PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MAGNUS' GATE 7
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumeter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Magnus' gate 7, 0650 OSLO

OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 280, snr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 **Rapportdato:** 06.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2611 **Referansenummer:** BX5057

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst mellom etasjene.

Boligen består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer bod i 7. etasje på 5 m².

Oppgradering av kjøkkeninnredningen i 2024.

Nytt sanitærutstyr og innredning på badet i 2024.

Det er i tillegg opplyst om nytt laminatgulv, nye dører og nymalte innvendige overflater i 2024.

Oppvarming med varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

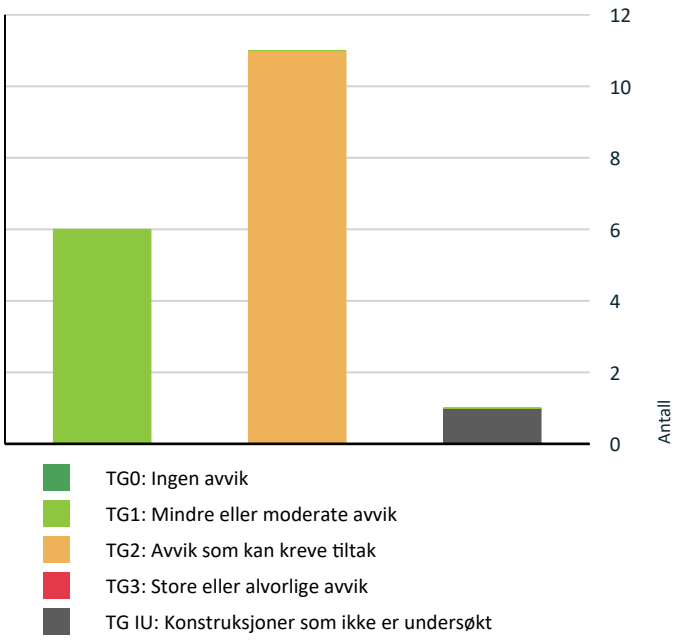
Leilighet

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

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 1989 over 7 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending og plater. Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeåret.
Normal tid før utskifting av dører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg. Eldre dører har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av laminat fra 2024.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2024.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører og karmer med dempelister fra 2024.
Skyvedør fra byggeåret mellom entrè og stue/kjøkken.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at badet ble modernisert i regi av Sameiet i 2003.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist riss i enkelte fuger og noe misfarging av fuger samt at enkelte silikonfuger slipper. Enkelte hull etter tidligere oppheng er ikke tettet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig fall på badegulvet. Det er påvist sprekker i fliser og at fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom ved bruk. Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig. Et bad med manglende fall til sluk blir mindre funksjonelt og med redusert sklisikkerhet på gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeåret og det er ukjent om membranløsningen ble fornyet i 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det kan ikke konstateres membran og det er ukjent eller mangelfull utførelse av rørgjennomføringer i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og eventuell membranløsning. Tidspunkt for oppgradering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut. Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det må fortsatt benyttes dusjkabinett frem til oppgradering finner sted slik at gulv og vegger ikke utsettes for fuktbelastning.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjkabinett.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er opplyst om nytt sanitærutstyr og innredning i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene på dusjkabinettet er løse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene på dusjkabinettet må festes.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.
Det bør etableres større luftespalte under døren.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2010 ifølge tidligere salgsprospekt. Det er profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og plater mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøl og frys.

Det er opplyst om ny stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin samt nymalte fronter, nye benkeplater, oppvaskkum, blandebatteri og plater mellom benk og overskap i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt og automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekket bør kontrolleres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør. Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i kjøkkenbenken. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon med video.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med automatsikringer.
Det er 6 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1989

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport

elektrofaglig person.

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

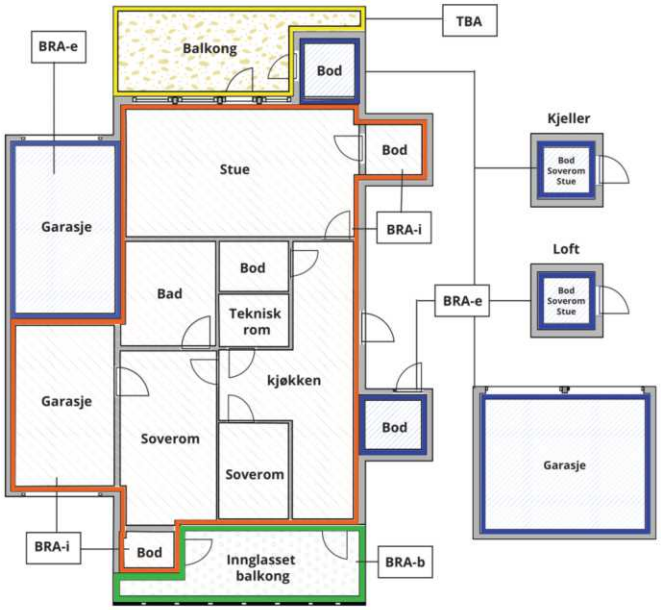
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	55			55	
7. Etasje		5		5	
SUM	**55**	**5**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom		
7. Etasje		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod nr. 84 på 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	55	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Irram Naaz Khan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	280		84	2606 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Magnus' gate 7, 0650 OSLO

Hjemmelshaver
Khan Irram Naaz

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 2606 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.02.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	29.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.01.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260034

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Irram Naaz Khan	Muhammad Ishfaq Khattak

Gateadresse
Magnus' gate 7

Poststed	Postnr
OSLO	0650

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260034

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I 2024 ble servant, toalett og kran på badet byttet ut. Arbeidet ble utført av tidligere leietaker, som opplyste at han er rørlegger.

Arbeid utført av: ....

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260034

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har vedtatt utskifting av vinduer og balkongdører i hele borettslaget. Dette har medført en økning i fellesutgiftene fra og med 1. januar 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260034

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært utleid i store deler av perioden fra kjøp i 2015 og frem til juli 2024. Fra desember 2024 har vi selv bodd i leiligheten, og vårt kjennskap til boligen er i hovedsak basert på perioden vi selv har bebodd den. Vi er ikke kjent med feil, mangler eller andre forhold ved leiligheten som vi mener det er nødvendig å opplyse om i forbindelse med salget. I perioden boligen har vært utleid har vi heller ikke mottatt opplysninger eller klager fra leietakere om forhold av betydning.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irram Naaz Khan	0cc360f85d798693c2fe21 4a431d4dccc9550724	07.02.2026 16:02:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Muhammad Khattak	4ba8f637b444fac31a174b 673db8d43468d5c7ae	08.02.2026 09:17:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260034

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260034 . Vår ref.: 4075-1-84 Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kongstun I
Organisasjonsnr:	971280212
Seksjonseier:	Khan, Irram Naaz
Medeier:	
Leilighetsnummer:	84
Adresse:	Magnus' gate 7, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	84
Gnr.	231
Bnr.	280

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 86157178.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har lån på 9 MNOK for å finansiere planlagte vedlikeholdsprosjekter. Se innkalling og protokoll for nærmere detaljer.
Garasjeplassene er tinglyst som tilleggsdeler til seksjonene som har garasjeplass. Dersom det er garasjeplass, sjekk at garasjeplass er tinglyst som tilleggsdel til seksjon. Garasjen kan selges separat, ved separat salg må garasjen reseksjoneres på ny eier, hvis garasjen ikke skal selges med boligen må den også i slike tilfeller reseksjoneres på eiern slik at den ikke følger boligen Ta kontakt med styret for informasjon om reseksjonering. Forbruk av varmtvann avregnes årlig. Overforbruk faktureres og overbetaling refunderes. Flyttegebyr på kr. 2.000,- faktureres selger, inntas i meglers oppgjør. Nytt flyttegebyr påløper ved bytte av beboer, også ved utleie. Det er vedtektsbestemt krav om styregodkjennelse av ny seksjonseier før overtagelse kan gjennomføres. Søknad om styregodkjennelse skal inneholde navn på samtlige medlemmer i husstanden. Bruksoverlating/utleie må godkjennes av styret i god tid før innflytting.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208240943
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	7 702 242,00
Innfrielsesdato:	30.11.2037
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 736,28,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	209,00	
Fellesutgifter	4 177,28	
A konto strøm til varmt vann	350,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	697,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 757,-
Annen formue:	2 479,-
Gjeld:	64 883,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208240943
Restsaldo:	64 883,36
Kapitalkostnader:	658,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64 883,35,-, 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 Ali Sheikh Munir pr. e-post: ali.sheikh.munir@obos.no eller telefon: 22 99 18 44.

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/Martin Kaasgaard Nielsen, e-post: kongstun@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4075
SAMEIET KONGSTUN I

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGSTUN I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 17:00 og lukker 19. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4075

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt beboermøte onsdag 15. mai kl. 17:00 i bakgården, forutsatt at været tillater det. Dersom været ikke tillater utendørs møte, vil vi komme tilbake med informasjon om alternativt møtested.

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. Bytte inngangsdører
8. Økning i felleskostnader – utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONGSTUN I

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

Martin Kaasgaard Nielsen 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 Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Usman Javed 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap kommentarer 4075.pdf
2. SAMEIET KONGSTUN I.pdf
3. 4075 Sameiet Kongstun I.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 7

Bytte inngangsdører

Forslag fremmet av:
Daniel Arian Moslehi Myrdahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens inngangsdører til leilighetene er gamle og utette. Flere har også problemer med låsen.

Når vi allerede ser på å bytte vinduer kan man like godt bytte dørene når noen skal inn i leilighetene.

Forslag til vedtak
Styret undersøker pris for nye inngangsdører i sammenheng med utskiftning av vinduer.

Sak 8

Økning i felleskostnader – utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

På årsmøtet i 2024 ba eierseksjonene styret om å utrede kostnadene ved utskifting av vinduer og balkongdører i Sameiet Kongstun I. Bakgrunnen er at dagens vinduer og dører er over 35 år gamle, og flere beboere har meldt om trekk, varmetap og generelt dårlig tilstand. Enkelte seksjonseiere har på eget initiativ skiftet ut vinduer og dører, noe som har skapt ulikhet i teknisk standard.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til å utarbeide en kostnadskalkyle og gi faglig vurdering av mulige løsninger. Flere alternativer har vært vurdert. Basert på en samlet vurdering av tekniske, økonomiske og praktiske forhold, har styret kommet frem til en anbefalt løsning.

Styrets vurdering

Styret anbefaler at sameiet gjennomfører full utskifting av alle vinduer og balkongdører, kombinert med tilleggsisolering av balkongfasadene. Dette tiltaket vil gi:

- Betydelig forbedret bokomfort og inneklima
- Redusert energiforbruk og varmetap
- Økt teknisk levetid og verdi på bygget
- Mulighet for støtte gjennom Oslo kommunes ENØK-ordning

Prosjektets totale kostnadsramme er anslått til **ca. 10,3 millioner kroner**. Dette beløpet omfatter entreprisekostnader, prosjektledelse og øvrige nødvendige utgifter.

Prosjektet planlegges finansiert gjennom låneopptak. For å betjene lånet vil det være nødvendig med en **økning i felleskostnadene, som med dagens rentenivå anslås til ca. 20 %**. Den konkrete økningen vil tilpasses faktisk låneopptak og rentebetingelser på gjennomføringstidspunktet, og fordeles i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak

- Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering.
- Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggsisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS.
- Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt.
- Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering. Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggsisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt. Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Leder

Martin Kaasgaard Nielsen (Å28)	Er ikke på valg (1 år)

Medlem

Helene	Har flyttet
Stian Mathiassen (M3)	Kan ta gjenvalg (2 år)
Usman	Har flyttet
Hanna Knutsen (M5)	Stiller til valg, er i dag vara (2 år)
Karin Bianca Gullman (M7)	Stiller til valg (2 år)

Vara

Bjørn Søland	Ikke på valg (1 år)

Valgkomite

Tomy Hoang	Ikke på valg (1 år)

Roller og kandidater

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

- Martin Kaasgaard Nielsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanna Knutsen
- Karin Bianca Gullman
- Stian Mathiassen

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

- Bjørn Søland

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

- Inghild Nygård
- Lars Arne Arne Horvei

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

Sameiet Kongstun I

Styrets sammensetning

- Styreleder: Martin Kaasgaard Nielsen
- Styremedlemmer: Helene K. Sæther, Stian Mathiassen, Usman Javed
- Varamedlemmer: Hannah Knutsen, Bjørn Søland
- Valgkomité: Tomy Hoang, Inghild Nygård

Tilknyttede tjenester

- Regnskapsfører: OBOS
- Revisor: BDO Norge AS
- Vaktmestertjenester: Ullevål Vaktmester & Renholdservice AS (ny fra 2025)
- Internettleverandør: GlobalConnect (etablert 2024)

Styrets arbeid

Sameiet Kongstun I drives etter eierseksjonsloven og i tråd med seksjonseiernes interesser. I 2024 har styret fulgt opp nødvendige vedlikeholdstiltak, ferdigstilt større prosjekter og satt fokus på driftseffektivitet og kommunikasjon.

Styret har i perioden bestått av samme medlemmer som foregående år og har avholdt 9 møter.

Hovedsaker i 2024

Ferdigstillelse av bakgårdsprosjektet

Etter flere års planlegging og etapper med oppgradering ble bakgårdsprosjektet endelig avsluttet i 2024. Prosjektet, som har vært delvis finansiert med tilskudd fra Oslo kommune, har hatt som mål å skape et inkluderende og trygt fellesområde. Resultatet inkluderer grøntarealer, gangveier, sittegrupper, grillplass, sykkelparkering, søppelhåndtering og ny belysning. Bakgården er nå et funksjonelt og sosialt samlingspunkt.

Rehabilitering av tak – Åkebergveien 28

Etter lekkasje ble taket over heissjakten i Åkebergveien 28 utbedret i 2024. Dette ble gjort med støtte fra OBOS prosjekt.

Låssystem og adgang

Styret har i 2024 innhentet tilbud på oppgradering av låssystem, inkludert nye dører og garasjeport.

Ny internettløsning

Etablert kollektiv internettløsning via GlobalConnect som faktureres gjennom felleskostnadene.

Skifte av varmtvannsmålere

Alle varmtvannsmålere i sameiet er skiftet ut i løpet av året.

Ny avtale om brannsikkerhet

Oppdatert avtale med Norsk Brannvern om regelmessig kontroll av fellesområdene.

Ladeløsning i garasjen
Ny leverandør for elbillading i garasjeanlegget etablert i 2024.

Søppelhåndtering

Sameiet har store utfordringer med hensetting av søppel. Det brukes årlig over kr 100000 på bortkjøring og avfallshåndtering.

Manglende innmelding av leietakere

Styret minner eiere om å melde inn navn og kontaktinfo til leietakere for å sikre god kommunikasjon. Innmelding av leietakere skjer via Vibbo.

