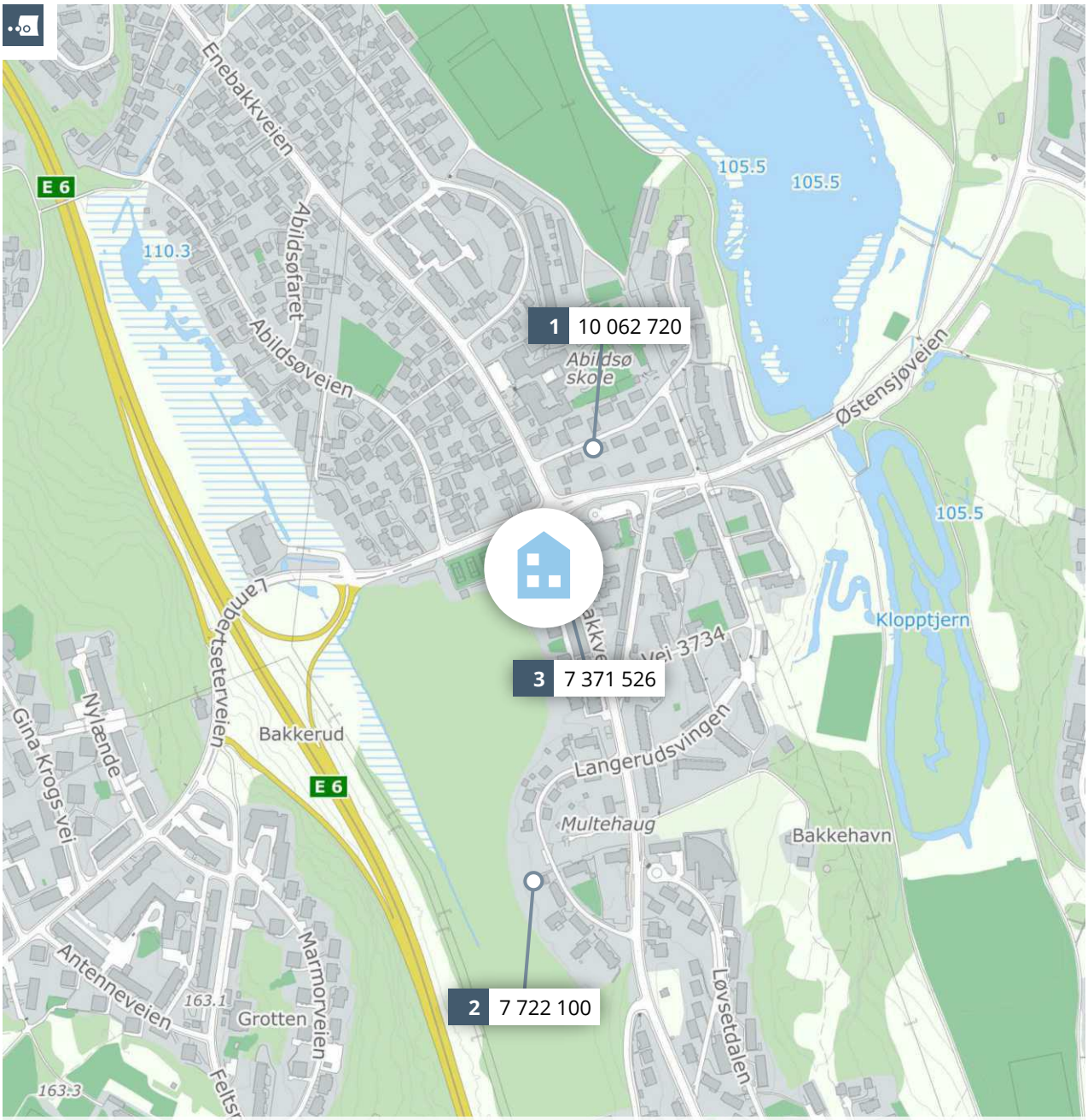
Dato 09.09.2026

Signert av *Ebba E Nordahl-Fronth*

Signert av *Christian Fronth*

Initialer selger:
E E
C F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):




# Meglers verdivurdering

# KONGLERUDTOPPEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 13.09.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Konglerudtoppen 16, 1187 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 160 BNR 1248 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLE LANGERUD

Verdivurdert til

# 7 800 000

| 0 | 7 800 000 | 61 417 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 127 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1986 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 171 |
| Formue | 10 166 |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering Peis
Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Svaneveien 7<br>156 m² 1953 1. etg 4 sov | 04.09.2026 | 9 650 000 | **10 000 000** | 62 720 | 10 062 720 | **64 505** |
| 2 Langerudsvingen 21<br>115 m² 1951 1. etg 3 sov | 20.01.2026 | 7 990 000 | **7 500 000** | 222 100 | 7 722 100 | **67 149** |
| 3 Konglerudtoppen 12<br>127 m² 1988 2. etg 3 sov | 27.05.2026 | 7 150 000 | **7 250 000** | 121 526 | 7 371 526 | **58 044** |