Vinduer

På årsmøte i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente informasjon om kostnad og omfang for bytting av vinduer. Styret har leid inn OBOS prosjekt til å utarbeide et forprosjekt med tilstandsvurdering og prisestimering. Forslag for bytting av vinduer blir presentert på årsmøte i 2025.

Kommunikasjon

Styret har flyttet all informasjon fra vår gamle hjemmeside til Vibbo. Der ligger generell og nyttig informasjon om sameiet. Dette er også her du kan kontakte styret elektronisk.

Økonomi

Årets resultat på kr XXXX foreslås overført til egenkapital. Økte kostnader knytter seg til rehabilitering av tak, skifte av varmtvannsmålere, brannsikring og søppelhåndtering. Det vises til regnskap, balanse og noter for detaljer.

Vi har hatt leverandørgjeld hos en leverandør i forbindelse med rehabilitering av tak, som har gått konkurs. Dette beløpet er på 93.870. Vi har meldt inn krav til boet, men det er lite sannsynlig at vi får noe igjen fra konkursboet. Mest sannsynlig blir dette ført som tap i 2025.

Utover dette er styret ikke kjent med vesentlige hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet.

Fortsatt drift

Driften videreføres i 2025 med fokus på vedlikehold, kostnadskontroll og videreutvikling av fellesløsninger. Styret takker for samarbeidet i 2024.

Oslo, 22. April 2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Kongstun I

Martin K. Nielsen – Styreleder
Helene K. Sæther – Styremedlem
Stian Mathiassen – Styremedlem
Usman Javed – Styremedlem

Vedlegg: Oversikt over større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

År

Vedlikehold / Rehabilitering

Kommentar

2014

Utskifting av heiser

2014

Bytte av garasjeport

2015

Utskifting av varmtvannsberedere

2017

Installasjon av Elotec brannvarslingsanlegg

Drift fra 2019

2018

Nye lamper og lysarmatur i fellesområder

2018

Oppussing av fellesarealer

Inkl. brannsikre loftsdører

2018

Utskifting av tak**vinduer**

2018

Nytt callinganlegg og overvåkningskameraer

Adgangssystem og nye inngangsdører

2019

Adgangssystem for øvrige dører og porter

Oppgradering av utearealer

Takreparasjon Magnus' gate 3

2020

Slokkeutstyr og rømningsskilt

2020

Bytte av membran på takterrasser

2020

Bytte av varmekabler på tak

2021

Bytte av hovedtavler for EL

2021

Oppgradering av ventilasjonsanlegg

2022

Elbillading i garasje

Takreparasjon Magnus' gate 5 og 7

Oppgradering bakgård (del 1) Med støtte fra Oslo kommune

2023

Oppgradering bakgård (del 2) Fullført unntatt belysning

2024

Belysning i bakgård ferdigstilt

Takreparasjon over heissjakt – Åkebergveien 28 Etter lekkasje

Utskifting av varmtvannsmålere i Alle enheter

Ny internettløsning via GlobalConnect

Fellesløsning vedtatt av årsmøtet

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.

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets 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 42 911.

Budsjett 2025

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 uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KONGSTUN I
ORG.NR. 971 280 212, KUNDENR. 4075

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 991 112	4 712 061	4 995 000	5 466 000
Ladeinntekter EL-bil		46 226	34 696	35 000	35 000
Andre inntekter	3	2 001	484 749	2 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 039 339**	**5 231 506**	**5 032 000**	**5 501 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 406	0	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-166 000	-156 317	-156 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-37 515	-47 498	-38 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-174 702	-156 325	-165 700	-174 000
Konsulenthonorar	7	-15 438	-41 431	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 159 403	-2 402 768	-942 000	-933 000
Forsikringer		-382 946	-347 724	-382 500	-459 000
Kommunale avgifter	9	-1 109 906	-916 927	-1 061 400	-1 245 000
Ladekostnader EL-bil		-29 520	-20 257	-20 000	-25 000
Energi/fyring		-130 589	-151 235	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 228	0	0	-230 736
Andre driftskostnader	10	-1 064 146	-865 304	-840 600	-992 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 312 798**	**-5 105 786**	**-3 798 200**	**-4 435 736**
DRIFTSRESULTAT		**726 542**	**125 720**	**1 233 800**	**1 065 264**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 626	50 685	0	0
Finanskostnader	12	-605 135	-536 556	-578 000	-570 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-547 509**	**-485 871**	**-578 000**	**-570 000**
ÅRSRESULTAT		**179 032**	**-360 151**	**655 800**	**495 264**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-360 151		
Reduksjon udekket tap		179 032	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 000**	**30 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		146 488	104 896
Forskuddsbetalte kostnader		269 674	248 110
Andre kortsiktige fordringer	14	93 870	586 870
Driftskonto OBOS-banken		13 966	14 886
Sparekonto OBOS-banken		14 259	0
SUM OMLØPSMIDLER		**538 257**	**954 762**
SUM EIENDELER		**568 257**	**984 762**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 066 661	-8 245 693
SUM EGENKAPITAL		**-8 066 661**	**-8 245 693**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 101 572	8 500 000
Annen langsiktig gjeld	17	8 000	8 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 109 572**	**8 508 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 086	108 935
Leverandørgjeld		252 038	252 176
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		3 186	62 375
Energiavregning	18	82 356	142 652
Annen kortsiktig gjeld	19	108 680	156 317
SUM KORTSIKTIG GJELD		**525 346**	**722 455**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**568 257**	**984 762**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,15.04.2025
Styret i Sameiet Kongstun I

Martin Kaasgaard Nielsen Helene Kvernes Sæther Stian Mathiassen

Usman Javed

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	4 874 880
Parkering	113 832
Bodleie	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 991 112**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	2 000
Øre korreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 001**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 406
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 406**

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 166 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 515.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 438
SUM KONSULENTHONORAR	**-15 438**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Elsmark Mur & Puss AS	-390 188
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**390 188**
Drift/vedlikehold bygninger	-342 626
Drift/vedlikehold VVS	-17 083
Drift/vedlikehold elektro	-144 286
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 275
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-38 455
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 874
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 081
Kostnader dugnader	-10 536
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 159 403**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-645 549
Renovasjonsavgift	-464 357
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 109 906**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-190 165
Annet driftsmateriale	-42 590
Vaktmestertjenester	-502 402
Renhold ved firmaer	-251 124
Andre fremmede tjenester	-64 438
Andre kontorkostnader	-35
Telefon u/mva	-7 239
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 047
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 064 146**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	37 406
Renter bank	15 547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 673
SUM FINANSINNTEKTER	**57 626**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-597 234
Renter på leverandørgjeld	-443
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 458
SUM FINANSKOSTNADER	**-605 135**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	30 000
SUM BYGNINGER	**30 000**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Overfakturert fra Nye Oslobyggservice og Eiendom AS i 2023	93 870
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**93 870**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023	-8 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	398 428	
		-8 101 572
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 101 572**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Nøkkel depositum	-8 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-8 000**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-462 840
SUM INNTEKTER	**-462 840**

KOSTNADER

Administrasjon	75 560
Strøm	304 924
SUM KOSTNADER	**380 484**

SUM ENERGIAVREGNING	**-82 356**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i
balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Glemt å fakturere Energiavregning honorar 2023 - OBOS	-33120
Energiavregning honorar 2024 - OBOS	-34500
Energiavregning honorar 2024 - Ista	-41 060
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-108 680**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGSTUN I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUN I.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7LJEM-4QN0E-8WX8O-U6EHB-EIVB7-OABE5

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-30 09:34:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7LJEM-4QN0E-8WX8O-U6EHB-EIVB7-OABE5

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.25
Selskapsnummer: 4075 **Selskapsnavn:** SAMEIET KONGSTUN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martin Kaasgaard Nielsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

☐ For

☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Usman Javed foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bytte inngangsdører

Styret undersøker pris for nye inngangsdører i sammenheng med utskiftning av vinduer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Økning i felleskostnader – utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering

Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering. Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggsisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt. Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Martin Kaasgaard Nielsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Hanna Knutsen

☐ Karin Bianca Gullman

☐ Stian Mathiassen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Søland

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Inghild Nygård

☐ Lars Arne Arne Horvei

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KONGSTUN I

Organisasjonsnummer: 971280212
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 17:00 til 19. mai kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37.

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:**
> Martin Kaasgaard Nielsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Usman Javed foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Bytte inngangsdører

Fremmet av: Daniel Arian Moslehi Myrdahl

Dagens inngangsdører til leilighetene er gamle og utette. Flere har også problemer med låsen.

Når vi allerede ser på å bytte vinduer kan man like godt bytte dørene når noen skal inn i leilighetene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker pris for nye inngangsdører i sammenheng med utskiftning av vinduer.

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Økning i felleskostnader – utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering

Bakgrunn

På årsmøtet i 2024 ba eierseksjonene styret om å utrede kostnadene ved utskifting av vinduer og balkongdører i Sameiet Kongstun I. Bakgrunnen er at dagens vinduer og dører er over 35 år gamle, og flere beboere har meldt om trekk, varmetap og generelt dårlig tilstand. Enkelte seksjonseiere har på eget initiativ skiftet ut vinduer og dører, noe som har skapt ulikhet i teknisk standard.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til å utarbeide en kostnadskalkyle og gi faglig vurdering av mulige løsninger. Flere alternativer har vært vurdert. Basert på en samlet vurdering av tekniske, økonomiske og praktiske forhold, har styret kommet frem til en anbefalt løsning.

Styrets vurdering

Styret anbefaler at sameiet gjennomfører full utskifting av alle vinduer og balkongdører, kombinert med tilleggsisolering av balkongfasadene. Dette tiltaket vil gi:

- Betydelig forbedret bokomfort og inneklima
- Redusert energiforbruk og varmetap
- Økt teknisk levetid og verdi på bygget
- Mulighet for støtte gjennom Oslo kommunes ENØK-ordning

Prosjektets totale kostnadsramme er anslått til **ca. 10,3 millioner kroner**. Dette beløpet omfatter entreprisekostnader, prosjektledelse og øvrige nødvendige utgifter.

Prosjektet planlegges finansiert gjennom låneopptak. For å betjene lånet vil det være nødvendig med en **økning i felleskostnadene, som med dagens rentenivå anslås til ca. 20 %**. Den konkrete økningen vil tilpasses faktisk låneopptak og rentebetingelser på gjennomføringstidspunktet, og fordeles i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Styrets innstilling
Styrets forslag til vedtak

- Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering.
- Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggsisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS.
- Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt.
- Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering. Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert

tilleggsisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt. Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Leder

Martin Kaasgaard Nielsen (Å28)	Er ikke på valg (1 år)

Medlem

Helene	Har flyttet
Stian Mathiassen (M3)	Kan ta gjenvalg (2 år)
Usman	Har flyttet
Hanna Knutsen (M5)	Stiller til valg, er i dag vara (2 år)
Karin Bianca Gullman (M7)	Stiller til valg (2 år)

Vara

Bjørn Søland	Ikke på valg (1 år)

Valgkomite

Tomy Hoang	Ikke på valg (1 år)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Kaasgaard Nielsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Kaasgaard Nielsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Karin Bianca Gullman (29 stemmer)
Hanna Knutsen (26 stemmer)
Stian Mathiassen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karin Bianca Gullman

Hanna Knutsen
Stian Mathiassen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Søland (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Søland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Arne Arne Horvei (26 stemmer)
Inghild Nygård (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Arne Arne Horvei
Inghild Nygård

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547901399

Dokument

2025-4075
Hoveddokument
5 sider
Initiert 2025-05-27 14:12:50 CEST (+0200) av Ali Sheikh Munir (ASM)
Ferdigstilt 2025-06-02 13:16:13 CEST (+0200)

Underskriverne

Ali Sheikh Munir (ASM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ali.sheikh.munir@obos.no
+4793420183
Signert 2025-05-27 14:12:50 CEST (+0200)

Usman Javed (UJ)
usman2219@yahoo.no
+4747635553
Signert 2025-06-02 13:16:13 CEST (+0200)

Martin Kaasgaard Nielsen (MKN)
martin@kaasgaard.no
+47 48602511
Signert 2025-05-27 14:41:07 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



VEDTEKTER
FOR SAMEIET KONGSTUN I

Vedtatt i ordinært årsmøte 29.03.2011, i medhold av eierseksjonsloven (LOV 1997-05-23 nr 31Lov om eierseksjoner). Sist endret i ordinært årsmøte 22. mars 2022

§ 1 Navn og fordeling

Sameiets navn er Sameiet Kongstun I. Eiendommen har gnr. 231 og bnr. 282 i Oslo. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1989.

Sameiet består av 92 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal. Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

Formålet med dannelsen av sameiet er:
-Ivareta driften av sameiet.
-Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
-Ivareta andre saker av felles interesse.

§ 2 Råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret skriftlig for registrering med minst fjorten -14- dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie med varighet kortere enn 30 dager er ikke tillatt. Samtlige seksjoner i sameiet er regulert til boligformål, og bruk av seksjonen i strid med tinglyst formål er ikke tillatt. Ved erverv og utleie påløper gebyr fastsatt av styret. Eiere plikter å informere om ut og innflytting av leieboere fra sin seksjon. Med melding om ut- og innflytting skal det følge bekreftelse fra seksjonseier om at leiligheten er fri for skadedyr, at rømningsveier i leiligheten er frie og at fungerende brannslukkingsapparat og røykvarsler finnes i leiligheten.

Det utstedes faktura på kr. 2 000 i forbindelse med ut-/innflytting av nye leieboere/seksjonseiere. Dersom flytting ikke blir meldt innen 2 måneder etter innflytning vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 2 000 i tillegg.

Det er gitt anledning til et en seksjonseier kan eie inntil to seksjoner. Dvs at ingen seksjonseier kan eie flere enn to seksjoner.

§ 3 Sameiets panterett

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

§ 4 Fellesutgifter

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Utgifter knyttet direkte til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier, med unntak for utgifter til varmtvann som innbetales til sameiet etter særskilt avrekning.

Til dekking av utgifter som nevnt over betales et månedlig akonto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket innbetaling betales vanlig forsinkelsesrente og purregebyr etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Seksjonseier som har rett til bruk av loftsbod betaler et beløp til dekning av driftsutgifter forbundet med disse arealene. Beløpet fastsettes og utlignes av styret.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og gir rett til å pålegge vedkommende med skriftlig varsel å selge og fraflytte seksjonen.

§ 5 Fysisk råderett og plikter

Seksjonen må bare benyttes til boligformål slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi samtykke til annen bruk. Samtykke skal innhentes før bruken påbegynner.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks maling, radio- og TV-antenner/ parabolantenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse, vil styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

Innvendige forandringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Forandringer som skjer i strid med de til en hver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser, er ikke tillat. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leiligheten skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy. Utbedring av bad skal følge til enhver tid gjeldende regler/påbud. Enhver forandring skal være håndtverksmessig utført og være i samsvar med offentligretslige krav eller i medhold av lov.

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge skader eller ulemper, kan seksjonseierne ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Seksjonseiere plikter å oppgi sin e-post adresse og telefonnummer til styret og forretningsfører og informere om eventuelle endringer i e-post adresse og telefonnummer.

§ 6 Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, avlesing, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til beboer.

Seksjonseier har ansvar for at vannmåler er funksjonsdyktig og tilgjengelig, samt å sørge for adgang til avlesing. Merutgifter som følge av manglende adgang til avlesing og kontroll av vannmåler betales av seksjonseier.

§ 7 Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøter med forslags-, tale- og stemmerett. På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

§ 7.1 Fullmakt

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig, denne skal være myndig og kunne legitimere seg. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Det må medfølge bevis/ legitimasjon som synliggjør at det er seksjonseier som har utferdiget fullmakten. For firmaer kreves det firmaattest der det fremkommer hvem som har signaturfullmakt.

En seksjonseier kan kun ha en fullmakt (stemme) i tillegg til sin egen stemme. Dvs ingen kan representere mer en to seksjonseiere.

§ 7.2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre -3- og høyst tjue -20- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7.3 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av junimåned.
Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet (årsmøte) med minst åtte -8- og høyst tjue -20- dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Styrets årsberetning med revidert regnskap skal vedlegges innkallingen.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest tjuefem -25- dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

På ordinært årsmøte (årsmøte) skal disse saker behandles:

1) Konstituering
2) Behandle styrets årsberetning
3) Behandle og godkjenne årsregnskap med revisors beretning
4) Behandle budsjettforslag
5) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen
6) Valg av styre, herunder styreleder, styremedlemmer og vararepresentanter
7) Valg av valgkomitè
8) Valg av revisor

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteledere, minst to -2- protokollvitner og protokollfører, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7.4 Valgkomite

Årsmøtet velger blant seksjonseierne 3 medlemmer til valgkomitè. Valgkomitèen skal til årsmøtet legge frem innstilling på medlemmer til styret og til valgkomitè.

Dersom nytt styremedlem må velges i perioden, skal valgkomitèen komme med innstilling til nytt medlem.

§ 7.5 Årsmøtets kompetanse

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1) Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) Endring av vedtektene.
3) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendom når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkeltes bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
4) Endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall for sameiet.

Årsmøtet beslutter med alminnelig flertall avsetning til og bruk av midler overført til vedlikeholdsfond.

§ 8 Sameiestyret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styret skal bestå av inntil 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Styret og varamedlemmer velges for to år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styreleder velges særskilt. Fratrer styreleder i løpet av tjenesteperioden tiltrer nestleder inn i leders sted. Styret velger da ny nestleder.

Må styremedlem trekke seg av andre grunner som sykdom, flytting og lignende, skal varamedlem tiltre og fungere som styremedlem ut perioden.

Ingen kan velges eller fungere som styremedlem/varamedlem dersom vedkommende på valgtidspunktet eller i funksjonsperioden har misligholdt/ misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, begår grove brudd på vedtekter og/eller husordensreglene eller på noen måte misbruker sin stilling som styremedlem/styreleder/varamedlem for egen vinning. Oppstår en slik situasjon i funksjonstiden bortfaller styrevervet med umiddelbar virkning. Varamedlem skal da tiltre styret og fungere inntil nytt styremedlem er valgt.

Styret skal på sitt første styremøte etter årsmøtet konstituere seg. Det velges nestleder og sekretær.

Styremøtet ledes av styrets leder, evnt i dennes fravær, av styrets nestleder. Er ikke styrets leder eller nestleder tilstede, velges møteleder.

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst 2 – to styremedlemmer forlanger det. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i seksjonseier møter.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres i henhold til regnskapslovens bestemmelser. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelse.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gir møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og styremedlem i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

§ 10 Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor tredjemann eller om tredejemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse av saken.

Styretsmedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11 Revisor

Sameiets regnskap skal føres i henhold til regnskapslovens bestemmelser. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 12 Husordensregler

Beboere plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og være innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet, og vil kunne medføre at styret pålegger seksjonseier tvangssalg av seksjonen.

Styret er gitt fullmakt til å foreta midlertidige endringer av og i tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og eventuelt vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiemøte.

§ 13 Mislighold

Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.

§ 14 Erstatningsansvar

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon, og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden har oppstått på fellesareal eller på seksjonseiers bruksareal.

§ 15 Kunngjøringsmåte

Informasjon via e-post er å anse som skriftlig varsel både ved innkalling til årsmøter og annen informasjon fra styret.

§ 16 Garasjeanlegg

Styret forestår forvaltning av sameiets garasjeanlegg. Parkeringsplassene i garasjeanlegget er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet. Resten av garasjeanlegget er fellesareal.

Salg av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere i Sameiet Kongstun I. Utleie av parkeringsplass er bare tillatt til seksjonseiere eller leietakere i Sameiet Kongstun I og Sameiet Kongstun II.

Styret skal innkreve et tillegg til felleskostnadene av de seksjonseiere som eier parkeringsplasser i garasjeanlegget, til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Ekstrabetalingen pr. parkeringsplass skal til enhver tid tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KONGSTUN I

Revidert februar 2012 – Endringer enstemmig vedtatt i ordinært årsmøte 17. april 2012

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at styret pålegger seksjonseier tvangssalg av seksjonen.

2. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag er å betrakte som husordensregler på lik linje med disse.

3. Oppslagstavlen brukes til informasjon fra styret, forretningsfører og vaktmesterfirma. Alle andre oppslag skal tillates av styret før de henges opp. Oppslag som ikke er godkjent av styret, vil bli fjernet.

4. Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

6. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, plenene og buskene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må holdes under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Katter eller andre husdyr må ikke luftes på taket, i ganger eller i garasjene.

7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, og likeledes høyrøstet samtale på balkongene.

9. På søndager og helligdager tillates ikke støyende håndverksarbeider så som boring og banking, og heller ikke på hverdager mellom kl. 19.00 og kl. 08.00. Generelt skal det ikke være støy eller bråk som forstyrrer andre beboere.

10. Teppebanking på balkonger er ikke tillatt, og tørking av tøy på balkongene må henges slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Tøy som henges på balkonger, må ikke være synlig over rekkverket. Det er ikke tillatt å henge sengetøy til lufting ut fra vinduene. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene.

11. Lek og unødig opphold i ganger, trapper og heiser er ikke tillatt.

12. Fotballsparking i bakgården er ikke tillatt. Lekeplassene er for barna i boligsameiet, ikke for barn i nabolaget. Det skal ikke foregå lek, eller annen støyende aktivitet på utearealene etter kl. 19.00.



13. Barn under 12 år bør ikke bruke heisene alene av sikkerhetsmessige årsaker.

14. P.g.a. brannvesenets forskrifter er det ikke tillatt å plassere barnevogner eller andre gjenstander i gangene, dette fordi det i tilfelle brann ikke skal være noe som hindrer beboerne i å komme seg raskt ut, eller hindrer brannvesenet i sitt arbeid.

15. Også av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke tillatt å ha barnevogner eller andre gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene ute, sportsutstyr og annet oppbevares i egen bod. Det er heller ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor egne loftsboder. Gjenstander der fjernes uten varsel.

16. Søppel, sigarettstumper og lignende må ikke kastes i oppgangene og heisene. For øvrig skal ikke beboerne kaste papir og annet avfall på gangveier eller andre fellesarealer. Det skal ikke kastes avfall/boss av noe slag eller vaskevann ut fra vinduer eller balkonger i leilighetene.

17. Møbler og lignende må fraktes bort av eier eller leietaker, og skal ikke plasseres i søppelrom, på loftsgangene eller i oppgangene.

18. Søppelposer skal bæres ned i søppelrommene, ikke settes utenfor entrédørene eller dørene inn til søppelrommene eller foran søppeldunkene. Søppelposer skal heller ikke kastes i søppelkassene plassert i oppgangene eller ute på fellesarealet. I søppelrommet skal det bare kastes vanlig husholdningsavfall.

19. I 2012 innføres kildesortering og alle plikter å sortere søppelet sitt i matavfall (grønne poser), plast (blå poser), restavfall (kvite poser). Alle posene må knyttes godt igjen. Utover dette har vi papir innlevering. Metall, glass leveres på kildestasjoner.

20. Overholdes ikke disse reglene (forsøpling, hensetting og kildesortering), vil de faktiske kostnader ved opprydding tilfalle den som har forårsaket kostnaden.

21. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.

22. Røyking er forbudt på innendørs fellesarealer som ganger, trapper, heiser, garasjer m.m.

23. Beboerne må bare slippe inn i oppgangen kjente og besøkende til egen leilighet, ingen andre.

24. Alle dører skal til en hver tid være låst (ytterdører, loftsboder, sportsboder, garasjeport, dører opp fra garasje, søppelrom m.m.).

25. Vinduene i trappeoppgangene må ikke stå åpne uten barnesikring på. Dette for å hindre at barn faller ut og at fugler (duer) kommer inn og forsøpler.

26. Alle seksjoner plikter å ha minst en fungerende røykvarsler som henger i tak og kan høres inne på soverom. Man plikter også å ha ett fungerende, lett tilgjengelig brannslukkingsapparat.

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	231/11 Magnus gate 9 Blokk 4	Journalnr. 87/5976
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Boligblokk	Innlevert 22.12.87
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5	
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3	

SAS/GB

Oslo, den 20. april 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2,3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse datert 18.02.88. Under henvisning hertil finner bygningskontrollen i medhold av § 7 i plan- og bygningsloven å kunne gi dispensasjon fra gjeldende regulering slik at byggemeldingen kan godkjennes. Se vår påtegning av 18.04.88 på kartet.

De betingelser som er stillet av brannvesenet og helserådet i ekspedisjon av henholdsvis 29.02.88 og 04.03.88 må følges, kfr. vedlagte gjenparter.

Redegjørelse for konstruksjonen med statiske beregninger, rivemelding samt ventilasjonsanmeldelse må innsendes.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket som også må godkjenne kjellergulvets kotehøyde.

Heisene må meldes til heiskontrollen.

Utomhusplan må være godkjent.

Det forutsettes at byggeforskriftenes krav om tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede blir fulgt.

Da det ikke er vist matboder, forutsetter vi at det blir avsatt plass på kjøkken til ekstra svalskap.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

B. Registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.

H. Rivemelding være innsendt og godkjent.

Fortsettes

I. Utomhusplan være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Sven Sandberg
overarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 66 20 20
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selvaag-Bygg
Holmenvn. 19

0374 OSLO 3

Vår ref. FM/BL. **Jnr.** 87/5976 **Saksbehandler** Mottahedeh

GNR: 231BNR: 0011 MAGNUSGATE 9 BLOKK 4
NYBYGG - BOLIGBLOKK
BYGGHERRE:OSLO BYFORNYELSE A/S

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 4 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 3, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 20. desember 1989

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

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

66 20 20

Oslo, den 11.7.90.

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.231/bnr.11 m.fl., Magnusgate 9 bl.4

Journalnr. 87/5976

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.6.90

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende
Tømmerm. Jan Solbrekken, c/o Selvaagbygg A/S, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

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

SKJ © 14. ANDVORD

Vi minner om at dere må søke om ferdigattest når tiltaket er ferdig - 202202560 - Magnus` gate 6 - 13 - Utskifting av sirkulasjonsanlegg

Til
KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS v/Steinar Kile
SAMEIET KONGSTUN II v/Iver Andresen

Saksnummer: **202202560 - Magnus` gate 6 - 13 - Utskifting av sirkulasjonsanlegg**

Vi ga tillatelse til byggetiltaket 11.04.2022.

Når tiltaket er ferdig må dere huske å søke ferdigattest. Hvis dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før dere søker ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlige arbeider. Det må fremgå av søknaden hvilke arbeider som gjenstår og når arbeidene skal være avsluttet.

Hvis tillatelsen har vært til eller er til klagebehandling, vil tillatelsens gyldighet (tre år) løpe fra datoen klagesaken er avgjort.

Hvis dere har begynt å bygge og arbeidene stopper opp i mer enn to år vil tillatelsen falle bort.

Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen tre uker etter at søknaden er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon.

Vi oppfordrer dere til å bruke vår digitale søknadsløsning når dere skal søke om ferdigattest. Søk om ferdigattest på prosjektsiden for byggesaken deres:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/brevinn.asp?caseno=202202560

Dere kan se bort fra denne påminnelsen hvis dere har sendt inn søknad om ferdigattest en av de siste dagene.

Vennlig hilsen
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Dette er en automatisk e-post som du ikke kan svare på.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.04.2022
	202202560 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Razegheh Alavi	

Adresse:	MAGNUS' GATE 6 - 13	Eiendom:	231/283/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET KONGSTUN II	Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Magnus' gate 6 - 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av sirkulasjonsanlegg som vi mottok 15.02.2022. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter utskifting sirkulasjonsanlegg for varmtvann i Magnus gate 6-13. Det skal installeres nye beredere i kjeller, og røranlegget skal fornyes.