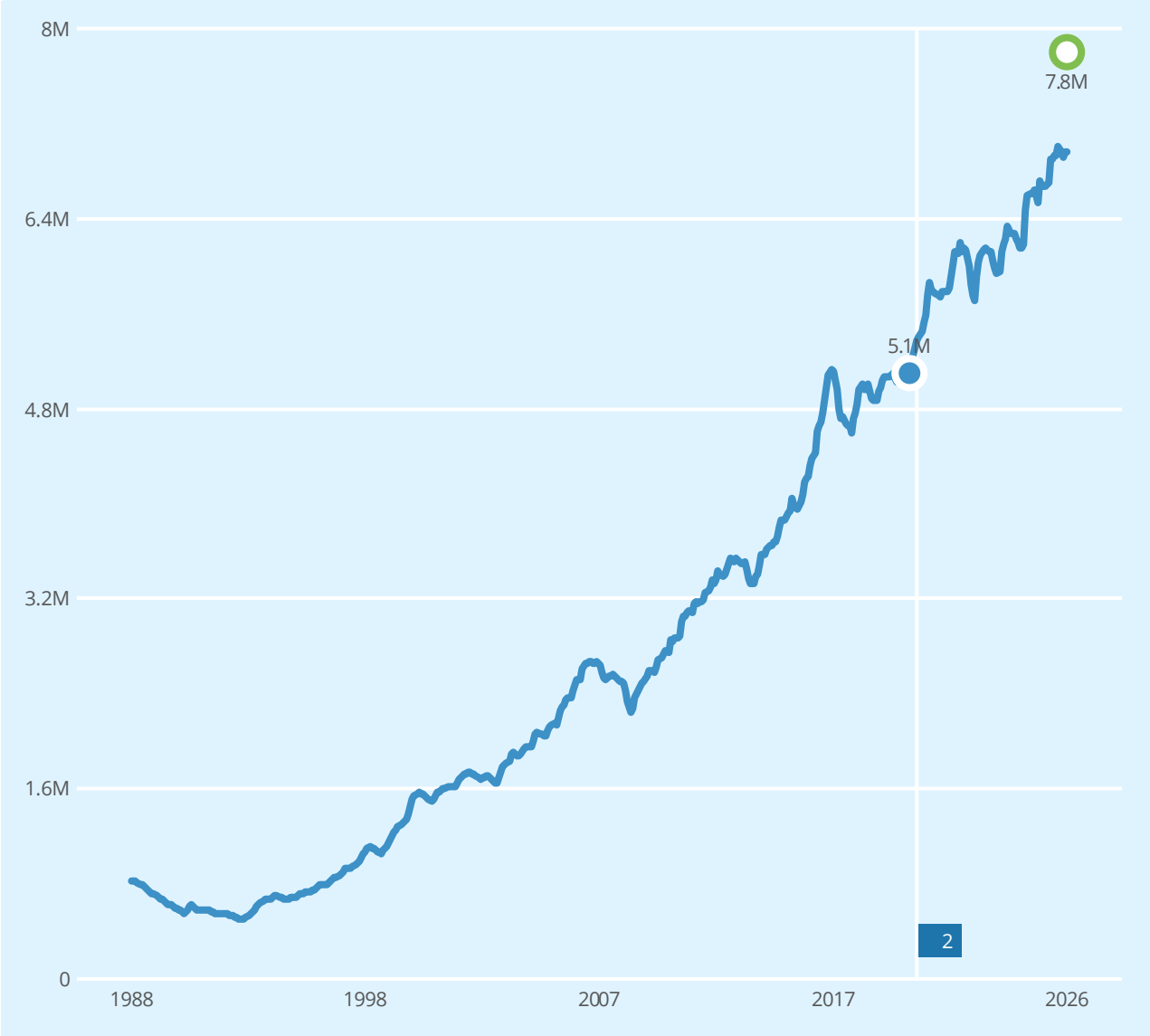
Attraktiv familiebolig med vestvendt terrasse, balkong, hage og garasjeplass med lader. Barnevennlig!

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




1

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.03.2020 | 14.04.2020 | 03.07.2020 | 5 120 000 | 5 100 000 | 0 | 5 100 000 | 3 |
| 20.07.1989 | | 20.07.1989 | - | 1 185 000 | - | 1 185 000 | 4 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i LILLE LANGERUD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.9M
4.7M
**4 572 000** Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**84**
dager

## Leiligheter solgt i LILLE LANGERUD grunnkrets siste 12 mnd

11
leiligheter solgt

6.4M
6.2M
**6 089 000** Prisantydning i snitt
6.0M
**5 983 000** Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
**63**
dager

for 1.7% under prisantydning

## Analyse m²-priser

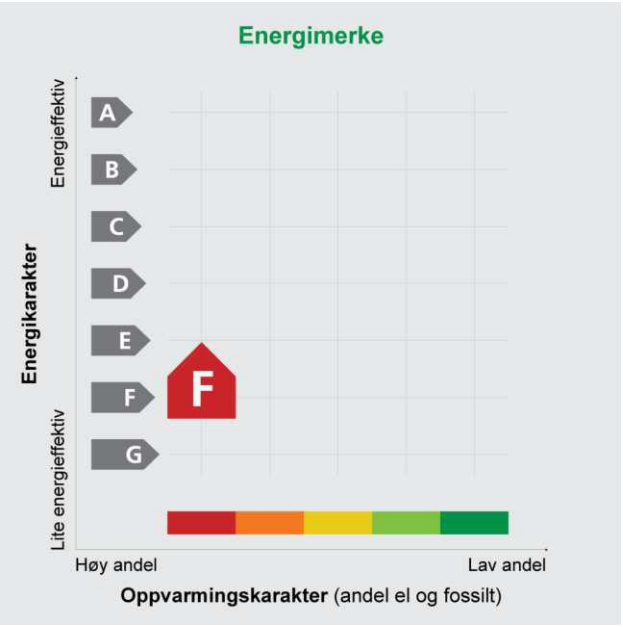
**80 014** Østensjø bydel i snitt siste 12 mnd

**65 268** LILLE LANGERUD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

**61 417** Konglerudtoppen 16
Totalpris 7 800 000

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Konglerudtoppen 16 |
| Postnr | 1187 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 160 |
| Bnr. | 1248 |
| Seksjonsnr. | 29 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1108854 |
| Dato | 16.03.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Henrik Stråkander |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