Søker opplyser på telefon den 08.04.2022 at tiltaket ikke berører hovedbæresystemet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202560			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan garasje	A20-1	01.02.2022	1/13
Plan 1 etasje	A20-2	01.02.2022	1/14
Plan 2-5 etasje	A20-3	01.02.2022	1/15
Plan loft	A20-4	01.02.2022	1/16

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202202560	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
988427047 AJL - ANDRESEN, JACOBSEN & LØYNING AS	PRO: Sanitærinstallasjoner, Tiltaksklasse 3
915860877 BRACON AS	PRO: Brannkonsept ifbm utskifting av sirkulasjonspumpe, Tiltaksklasse 1
912666344 HR RØR AS	UTF: Sanitærinstallasjoner/Utskifting av sirkulasjonsanlegg, Tiltaksklasse 2 UTF: Riving/demontering iht miljøsaneringsrapport, Tiltaksklasse 2
980233618 KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	SØK: Hele tiltaket, Tiltaksklasse 2
962392687 NORCONSULT AS	PRO: Konstruksjonssikkerhet (tekniske utsparinger), Tiltaksklasse 2
971170824 R3 ENTREPRENØR AS	PRO: Miljøsanering, Tiltaksklasse 1

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202202560

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET KONGSTUN II, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO

DAGBOKFØRT

01.AUG.89 050959

BYSKRIVEREN I OSLO

Rett kopi bekreftes.
ALF ERIK JENTOFT
ADVOKATFULLMEKTIG

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

MAGNUSGATE 3

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Oslo B	37 21 15

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	231	280		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Oslo Byfornyelse A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 6529	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	78		21	B	82		41	B	87	
2	B	52		22	B	52		42	B	93	
3	B	82		23	B	78		43	B	52	
4	B	78		24	B	99		44	B	51	
5	B	52		25	B	52		45	B	78	
6	B	52		26	B	52		46	B	99	
7	B	82		27	B	78		47	B	52	
8	B	78		28	B	99		48	B	51	
9	B	52		29	B	52		49	B	78	
10	B	52		30	B	52		50	B	99	
11	B	82		31	B	78		51	B	52	
12	B	78		32	B	99		52	B	51	
13	B	52		33	B	52		53	B	78	
14	B	52		34	B	52		54	B	99	
15	B	82		35	B	78		55	B	52	
16	B	78		36	B	99		56	B	51	
17	B	52		37	B	52		57	B	78	
18	B	52		38	B	52		58	B	99	
19	B	82		39	B	78		59	B	52	
20	B	87		40	B	87		60	B	51	
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Magnusgate 3

7. Supplerende tekst

Se ark 2, totalt 92 seksjoner

Dato: 8. juni 1989

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

OSLO BYFORNYELSE A-S

ERIK MAGNES

Tinglysingsstempel

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	78		81	B	52					
62	B	99		82	B	78					
63	B	52		83	B	100					
64	B	51		84	B	55					
65	B	78		85	B	52					
66	B	87		86	B	78					
67	B	92		87	B	100					
68	B	100		88	B	55					
69	B	55		89	B	52					
70	B	52'		90	B	78					
71	B	100		91	B	92					
72	B	55		92	B	87					
73	B	52									
74	B	78									
75	B	100									
76	B	55									
77	B	52									
78	B	78									
79	B	100									
80	B	55									
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		6529		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Magnusgate 3

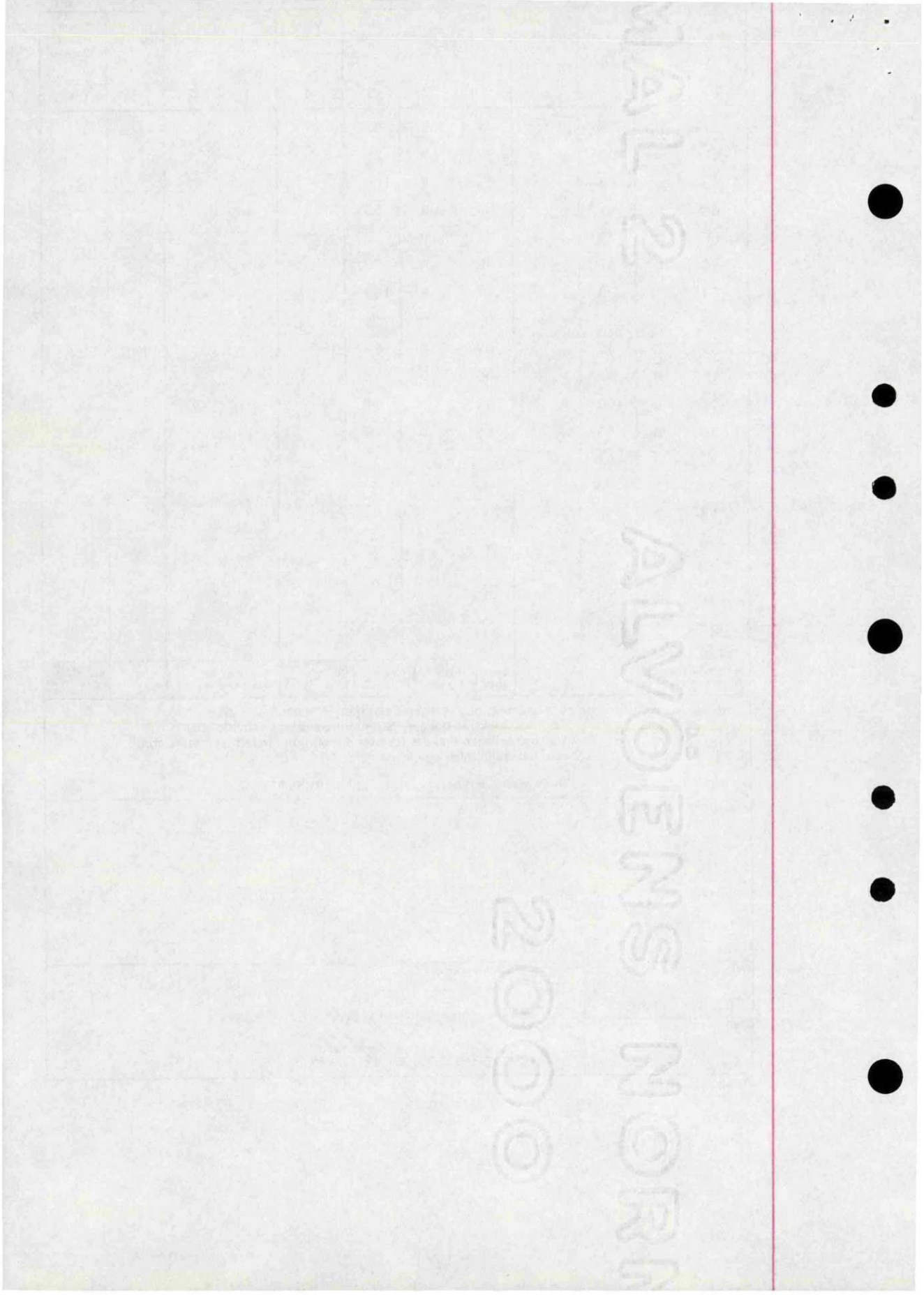
7. Supplerende tekst

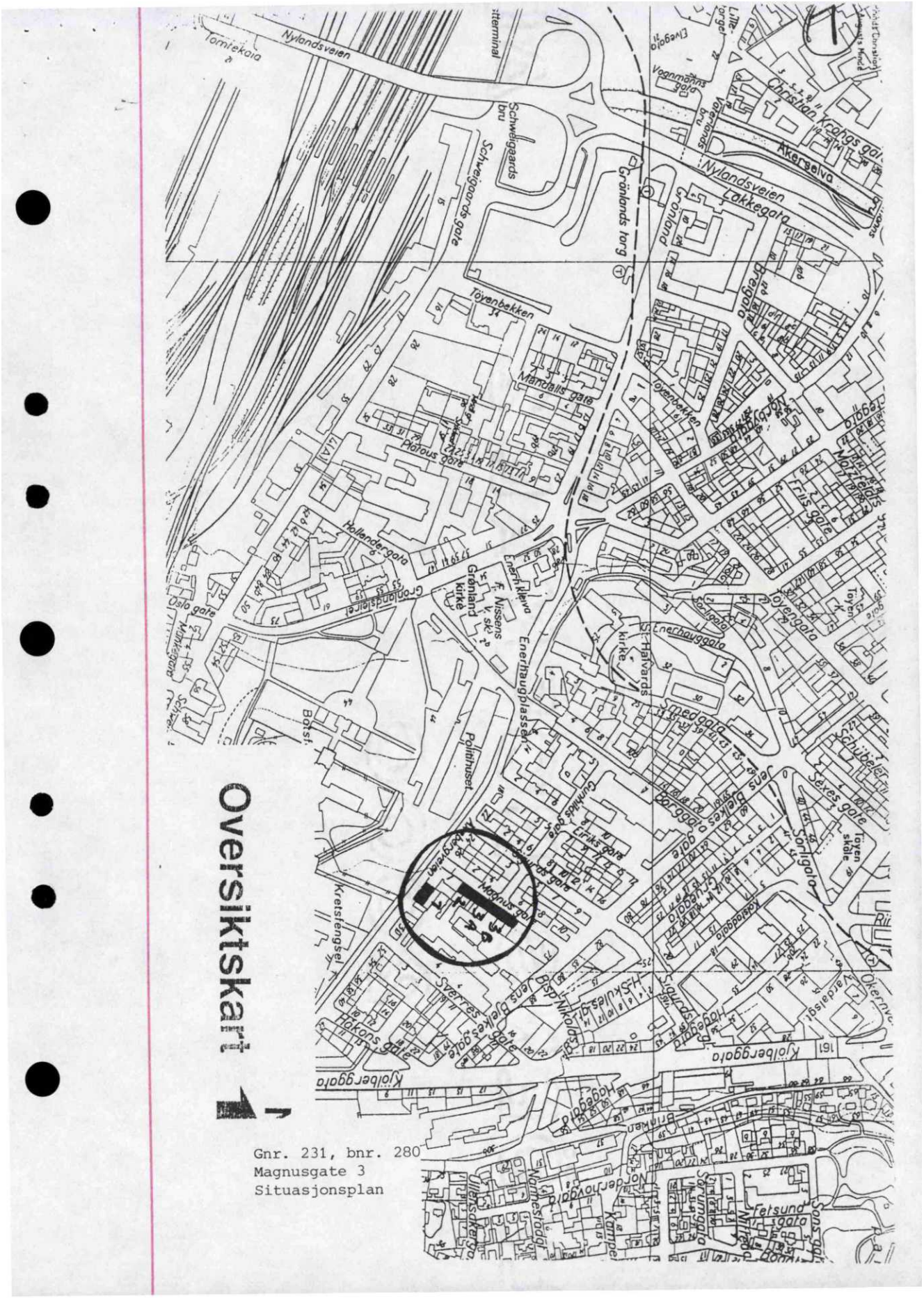
Dato
8. juni 1989

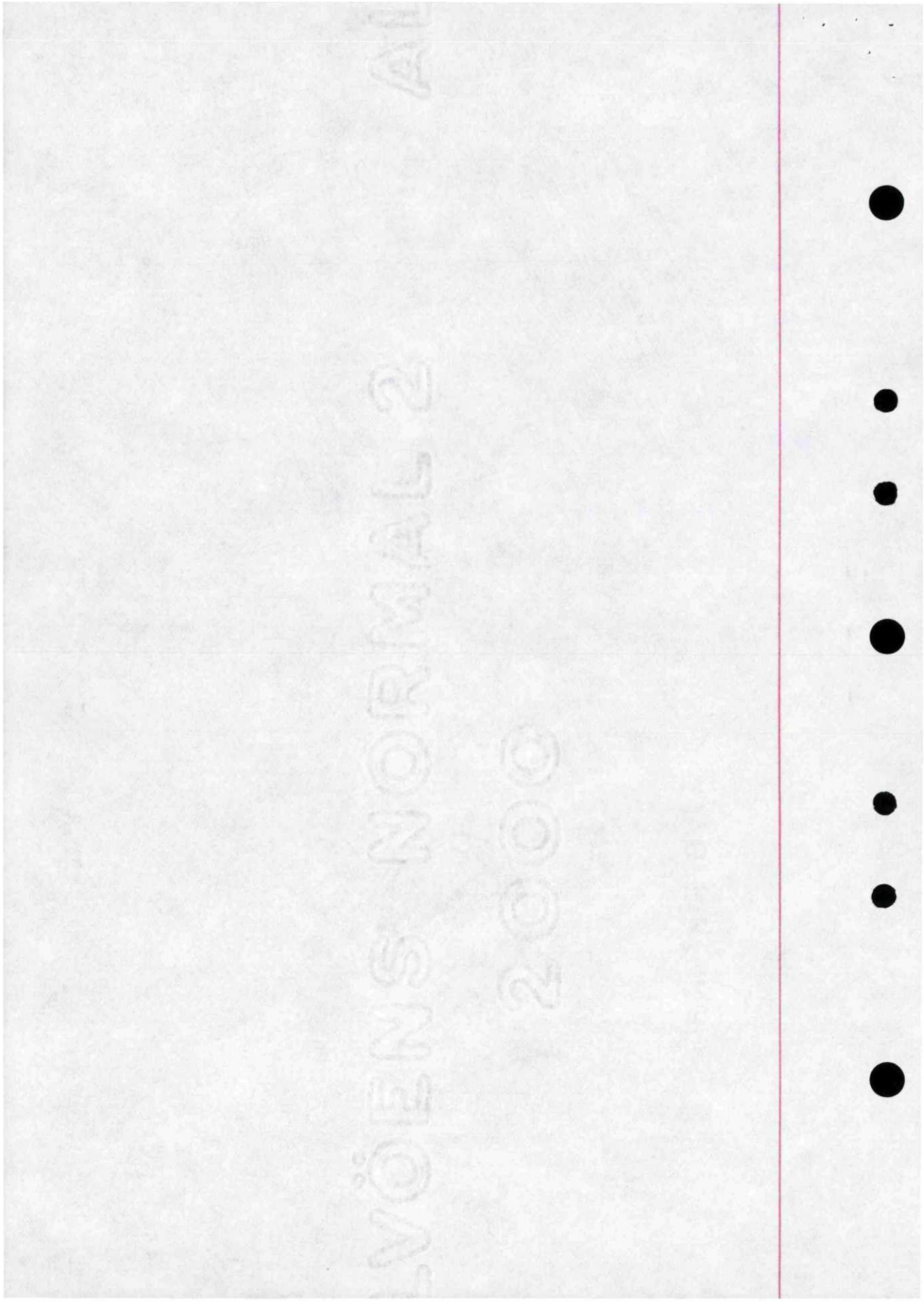
ted
Oslo

Hjemmelshaver ne s underskrift
OSLO BYFORNYELSE A-S
ERIK MAGNES

Tinglysingsstempel


ALVDALEN 2000


Oversiktskart
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Situasjonsplan
Nylandsveien
Grønlands torg
Grønland kirke
Enerhaugplassen
Enerhaugen
Pilthuset
Magnus gate
Kjølberggata
Jens Bjelkes gate
Hollendergata
Tøyengata
Tøyenbekken
Akerselva
Lakkegata
Brenngata
Sofienberg skole
Tøyen skole
Fetsund
Nordre gravlund



Leilighetsoversikt påført seksjonsnummer.

2

20		21		Loft
16	17	18	19	5.etg.
12	13	14	15	4.etg.
8	9	10	11	3.etg.
4	5	6	7	2.etg.
1	INNG./SØPPEL	2	3	1.etg.

Blokk: 1

Sett fra gårdsrom

40		41		Loft
36	37	38	39	5.etg.
32	33	34	35	4.etg.
28	29	30	31	3.etg.
24	25	26	27	2.etg.
GARASJE	TRAFO/GARASJE/INN	22	23	1.etg.