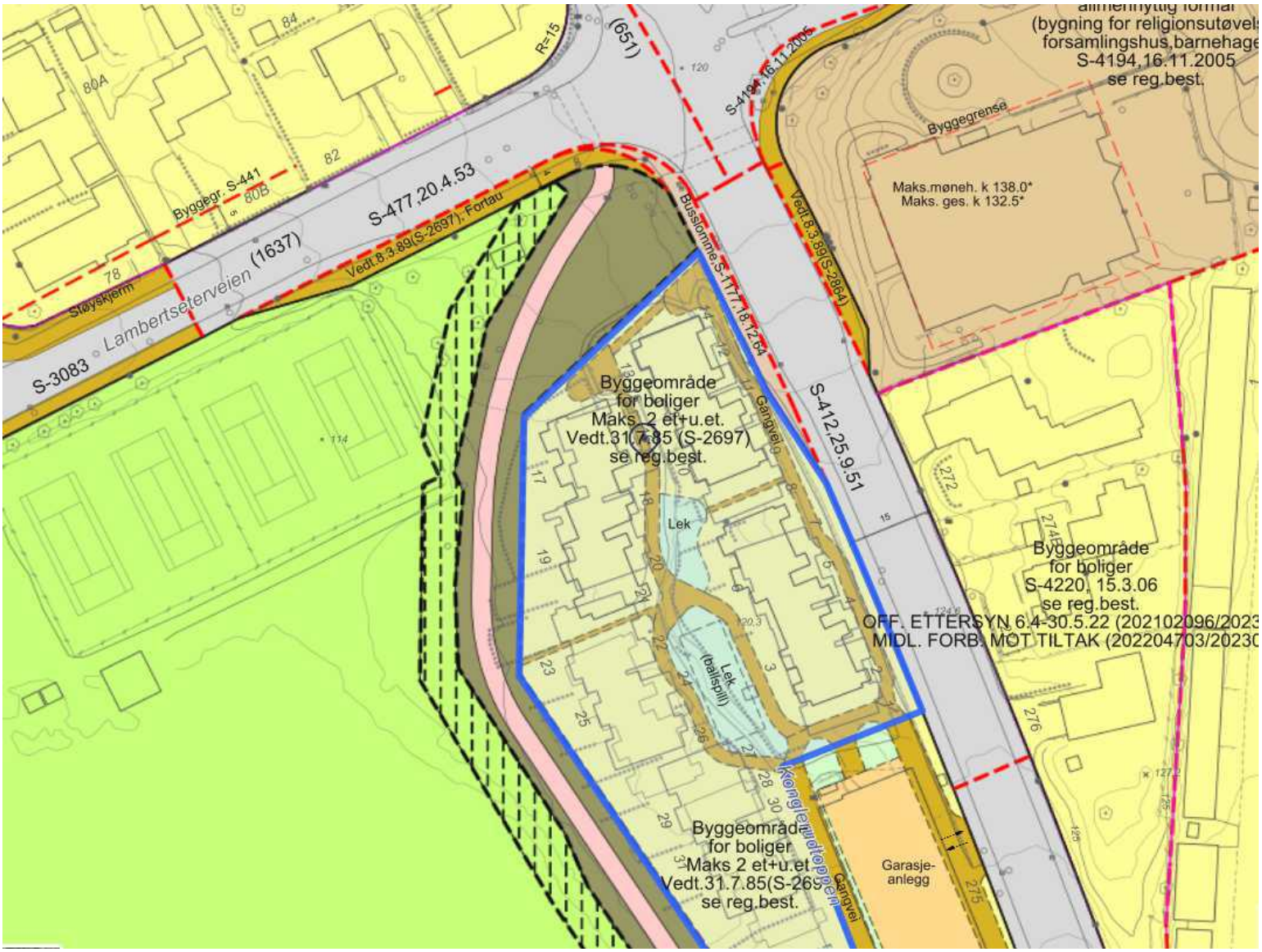
**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


(651)
R=15
S-4194,16.11.2005
allmennyttig formål
(bygning for religionsutøvels
forsamlingshus,barnehage
S-4194,16.11.2005
se reg.best.
Byggegrense
Maks.møneh. k 138.0*
Maks. ges. k 132.5*
Vedt.8.3.89(S-2804)
Byggegr. S-441
S-477,20.4.53
Vedt.8.3.89(S-2697). Fortau
Busslomme S-1777,18.12.84
Støyskjerm
Lambertseterveien (1637)
S-3083
Byggeområde
for boliger
Maks. 2 et+u.et.
Vedt.31.7.85 (S-2697)
se reg.best.
Gangvei
S-412,25.9.51
Lek
Lek
(ballspill)
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/2023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/20230
Kongleveiutvidelsen
Byggeområde
for boliger
Maks 2 et+u.et
Vedt.31.7.85(S-269
se reg.best.
Garasje-
anlegg
Gangvei

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Carisma Bhatnagar
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: carisma.bhatnagar@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260232 . Vår ref.: 5643-1-29 Dato: 01.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Konglerudtoppen Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 971283815 |
| Seksjonseier: | Fronth, Christian |
| Medeier: | Nordahl-Fronth, Ebba Emilie |
| Leilighetsnummer: | 29 |
| Adresse: | Konglerudtoppen 16, 1187 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 29 |
| Gnr. | 160 |
| Bnr. | 1248 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS - polisenummer 323241.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Følger en garasjeplass med hver boligseksjon ved salg. Selskapet har i tillegg 6 garasjer ekstra som leies ut. Plassen følger ikke boligseksjonen ved salg. Fordeles av styret hvert 2. år etter loddtrekning. Styret er ansvarlig for nøkkelbestilling.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208425862 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,00% |
| Restsaldo | 3 975 996,57 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2039 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Ja |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 171,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820842586; Adm. lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820842586; Adm. lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |

| | |
|---|---|
| | 4 600,00 |
| Kabel-tv/Internett | 571,00 |

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: | 180,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 8 959,- |
| Annen formue: | 10 166,- |
| Gjeld: | 123 392,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98208425862 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| Administrasjonsavtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

**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/Åsa Kristina Nilsson-Schaanning, e-post: konglerudtoppen@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5643
KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

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:**

9. april 2025 kl. 18:00, Fellesskapshuset på Abildsø.

**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.

**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. Felleslån med administrasjonsavtale.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

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**

Mia Gabrielsen (OBOS) 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 5643 Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 122 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 122 000.

---

Sak 7

## Felleslån med administrasjonsavtale.

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Etter at lånet er utbetalt vil det være mulig å innfri sin andel av fellesgjeld.

Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Informasjon om lån med administrasjonsavtale

Dersom sameie ønsker muligheten for individuell innfrielse av fellesgjeld, kan det inngås en såkalt «administrasjonsavtale». Seksjonseierne vil da få muligheten til å innfri sin andel av fellesgjelden. Det er mulighet for innfrielse ved to fastsatte datoer med seks måneders mellomrom.

Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har mulighet å nedbetale litt på sin andel av restgjelden, det er kun mulig med full innfrielse.