Blokk: 2

Sett fra inngangsside

66		67		91	92	Loft
62	63	64	65	87	88	89	90	6.etg.
58	59	60	61	83	84	85	86	5.etg.
54	55	56	57	79	80	81	82	4.etg.
50	51	52	53	75	76	77	78	3.etg.
46	47	48	49	71	72	73	74	2.etg.
42	43	44	45	66	69	70	PORT	1.etg.
GARASJE				GARASJE				

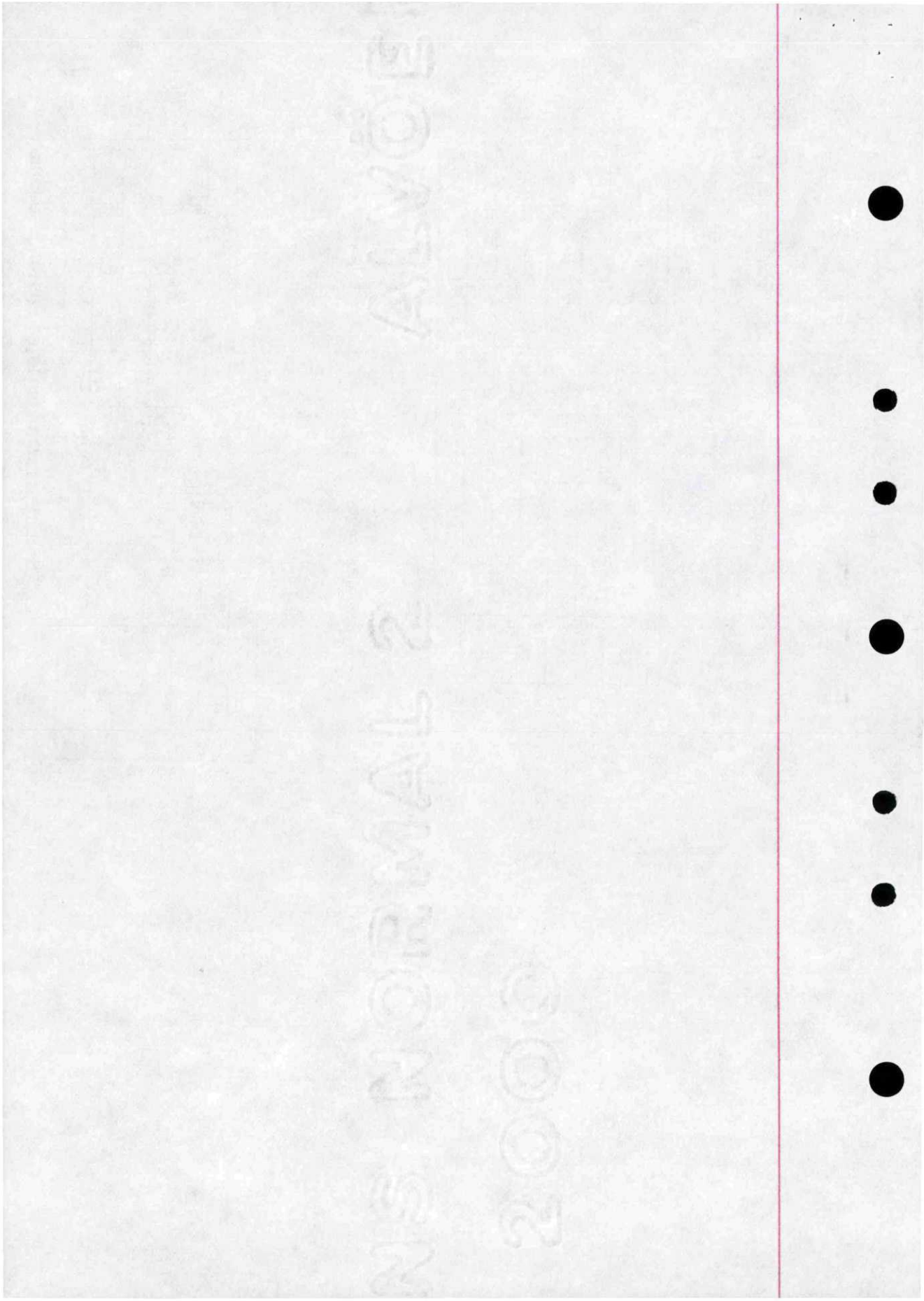
Blokk: 3A

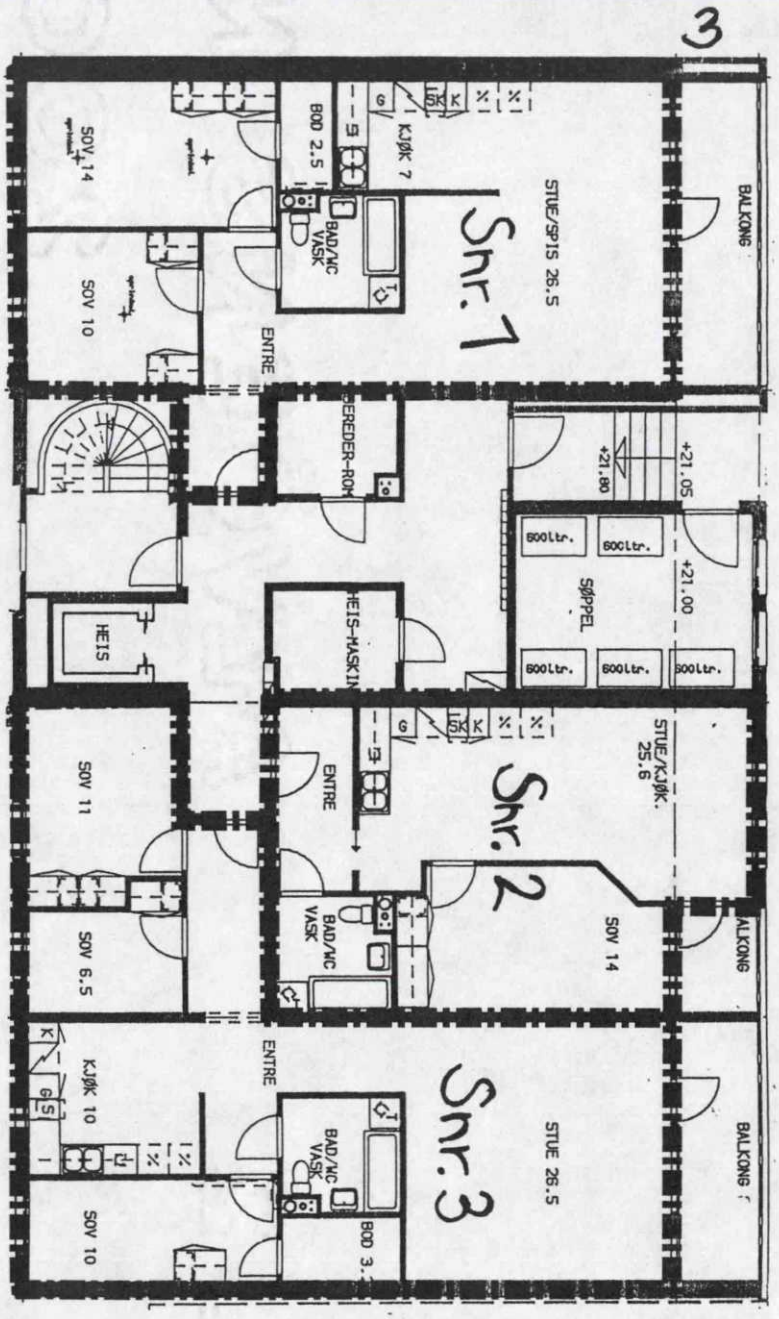
Sett fra inngangsside

Blokk: 3B

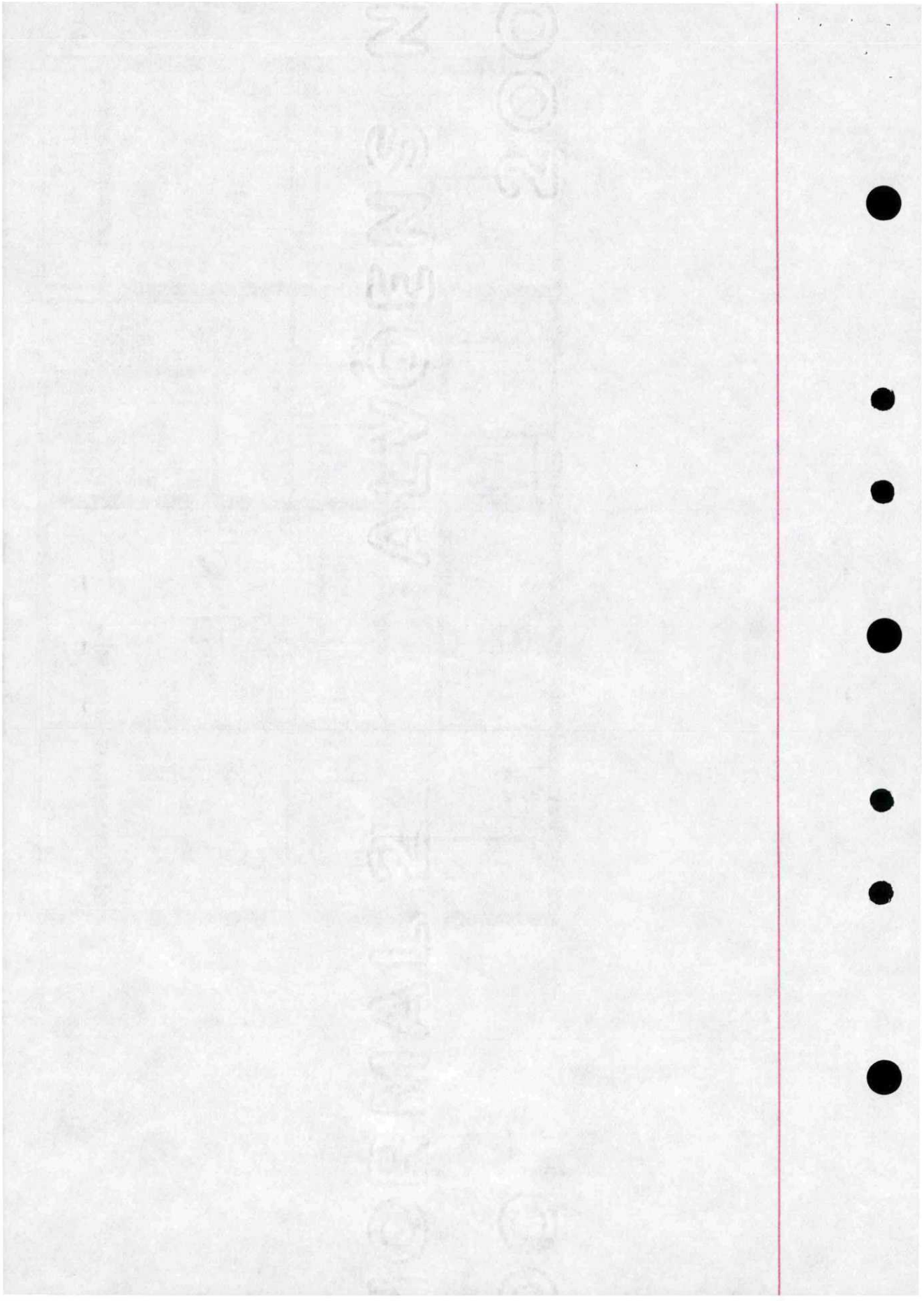
Sett fra inngangsside

Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Oversiktsplan seksjonsnumrene