*I eksempelet under, vises en fremstilling av hvordan felleskostnad-giroene vil se ut. Benyttede tall er kun ment som illustrasjon:*

*Ved en administrasjonsavtale vil felleskostnadene få 2 linjer på giroene. F.eks. slik:*

*Felleskostnader 3 000 kr*

*Lånekost a-konto 2 000 kr**

*Felleskostnadene ved vanlig låneopptak uten administrasjonsavtale ville det sett slik ut:*

*Felleskostnader 5 000 kr*

**"Lånekost a-konto" er hvor din andel fellesgjelds renter og avdrag legges inn. F.eks. hvis dette utgjør kr 2 000i måneden for din leilighet, vil dette legges på allerede eksisterende felleskostnader, men som en egen linje. Denne linjen på felleskostnaden går særskilt til lånefinanseringen tilknyttet din andel fellesgjeld. Hvis du nedbetaler din andel fellesgjeld, vil du kun sitte igjen med kr 3 000 i felleskostnader og "Lånekost a-konto" utgår slik:*

*Felleskostnader 3 000 kr*

*Lånekost a-konto 2 000 kr (denne månedlige kostnaden utgår)*

Pris på administrasjonsavtale:

Individuell nedbetaling av fellesgjeldadministrasjonsavtale for sameier Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 26 500,-. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret) ca kr 11 500.

Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier. Pris kr 2 000,- pr. avtale.

Ved vedtatt administrasjonsavtale vil følgende tekst legges inn i vedtektene ved nytt punkt 12:

*"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS*

*Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.*

*Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"*

*Se vedlegg s.21 og s.22*

**Styrets innstilling**

Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Det å ha en administrasjonsavtale har en kostnad, og dersom det er få beboere som benytter seg av avtalen, vil disse pengene likevel måtte betales.

Det gjøres også oppmerksom på at selv om en seksjon har valgt å innfri sin del av fellesgjelden, så kan seksjonen likevel del delansvarlig dersom en annen seksjonseier ikke betaler sin andel. Det anses likevel at det skal en del til for at dette vil skje, da man som oftest vil ha gjort forsøk på tvangsinnkreving og eventuelt tvangssolgt seksjonen før det kommer så langt. Men det er viktig å være oppmerksom på at det er en risiko ved ordningen.

**Forslag til vedtak**

Låneopptak med administrasjonsavtale. Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen administrasjonsavtale og vedtektsendring som beskrevet i saken.

**Vedlegg**

2. Noen tall ang. rehabilteringsprosjektet..pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åsa Schaanning

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Torp

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian B Hauge
- Tommy  Opthun

# ÅRSRAPPORT FOR 2024

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Åsa Schaanning | Konglerudtoppen 31 |
| Styremedlem | Roar Øvstedal | Konglerudtoppen 18 |
| Styremedlem | Marte Brodwall | Konglerudtoppen 26 |
| Varamedlem | Tommy Opthun | Konglerudtoppen 34 |
| Varamedlem | Hanne Torp | Konglerudtoppen 38 |

**Kontaktinformasjon**

**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post konglerudtoppen@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

**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.

**Generelle opplysninger om Konglerudtoppen Bs**
Sameiet består av 56 seksjoner.
Konglerudtoppen Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971283815, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
160 1248

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

Konglerudtoppen Bs har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid.**

**Styremøter.**

Det har blitt avholdt 8 ordinære styremøter, og 23 ulike enkeltsaker av varierende omfang er behandlet, samt noe er fortsatt under arbeid i 2025. 97 meldinger til styret av ulike saker er meldt inn til styret på Vibbo, som er tatt inn videre til styremøter, eller behandlet / utført / svart via Vibbo.

**Vedlikehold.**

- Sjekk av varmekabler / styring av dette, samt lys i nedre garasje har det blitt utført vedlikehold på. (Storm)
- Port til garasjer har hatt service, samt bytte av deler av nedkjørt port, utført av Portservice
- Pelias har hatt service 5 ggr
- CV har utført flere enkeltsaker i sameiet.
- Større vedlikehold av fasader utført av Mesterbedriften Lund
- Utført bytte av stoppekraner
- Dugnad

**Christiania Vedlikehold har foretatt flere vedlikeholdsoppgaver.**

- Klipping av gress
- Måking av snø
- Strøing av sand
- Vask og feining av garasjer
- Feiing av fellesarealer utvedig
- Retting av ødelagt port mot Enebakkveien
- Oppsetting av nye musebånd mellom under kledning

CV vil også rett opp de deler som ble nedkjørt / ødelagt under det største snøfallet som kom. Når det gjelder dumping / deponering av snø, så er dette en utfordring i sameiet da vi ikke har mange steder som deponi, samt at det er trangt i mellom noen rekker. Dette gjør at det må benyttes ulike maskiner som gjør at noen seksjonseiere vil bli mer eller mindre berørt av at det er noe snø utenfor deres område under vinterhalvåret.

**Storm Elektro.**

- Bytting av nedbørsføler ( se info lengre ned )
- Internkontroll av det elektriske anlegget i garasjebygg, ( se info lengre ned vdr kontakter )
- Bytting av ledninger / bokser i garasjeanlegg på føler til lys i u.etg.
- Det arbeides videre i 2025 med bytting av kontakter , samt utbedring av hovedtavle i næringsbygget.

*ISFRI - 70*

Med Micro Matic sin snøsmelteautomatikk ISFRI-70 blir alt styrt av en nedbørsføler som monteres over tak på bygget og uten følere i bakken. Føleren blir ikke tildekket av snø og is slik bakkefølere gjerne blir.

ISFR-70 er svært enkel å betjene med knapper og display og statuslyd. Den har justeringer for hvor aktiv styringen skal være. Den har en unik algoritmen som på kombinasjonen av temperatur, fukt og værtrender holder bakken fri for snø og is på en effektiv måte.

I tillegg har den mulighet for å overstyres både AV og PÅ i gitt tid. Den har også mulighet for å «tømme» værminne etter at det er måkt.

Den har også en fremtidsrettet mulighet for internettilkobling som er under utvikling for nye funksjoner og fjernstyring.

Føleren er unik ved at den registrerer små og store snømengder kombinert med temperatur. Ved små snømengder justerer den automatisk utgangen av effekten ved hyppige relébrudd. Dette gjør at anlegget sparer strøm når behovet ikke er tilstede. Når snøværet øker i intensitet, synker også hyppigheten på reléet for dermed å øke strømbehov.

*Internkontroll.*

«Når det gjelder utbedring av de punktene som ble avdekket på IK runden så er det en stor utfordring vedr. kursene til disse kontaktene for motorvarmere.

Det viser seg at dette er i så dårlig forfatning at kortslutningsevnen er altfor dårlig. Dvs. at kursene rett og slett ikke løser ut ved en kortslutning dersom det skulle oppstå ytterst på kabellengden. Dette kan være fare for brann dersom det kortslutter i en ledning til en bil e.l. og automaten ikke løser ut. Vi vurderte først å skifte ut automatene til automater med raskere utløsning, men ved nøyere undersøkelser så er kabler og kontakter i så dårlig forfatning at dette ikke er tilrådelig å gjøre. Det er stor fuktighet i kontakter og kabler kan være skadet uten at vi har funnet akkurat det. Men måleresultatene er så lave at vi mistenker at det må være noe galt.»

Dette arbeidet pågår fortsatt da det er en liten utfordring i hht hovedtavle i næringsbygget da denne er ombygd / påbygd og modifisert gjennom alle år siden bygget / sameiet var nytt.

**Mesterbedriften Lund**

Det ble i igangsatt vedlikeholdsarbeid i hht plan i 2024, med rehabilitering av fasader. Dette viste seg og være langt med omfattende enn først antatt pga mye råteskader. Råteskadene ble avdekket flere ulike steder på bygningskroppene, og derfor var det vanskelig å overholde tidsfrister og fremsatte fremdsriftsplaner.

Råteskadene viste seg å være et stort omfang grunnet av blant annet feil blikk på vindskier, samt feil bruk av skruer når sameiet ble bygget. Mange takrenner var «hoppet» ut av klemmer og hang i feil vannretning som gjorde at råteskader på vindskier, bord, taklekter var store. Det ble også oppdaget fler råteskader på vegger ved inngangsparti pga av hull i nedløpsrør som har stått åpne over fler år. Dette grunnet av at vann ikke har rent ut av nedløpsrør / takrenner og fryst på vinter som har forårsaket enda større skader. Der det var skader på takrenner og nedløpsrør så har disse blitt utskiftet.  Det har blitt byttet panel på fasadevegger

på berørte steder, samt at det har blitt byttet takstein der de var ødelagte. Sameiet har også byttet ut søyler og limtredragere på balkonger som går under sameiet sin bygningsmasse.

Det har blitt gått kontinuerlig befaringer 1-2 ganger i uken av styret sammen med Mesterbedriften Lund.

Det gjenstår en seksjon å male i år, samt arbeid på balkonger i denne seksjon. Maling av mur langs Enebakkveien vil også bli utført i 2025.

Styret vil også gjøre seksjonseiere som har vinduer i kjeller oppmerksomme på at disse ikke var med i tilbudet, men må males på egenhånd. Vi oppfordrer også alle som har tilleggs deler som boder og skillevegger at disse vaskes og males.

(Styret gjør også oppmerksomme på at det i mars 2025 ble oppdaget noe flassing av maling på steder på fasade, det avventer vi svar på fra Mesterbedriften Lund og Jotun, da det er tatt til teknisk avdeling .)

**Stoppekraner**

I løpet av høsten 2024 og vinteren 2025 har det blitt skiftet stoppekraner i de leilighetene som har bestilt dette.

Arbeidet har blitt utført av Rør og Varme AS v/ Finn Roger Smedsrud. Mobil 91 66 43 47
I alt er det 23 beboere som har fått skiftet disse stoppekranene.
15 beboere har meldt at de har skiftet tidligere.
2 beboere har det ikke vært mulig å skifte hos uten vesentlige tiltak.
16 beboere har ikke meldt tilbake.

Det er viktig at alle har kontroll på stoppekranen inne i boenheten, spesielt på grunn av at det ikke er full kontroll på stoppekranene utvendig til alle rekkene.

**EV Boks / laddel.**

**Nytt fra Laddel:** Fra og med **1. mars 2025** innfører Laddel en ny prismodell for elbillading i borettslag og sameier. Dette betyr at det tidligere administrasjonsgebyret på 15% erstattes med en **fastpris på 69 kr per bruker per måned** (inkl. mva).

**EVBox** leverer fortsatt deler, men ikke bokser, derfor må vi bytte til Garo, som er kompatibelt med EVBox systemet.

Dere trenger ikke å bytte de eksisterende EVBox laderne.

Les også info på VIBBO.

**Brannvern**

Det er tidligere utarbeidet et skriv fra Brann og Redningsetaten som omhandler rømningsveier, dette kan oversendes ved ønske.

**Dugnad.**

Fjorårets dugnad ble avholdt i den 11 mai, med godt oppmøte. Det har kommet forslag til styret om å utarbeide en dugnadskomite, men ingen har ønsket å stilles som ansvarlig for denne. Vi oppfordrer beboere som har et ønske om å gjøre en forskjell for sameiet, og dets hyggelige utseende om å stille opp! Svein Nordby og Eva H. har satt seg villig til å stille opp i denne komiteen. Det er behov for å ta tak i flere ulike ting som ikke lar seg utføre på en dag. :) Årets dugnad er satt til 29 april.

**Infoskriv**

Det er gitt ut 19 info skriv / nyheter til sameierne i 2024 via sameiets infoportal Vibbo, samt at det har vært 22 oppslag av ulike tema.

2 leiligheter solgt i 2024.

## ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 59 986 høyere enn budsjettert.

Driftskostnadene er kr 2 248 517 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak betydelig mer utfordringer med råteskader enn forutsett før fasadeprosjektet startet.

Finanskostnader er kr 112 317 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetaling lånet har drøyd i forhold til hva som ble budsjettert.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**Arbeidskapital**
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 259 441.

### Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene og kr 21 økning i Kabel-Tv fra 1.januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE
## ORG.NR. 971 283 815, KUNDENR. 5643

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 775 288 | 2 614 508 | 2 845 000 | 3 154 267 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 66 731 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 62 966 | 135 197 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 904 986** | **2 749 705** | **2 845 000** | **3 154 267** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 972 | -12 972 | -13 000 | -15 000 |
| Styrehonorar | 5 | -92 000 | -92 000 | -92 000 | -122 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 565 | -9 004 | -8 500 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -111 468 | -106 005 | -109 185 | -115 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -9 211 | -96 469 | -20 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -7 391 804 | -309 741 | 5 187 500 | -1 037 000 |
| Forsikringer | | -372 483 | -364 457 | -342 500 | -411 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -725 333 | -618 422 | -721 270 | -816 000 |
| Energi/fyring | | -133 839 | -159 610 | -130 000 | -130 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -317 520 | -295 680 | -317 520 | -330 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -243 981 | -423 505 | -228 185 | -292 700 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-9 418 177** | **-2 487 865** | **-7 169 660** | **-3 297 700** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-6 513 191** | **261 840** | **-4 324 660** | **-143 433** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 35 266 | 45 107 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -131 952 | 0 | -209 000 | -384 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-96 686** | **45 107** | **-209 000** | **-384 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-6 609 877** | **306 947** | **-4 533 660** | **-3 681 700** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 306 947 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -2 416 227 | 0 | | |
| Udekket tap | | -4 193 650 | 0 | | |

# KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE
# ORG.NR. 971 283 815, KUNDENR. 5643

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 5 420 | 87 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 80 472 | 76 104 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 155 546 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 114 079 | 894 522 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 82 781 | 1 554 081 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 438 297** | **2 524 794** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 438 297** | **2 524 794** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 2 416 227 |
| Udekket tap | 14 | -4 193 650 | 0 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-4 193 650** | **2 416 227** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 5 453 091 | 0 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **5 453 091** | **0** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 32 722 | 46 380 |
| Leverandørgjeld | | 143 958 | 52 821 |
| Påløpte renter | | 2 176 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 9 366 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **178 856** | **108 567** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 438 297** | **2 524 794** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 19.03.2025
Styret i Konglerudtoppen Boligsameie

Åsa K. Nilsson-Schaanning Roar Øvstedal Marte Brodwall

**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 | 2 432 448 |
| TV/Internett | 315 840 |
| Garasje | 27 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 775 288** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Ladeinntekter Evbox | 62 966 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **62 966** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -12 972 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-12 972** |

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 92 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 800, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 211 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-9 211** |

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| MESTERBEDRIFTEN LUND AS | -7 255 110 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-7 255 110** |
| Drift/vedlikehold bygninger | -25 009 |
| Drift/vedlikehold VVS | -9 885 |
| Drift/vedlikehold elektro | -71 750 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -16 819 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -12 988 |
| Kostnader dugnader | -244 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-7 391 804** |

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -472 258 |
| Feieavgift | -7 616 |
| Renovasjonsavgift | -245 458 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-725 333** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -4 000 |
| Container | -3 935 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -9 435 |
| Annen leiekostnad | -14 700 |
| Annet driftsmateriale | -1 249 |
| Vaktmestertjenester | -196 756 |
| Snørydding | -2 634 |
| Andre fremmede tjenester | -1 521 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 800 |
| Andre kontorkostnader | -2 168 |
| Bank- og kortgebyr | -3 662 |
| Velferdskostnader | -1 122 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-243 981** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 34 986 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 280 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **35 266** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån | -130 271 |
| Renter på leverandørgjeld | -1 680 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-131 952** |

**NOTE: 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Laddel desember 2024 | 10 696 |
| Portserv. Oslo og Akershus AS | 68 850 |
| Viderefakturerte kostnader stoppekraner | 76 000 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **155 546** |

**NOTE: 14**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**
**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Obos-Banken AS | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 12 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -3 500 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 3 500 000 | |
| | | 0 |
| Obos-Banken AS | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -5 486 918 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 33 827 | |
| | | -5 453 091 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-5 453 091** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7JS36-DHEBL-TXU7K-7MHAO-WETEM-F3HQ2

PENNEO

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

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

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-20 22:08:37 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7JS36-DHEBL-TXU7K-7MHAO-WETEM-F3HQ2*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

**Noen tall ang. rehabilteringsprosjektet.**

Totalt er de totale kostnadene for hele prosjektet **kr 7.348.000,-** fram til d.d.

(Det gjenstår noen mindre vedlikeholdsarbeider i tillegg til malearbeider på èn rekke)

Dette beløpet består av to hoveddeler:

1. Maleprosjektet i h.t. fastprisavtale.

Samlet pris kr 4.331.331,- inkl- mva.

Pr. d.d. er det fakturert kr 3.850.072,-

2. Vedlikeholdskostnader / Tilleggsarbeider etter timer og medgått materiell /påslag

Samlet pris kr 3.497.933,- inkl. mva.

Det gjenstår noe arbeider antatt til kr 50.000,-

**Totale kostnader fordelt etter type bolig (delingsbrøk)**

| | Areal | Kontrakt | Tillegg | Sum |
|---|---|---|---|---|
| Boenhet 1 | 55 | **38 292,-** | **34 790,-** | **73 081,-** |
| Boenhet 2 | 110 | **76 584,-** | **69 579,-** | **146 163,-** |
| Boenhet 3 | 130 | **90 508,-** | **82 230,-** | **172 738,-** |

**Låneopptak**

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet har Sameiet inngått en låneavtale med OBOS-banken.

Dette er gjort etter sammenlikning med flere andre låneinstanser.

Sameiets lån er kr 5.417.941,-

Nominell rentesats pr. d.d: 7,3%

Innfrielsesdato: 30.10.2039 (Løpetid 15 år)

Dette betyr at lånebeløpet er ca 74% av foreløpige kostnader.

Dette betyr igjen at lånet fordelt på Boligtype er:

| | Areal | Sum |
|---|---|---|
| Boenhet 1 | 55 | **53 861,-** |
| Boenhet 2 | 110 | **107 722,-** |
| Boenhet 3 | 130 | **127 308,-** |

**Administrasjonsavtale med individuell nedbetaling**

Forslaget fra Sameiestyret er å inngå en slik avtale.

Betingelser og priser er beskrevet ovenfor.

Dersom forslaget får flertall, vil dette bety at hver enkelt beboer kan inngå en slik avtale.

Vi har prøvd etter beste evne å sette opp noen tall for å sammenlikne de ulike alternativene.

**Alt. 1 Ikke å inngå en administrasjonsavtale**

I det tilfelle vil lånekostnadene komme inn som en del av felleskostnadene for alle

**Alt. 2. Sameiet inngår en administrasjonsavtale**

De beboerne som ønsker å inngå en slik avtale, tar opp et privat lån for å innfri sin del av lånet.

Vi har forutsatt en nominell rentesats på 5,5%, og nedbetalingstid på 15 år.