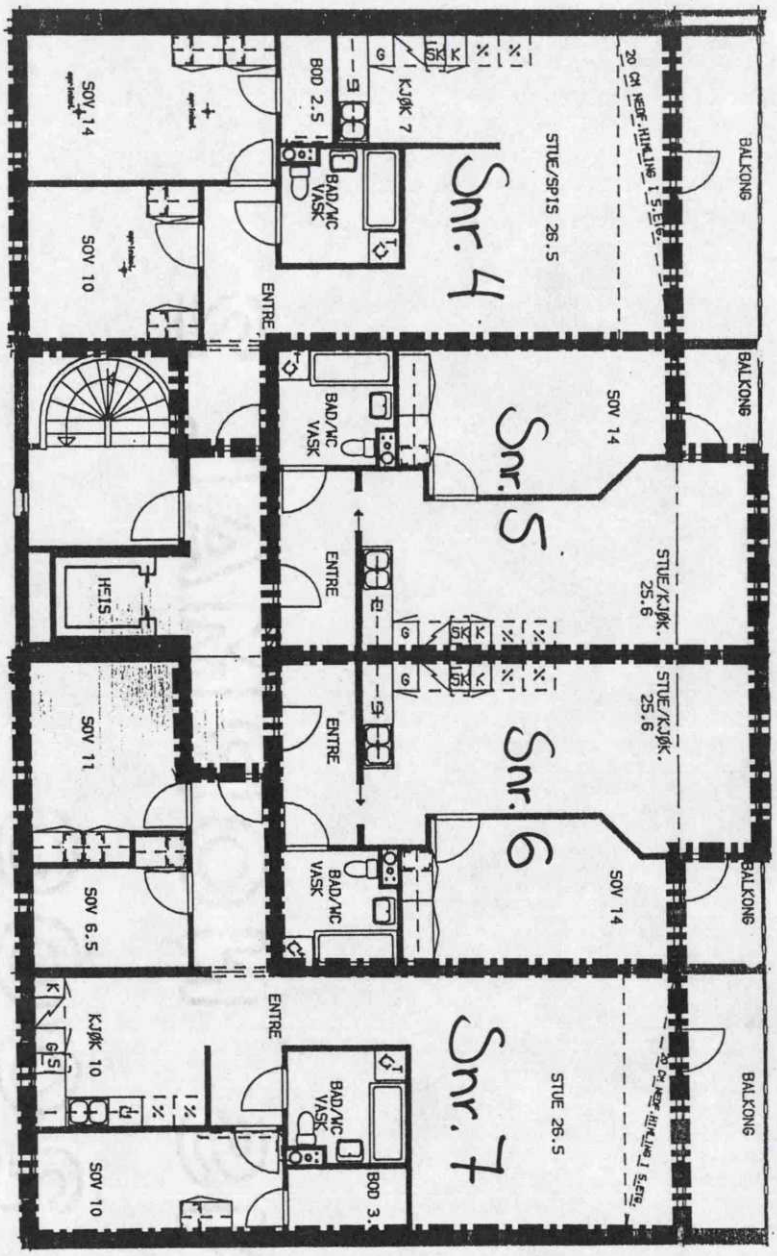




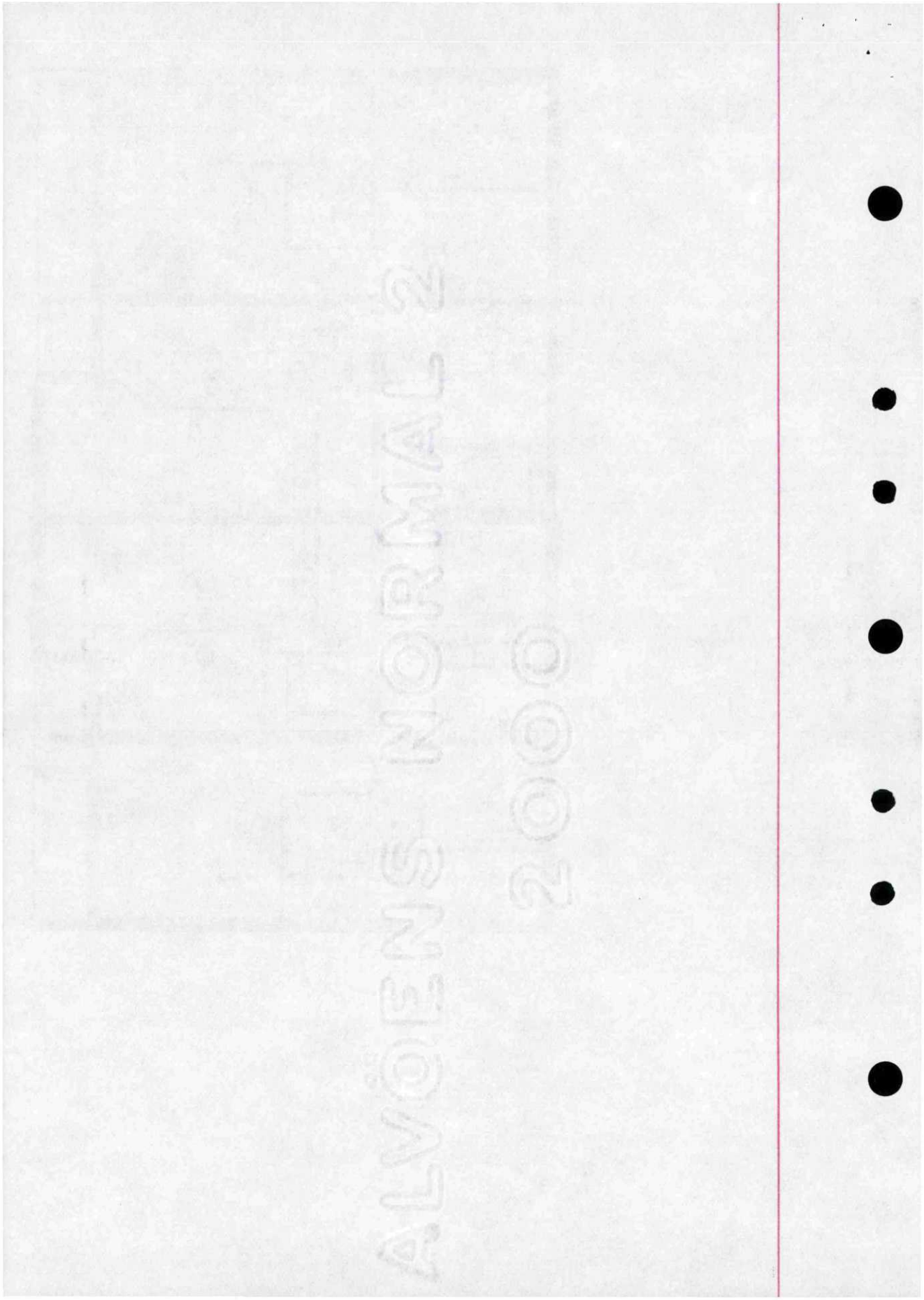
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 1
1. etg.

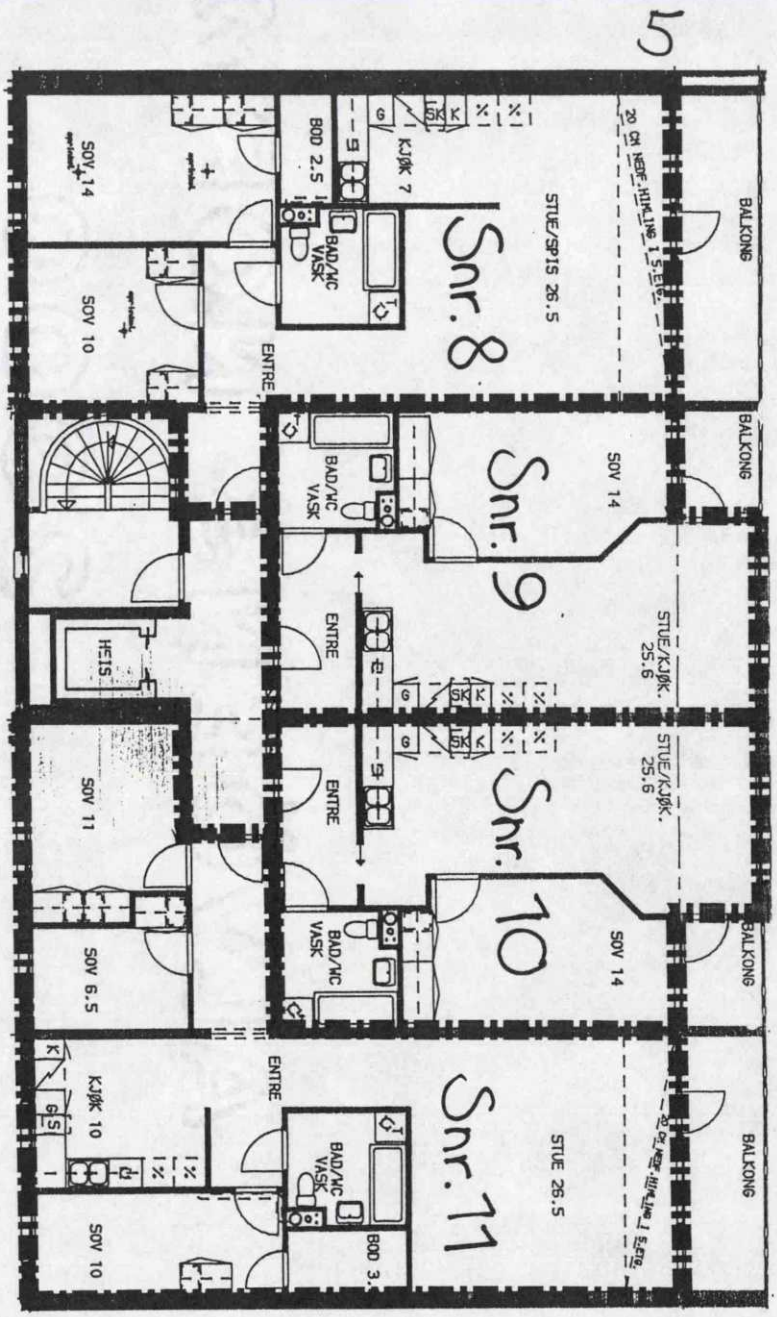


4

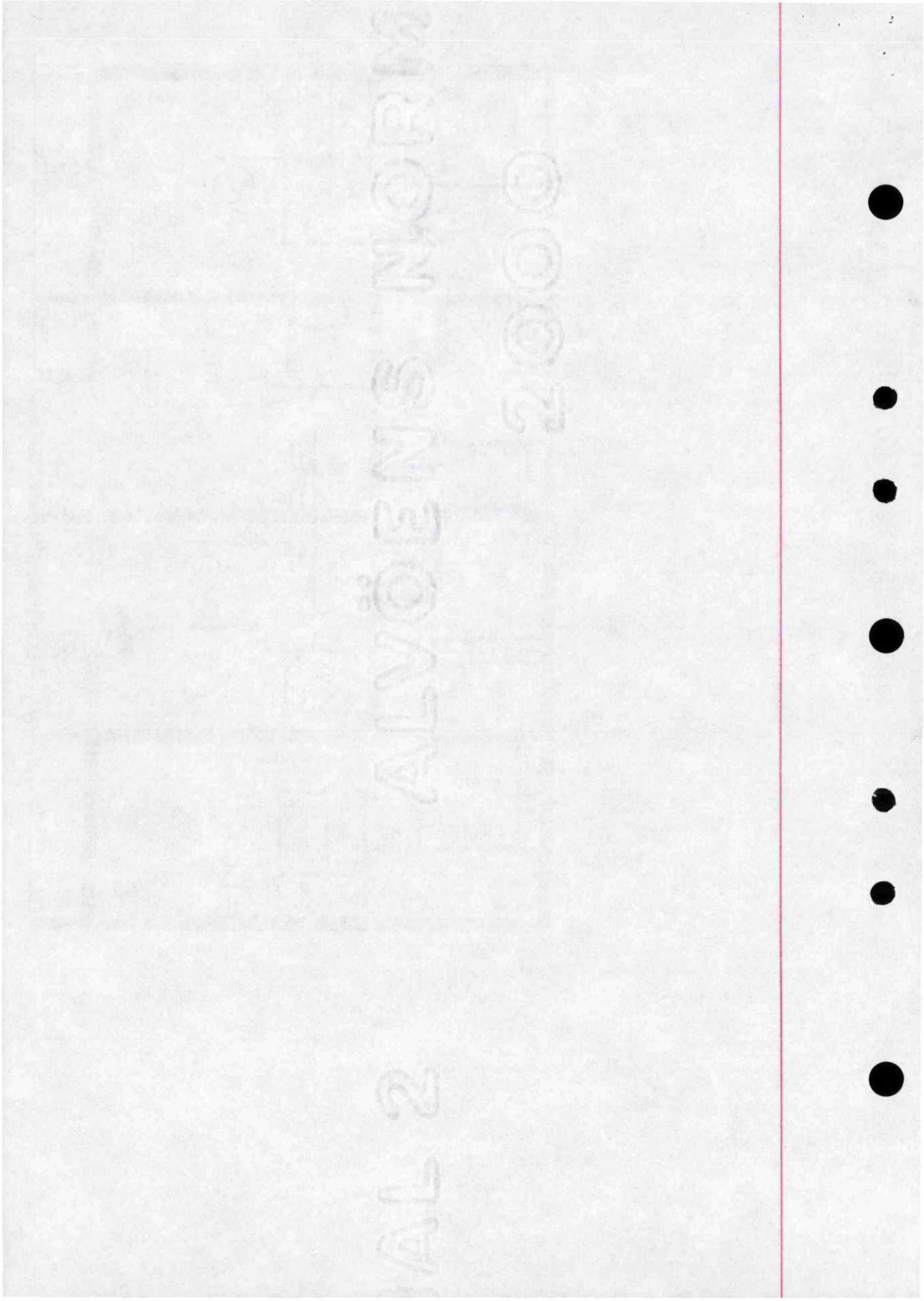


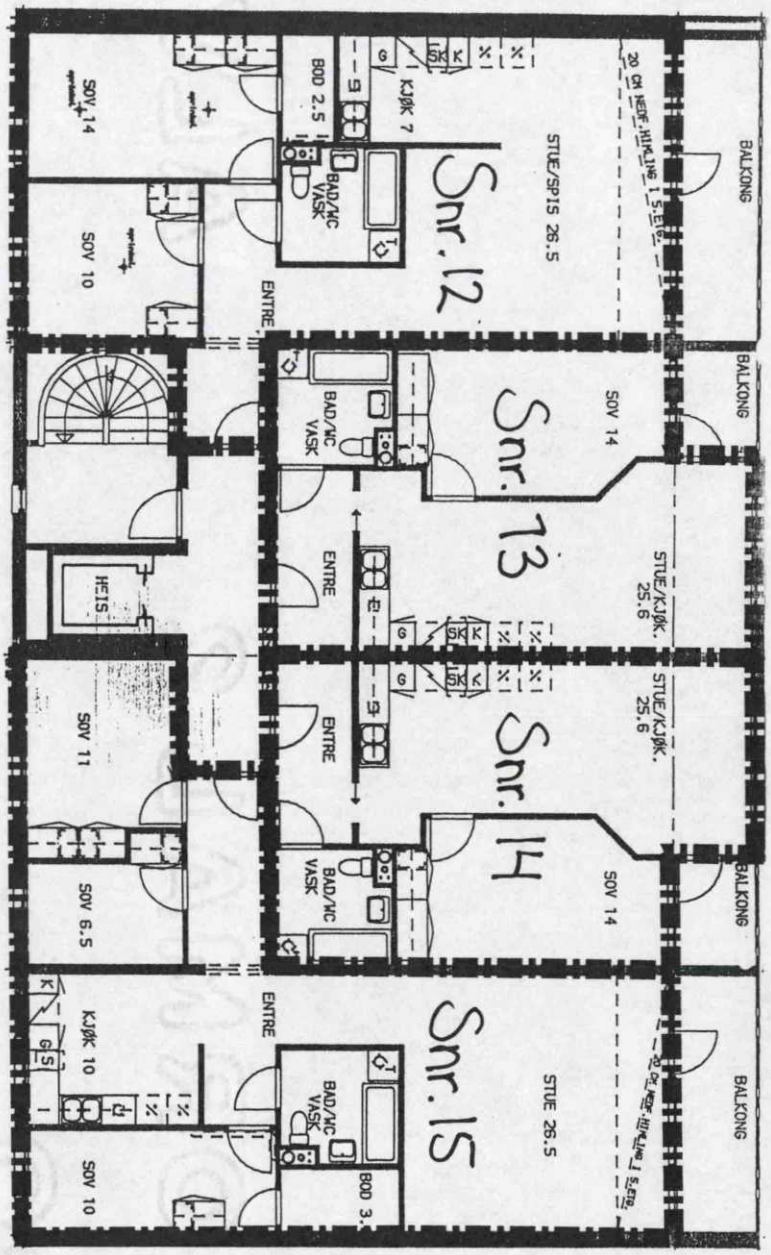
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 1
2. etg.


ALVØENGRMAL 2000

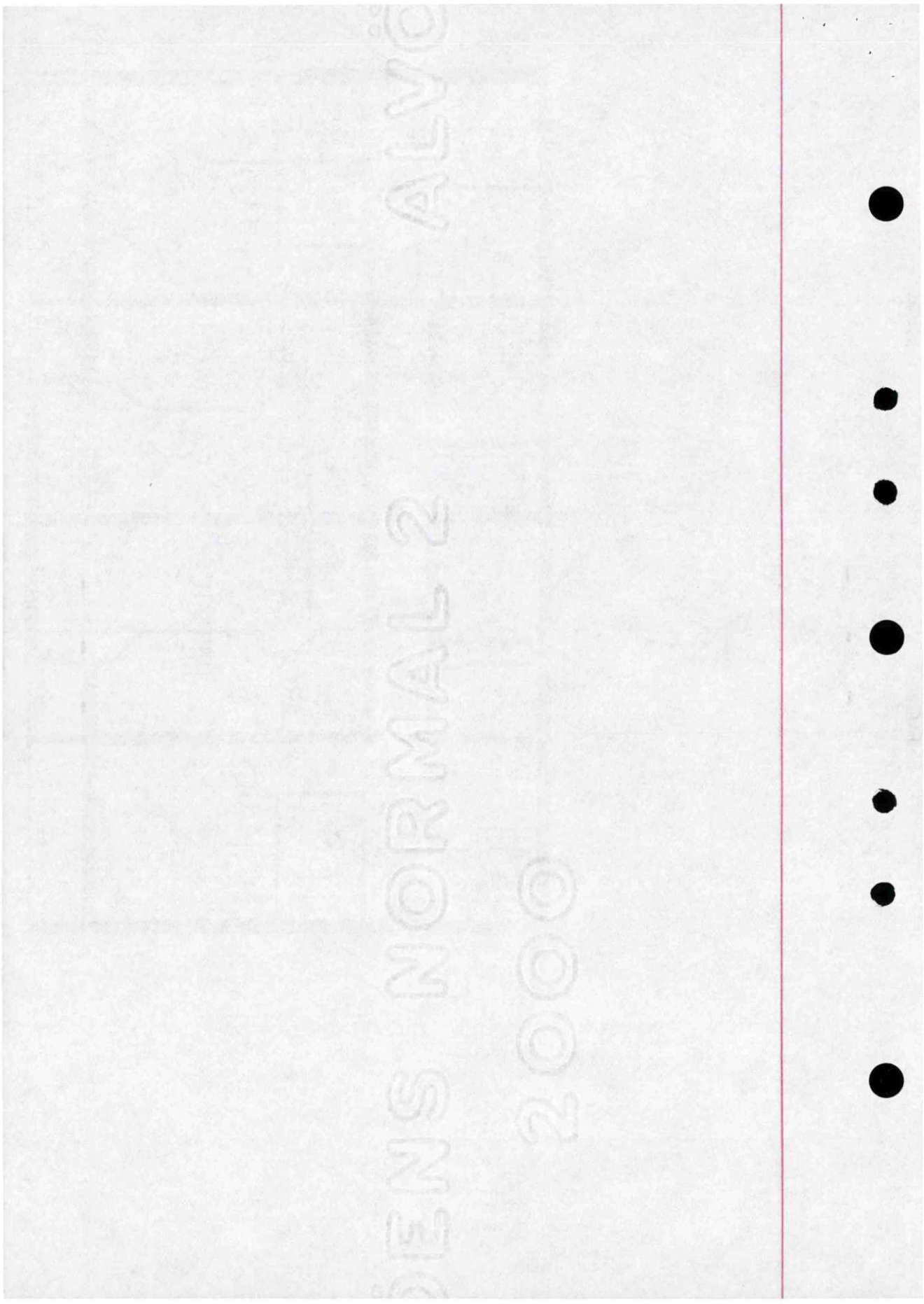


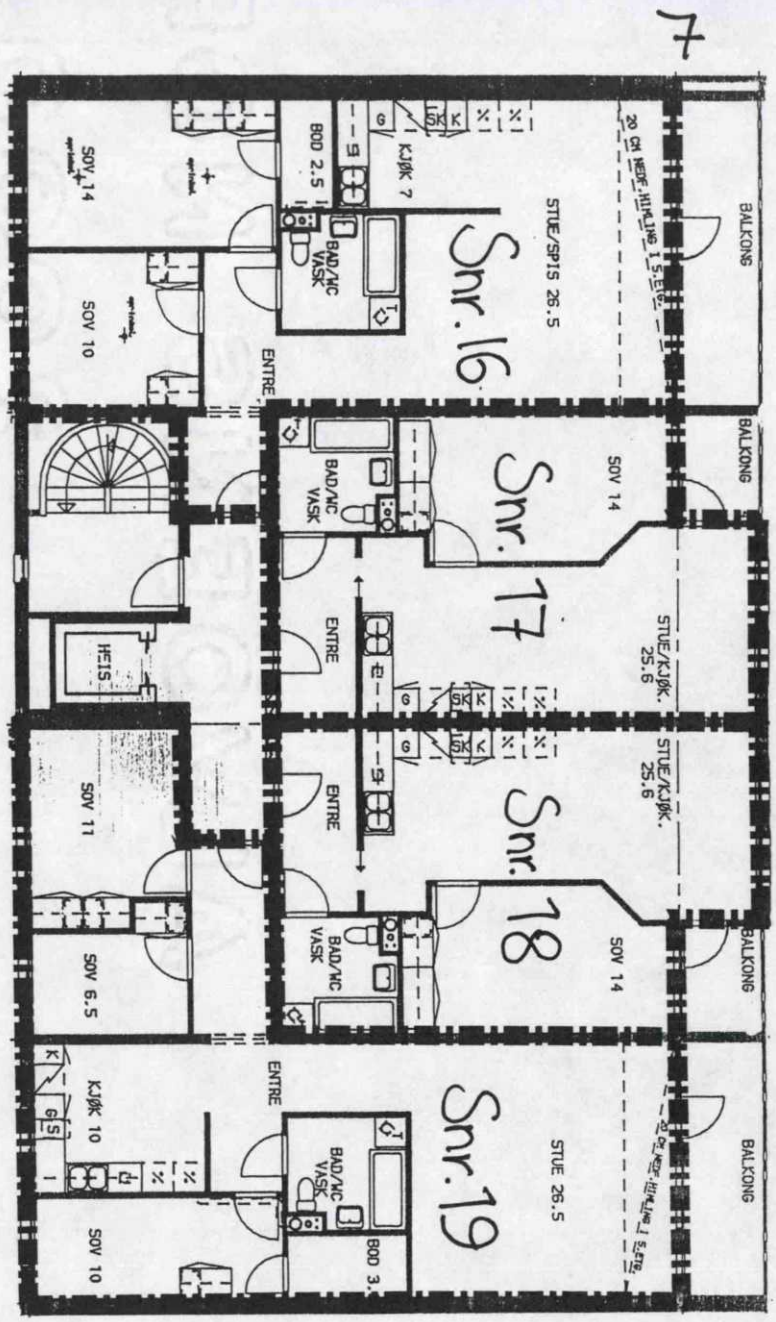
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 1
3. etg.



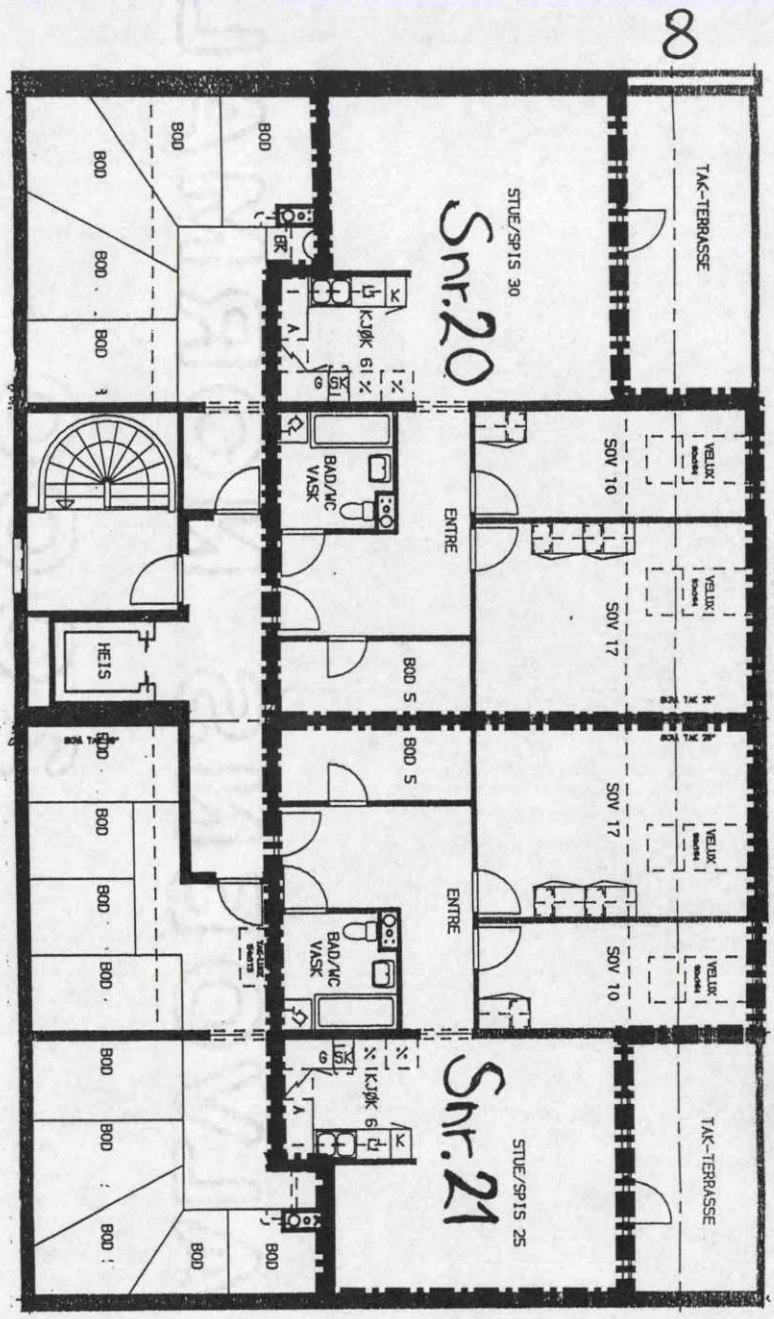


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 1
4. etg.

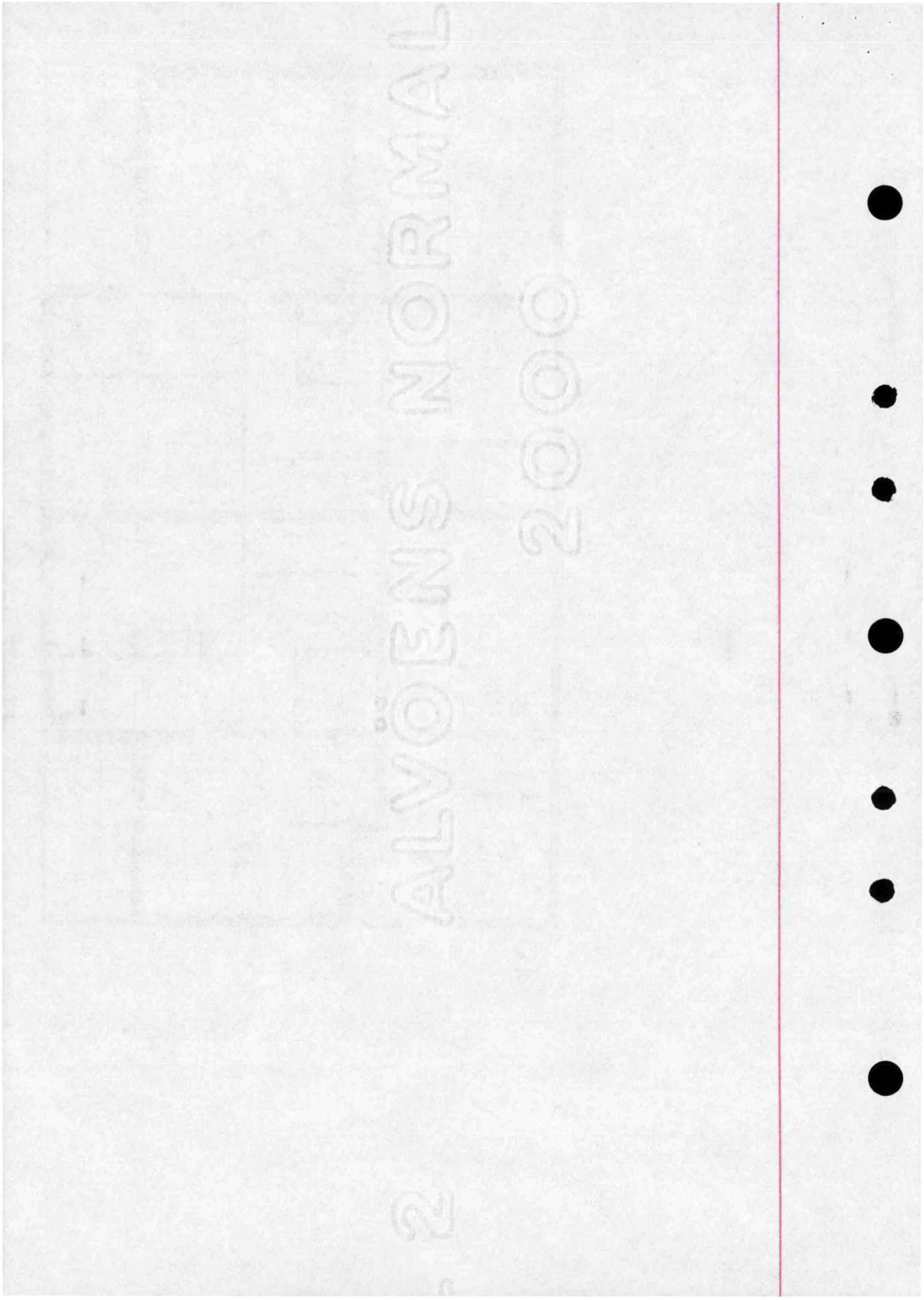

DENS NORMAL 2
2000

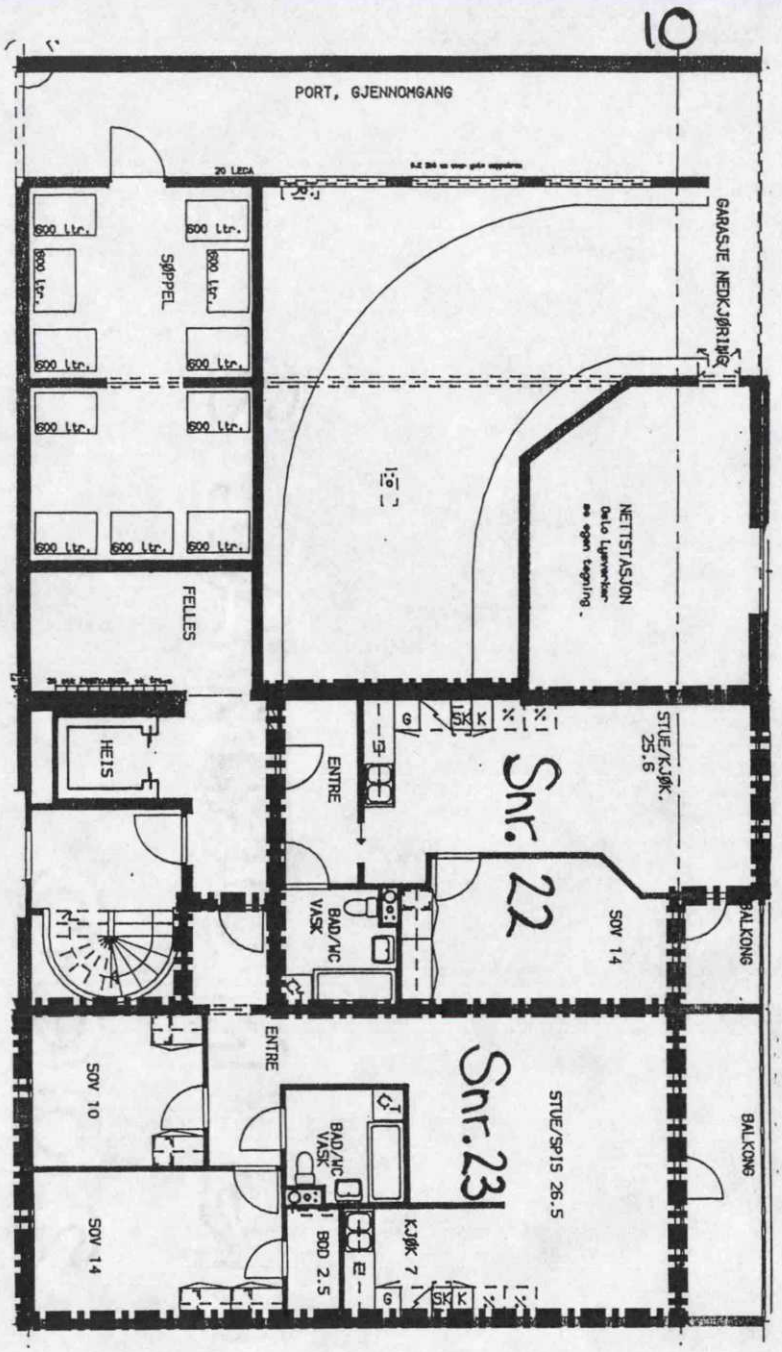


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 1
5. etg.