**Alt. 3. Sameiet inngår en administrasjonsavtale**

De beboerne som ønsker å inngå en slik avtale, benytter oppsparte midler til dette

Vi har forutsatt en nominell rentesats på 4,0 % (rentetap)

| | Boenhet 1 | Boenhet 2 | Boenhet 3 |
|---|---|---|---|
| **Areal** | **55** | **110** | **130** |
| **Alt. 1 Ingen administrasjonsavtale** | | | |
| Kostnad pr. mnd | **496,-** | **993,-** | **1 173,-** |
| Kostnad pr. år | **5 955,-** | **11 910,-** | **14 076,-** |
| Kostnad 15 år | **89 328,-** | **178 657,-** | **211 140,-** |
| | | | |
| **Alt. 2. Med Administrasjonsavtale. Privat lån** | | | |
| Kostnad pr. mnd | **443,-** | **886,-** | **1 047,-** |
| Kostnad pr. år | **5 316,-** | **10 631,-** | **12 564,-** |
| Kostnad 15 år | **79 733,-** | **159 466,-** | **188 460,-** |
| | | | |
| **Alt. 3. Med Administrasjonsavtale. Egenkapital** | | | |
| Kostnad pr. mnd | **179,-** | **358,-** | **423,-** |
| Kostnad pr. år | **2 148,-** | **4 295,-** | **5 076,-** |
| Kostnad 15 år | **32 213,-** | **64 426,-** | **76 140,-** |
| | | | |
| **Vi har ikke hensyntatt skattemessige forhold:** | | | |
| **22% fradrag for rentekostnader** | | | |
| **22% skatt for renteinntekter** | | | |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
**Selskapsnummer:** 5643 **Selskapsnavn:** KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7JS36-DHEBL-TXU7K-7MHAO-WETEM-F3HQ2

PENNEO

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

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

**Urkedal, Hans Petter**
**Partner**
*Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2025-03-20 22:08:37 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7JS36-DHEBL-TXU7K-7MHAO-WETEM-F3HQ2*

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

# Protokoll til årsmøte 2026 for KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

**Organisasjonsnummer:** 971283815
Møtet ble avholdt 7. april kl. 18:00, Misjonhuset, Abildsø, i ungdomssalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
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:**
> Thanh Nguyen er valgt.
>
> ✓ **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Åsa Kristina Nilsson-Schaanning er valgt.
>
> ✓ **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 overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 122 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 122 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Christian B. Haube

Følgende stilte til valg:
Christian B. Haube

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Marte Brodwall
Fredrik Vie Stubergh

Følgende stilte til valg:
Marte Brodwall
Fredrik Vie Stubergh

# HUSORDENSREGLER

# for

# KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

Endret på sameiermøte 29.3.2011

**Generelt**
Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene forplikter således og skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og trivsel. Beboerne er inneforstått med at brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet. I henhold til Eierseksjonslovens § 27 om Fravikelse, kan Styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, dersom beboerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at sameier-/fremleiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere.

**Hensyn til øvrige beboere**
Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikkanlegg.

Arbeid i leiligheten, hamring, drilling og lignende må ikke forekomme senere enn kl. 21:00 på hverdag, kl. 16:00 på lørdager og overhodet ikke på søn- og helligdager.

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer p.g.a. fare for lekkasje til underliggende etasjer og leiligheter.

Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler, oppvaskmaskiner eller andre innretninger og som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23:00 – 07:00.

Avtrekk over komfyr/steikovn på kjøkken skal alltid gå over etablert vifte og avtrekkskanaler over tak. Det er ikke tillatt å endre avtrekket til friluft gjennom yttervegg. Det tillates kun avtrekkshette og spjeld over komfyr, uten motorisert vifte og som knyttes til avtrekksvifte på tak.

Grilling på terassene/balkongene og fellesarealet er tillatt så fremt det skjer med gass- eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer. Engangsgrill er forbudt.

Det må søkes Styret om oppsetting av parabolantenne, slik at retningslinjer i forhold til estetiske karakter og plassering ivaretas.

**Brannforebyggende sikkerhet**
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i den seksjonen han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

**Dyrehold**
Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller byderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.
Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt "fornødne" på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

**Søppel og avfallhåndtering**
Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere. Husholdningsavfall skal være pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte.
Papir og pappemballasje skal anbringes i sameiets papircontainer. Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig.
Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Dette kan leveres gratis på Grønmo gjenbruksstasjon.
Kildesortering av søppel skal uansett skje i samsvar med renholdsverkets anvisning.

**Parkering/garasjeplasser**
De opparbeidede parkeringsplasser for besøkende gir nå tilstrekkelig parkeringsmuligheter. Parkering på de kjørbare gangveiene er forbudt. Sameierne plikter å gjøre dette kjent for besøkende. Beboerne skal parkere i garasjen, da parkeringsplassene utendørs er bestemt for besøkende. Ingen kjøretøy må på vinterstid parkeres slik at de hindrer for snørydding.
Garasjeplassene er ikke oppbevaringsplass for annet enn nødvendig utstyr til bilen og må ikke hindre parkering. Når det gjelder oppbevaring av ildsfarlige væsker, vises det til offentlige bestemmelser, som f. eks. brannforskiftene, som beboerne selv er forpliktet til å gjøre seg kjent med.
Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det er montert automatisk lukking av garasjeportene. La aldri barn være alene i garasjene.

**Skader**
Den enkelte sameier kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Sameieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av eventuelle fremleietagere.

# V E D T E K T E R
# for
# KONGLERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE, org. nr. 971 283 815

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 22.10.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.
Endret på ordinært sameiermøte 09-17.04.2021

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Konglerudtoppen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.05.1987.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 160, bnr. 1248, i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler som er beskrevet i seksjoneringssøknaden. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av boder, biloppstillingsplasser og havearaler. Disse avtaler er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at alle seksjonseiere som berøres av endringer samtykker i det.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) Konstruksjonsmessige endringer i leilighetene må gjennomføres i henhold til de enhver tid gjeldende bygningsforsikringer.

Det må ikke bores/tas hull i lydvegger (vegg mot naboseksjon).

På grunn av eventuelle lydproblemer kan toppleilighetene ikke tilkoble ildsted til den gjennomgående pipe.

(3) 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.

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

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som utføres etter det ekstraordinære årsmøtet 22.10.2018, som følgende:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i 5-2., må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ref. sameiets gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dette er nærmere omtalt i sameiets Husordensregler.

**4. Sameiets parkeringsplasser**
Sameiet disponerer et antall garasjeplasser i tilstøtende garasjebygg for fremleie til sameierne.

Sameiet har opprettet tinglyst leiekontrakt på 56 garasjeplasser med eierne av forretningsbygget (nabobygget). Leien skal fastsettes som ren dekning for garasjeanleggets driftskostnader.

Som sikkerhet for sameiets forpliktelser overfor eierne av garasjeanlegget tinglyses en pantobligasjon i eiendommen g.nr. 160 b.nr. 1271 pålydende kr. 200.000,-.

Obligasjonen skal vike prioritet for alle frivillige rettsstiftelser på seksjonene innenfor 90% av verditakst til enhver tid.

**4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
(1) Sameiet har installert ny el-infrastruktur i garasjeanlegget for lading av elbil og ladbare hybrider.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt/ladestasjon, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Ladestasjonen og tilknytning til el-nettet skal være i henhold til de krav som styret har godkjent.

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og utskifting av sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) Sameierne steller selv den del av tomten de etter avtalen har bruksrett til

k) Ventilasjonsavtrekk

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Årsmøtet kan velge valgkomité, som velges for ett år.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 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.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) 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.

(2) 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.

**8-5 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.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) 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.

(2) 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.

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) 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 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 seksjonseiere.

**9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIAN FRONTH
RØDBERGVEIEN 27
0591 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 12.11.2020 |
|---|---|---|---|
| | 202010616 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Anna Geisner | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | KONGLERUDTOPPEN 16 | Eiendom: | 160/1248/0/0 |
| Tiltakshaver: | CHRISTIAN FRONTH | Søker: | CHRISTIAN FRONTH |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest – Konglerudtoppen 16

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra bod til soverom, mottatt 06.11.2020.**

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

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202010616**

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|---|---|---|---|
| Fasade | | | 1/16 |
| Plan | | | 4/2 |
| Snitt | | | 4/3 |

## 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
3-ukersaker

***Anna Geisner - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

# Konglerudtoppen 16

Nabolaget Abildsø vest - vurdert av 53 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Abildsø skole (1-10 kl.)<br>486 elever, 30 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Rustad skole (1-7 kl.)<br>454 elever, 26 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Karlsrud skole (1-10 kl.)<br>550 elever, 32 klasser | 19 min<br>1.5 km |
| Skullerud skole (8-10 kl.)<br>335 elever, 31 klasser | 3 min<br>2.2 km |
| Skøyenåsen skole (8-10 kl.)<br>730 elever, 39 klasser | 5 min<br>2.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Ulsrud videregående skole<br>624 elever | 4 min<br>2.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø<br>Totalt 7 ulike linjer | 1 min<br>0.1 km |
| Lambertseter<br>Linje 1, 4 | 17 min<br>1.3 km |
| Kastellet<br>Linje 13, 19 | 6 min<br>2.7 km |
| Bryn stasjon<br>Linje L1 | 6 min<br>5.1 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 10 min<br>6.9 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Abildsø menighetsbarnehage (1-5 år...<br>33 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Lille Langerud barnehage (3-5 år)<br>12 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Bakkehavn barnehage (1-6 år)<br>44 barn | 10 min<br>0.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Bunnpris Lambertseter | 10 min |
| Meny Lambertseter | 16 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Lambertseter Senter | 16 min |
| Boots apotek Lambertseter | 16 min |
| Lambertseter Vinmonopol | 16 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Abildsø skole | 4 min |
| Abildsøparken balløkke | 5 min |
| SATS Lambertseter | 17 min |
| EVO Lambertseter Senter | 17 min |

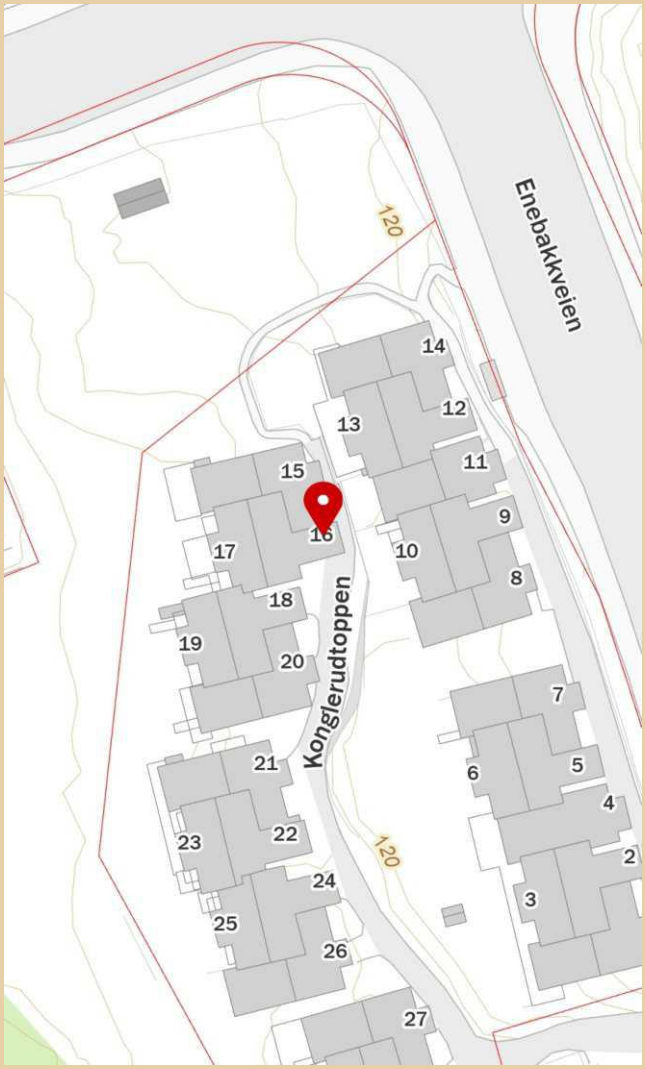
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Gateparkering**
Lett 85/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# 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:**
Konglerudtoppen 16, 1187 Oslo
Gnr. 160, Bnr. 1248, Snr. 29, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
183260232


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Premiere

**Saksbehandler:** Marius Semmerud Berg

**Telefon / Mobil:** 22 27 32 00 / 926 20 108

**E-post:** marius.semmerud.berg@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.

---