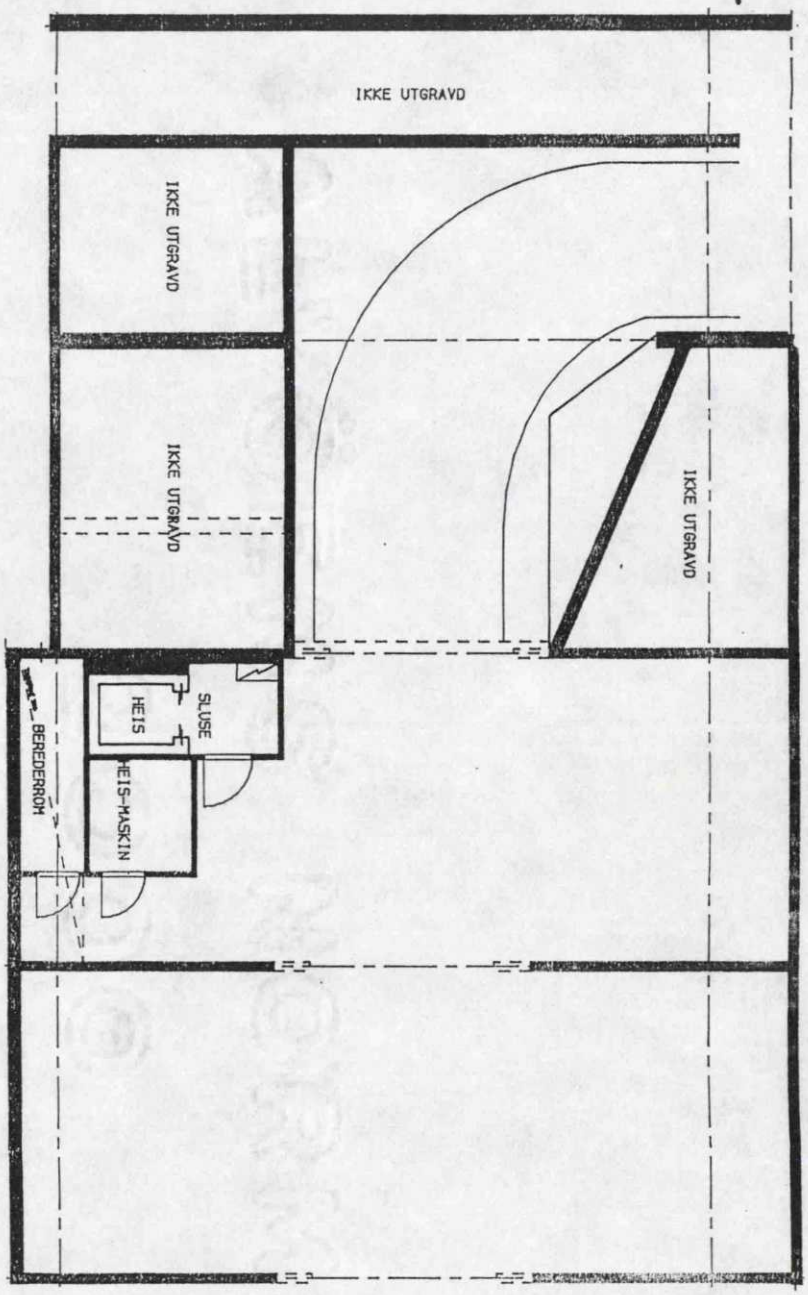
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 1
Loft


ALVÖENS NORMAL
2000

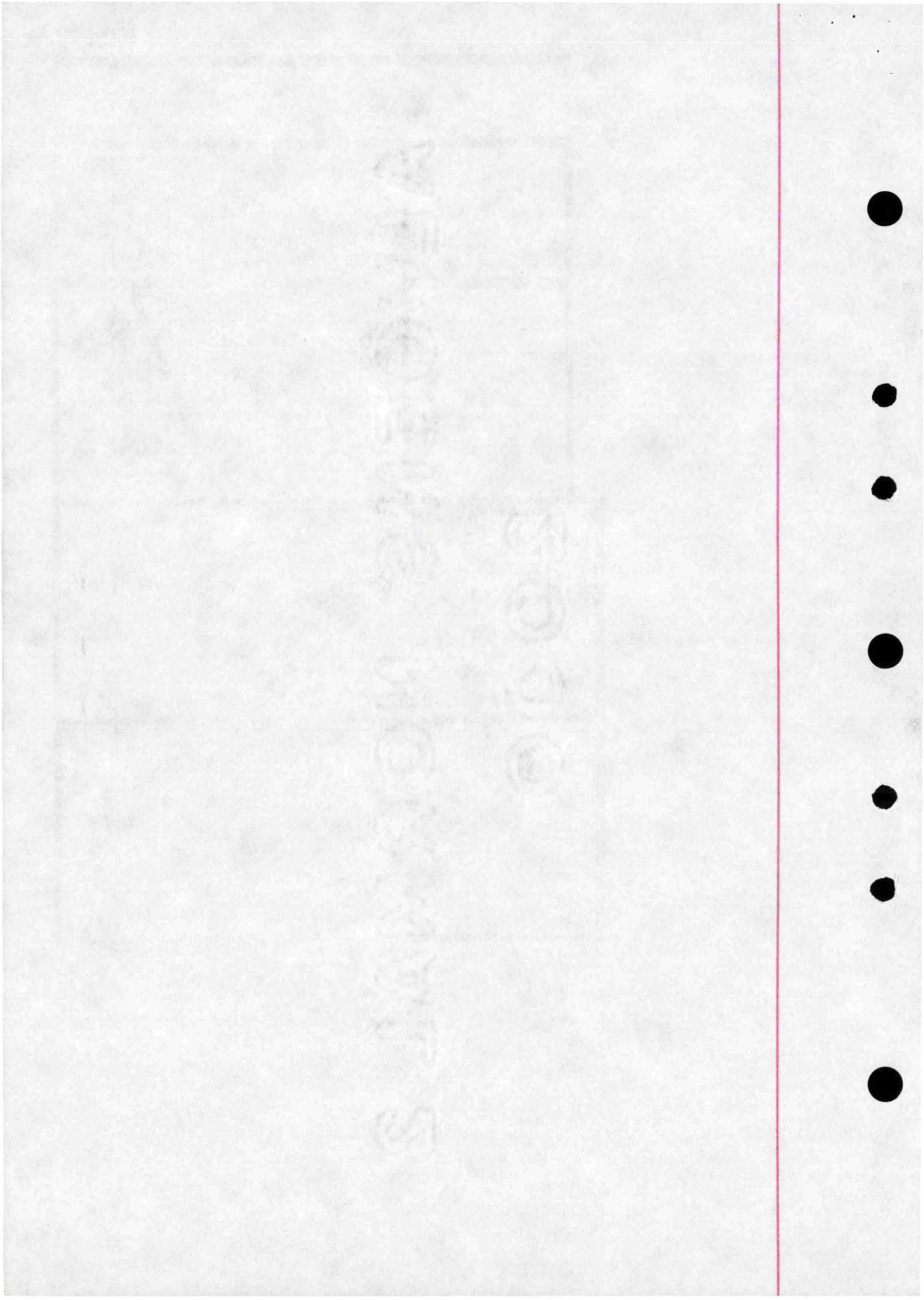


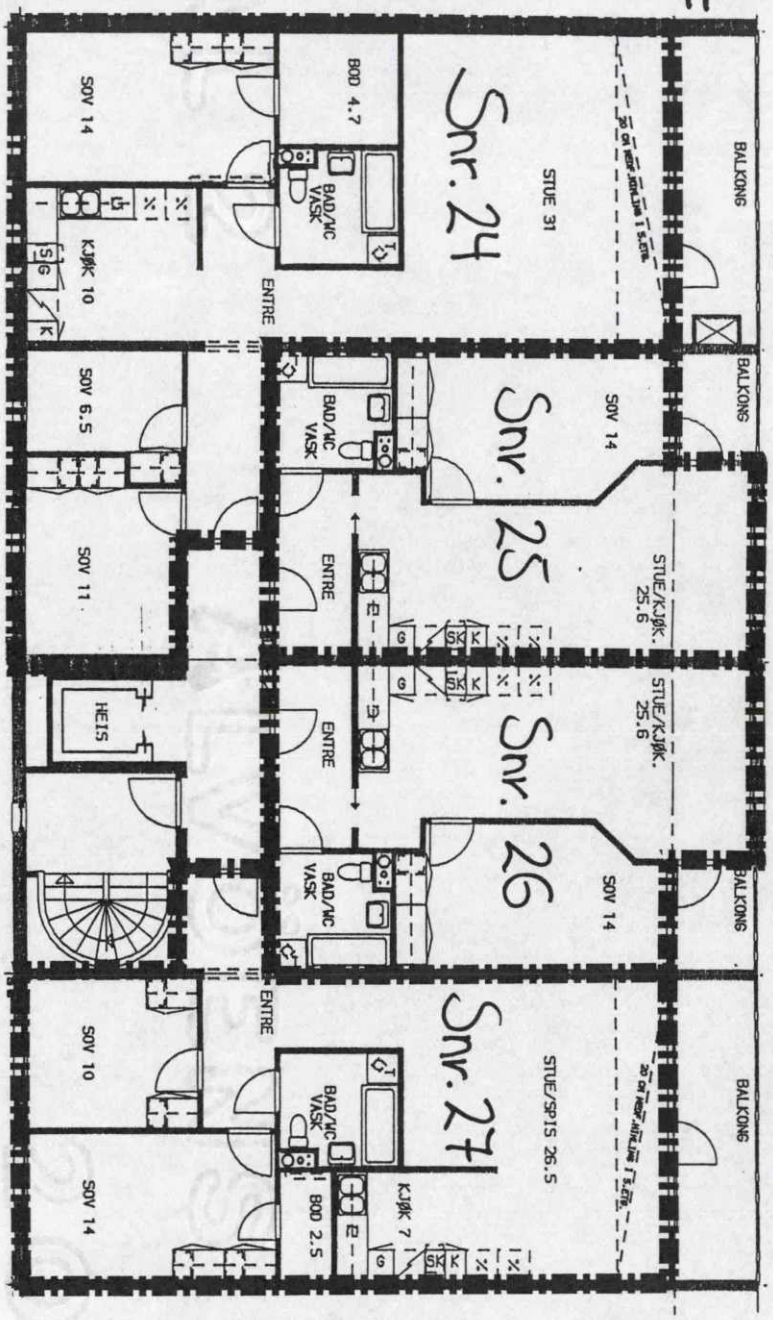
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 2
1. etg.

9

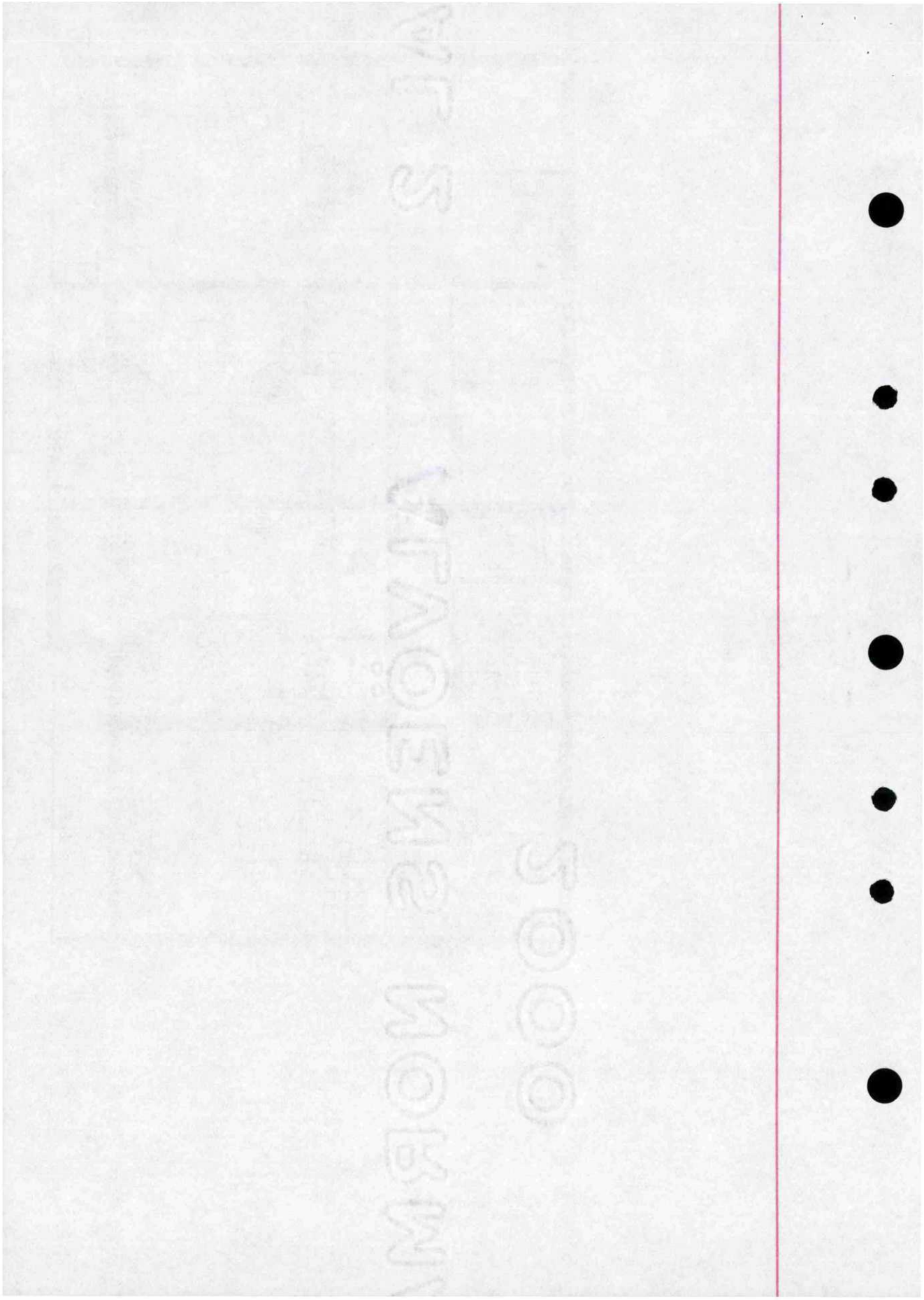


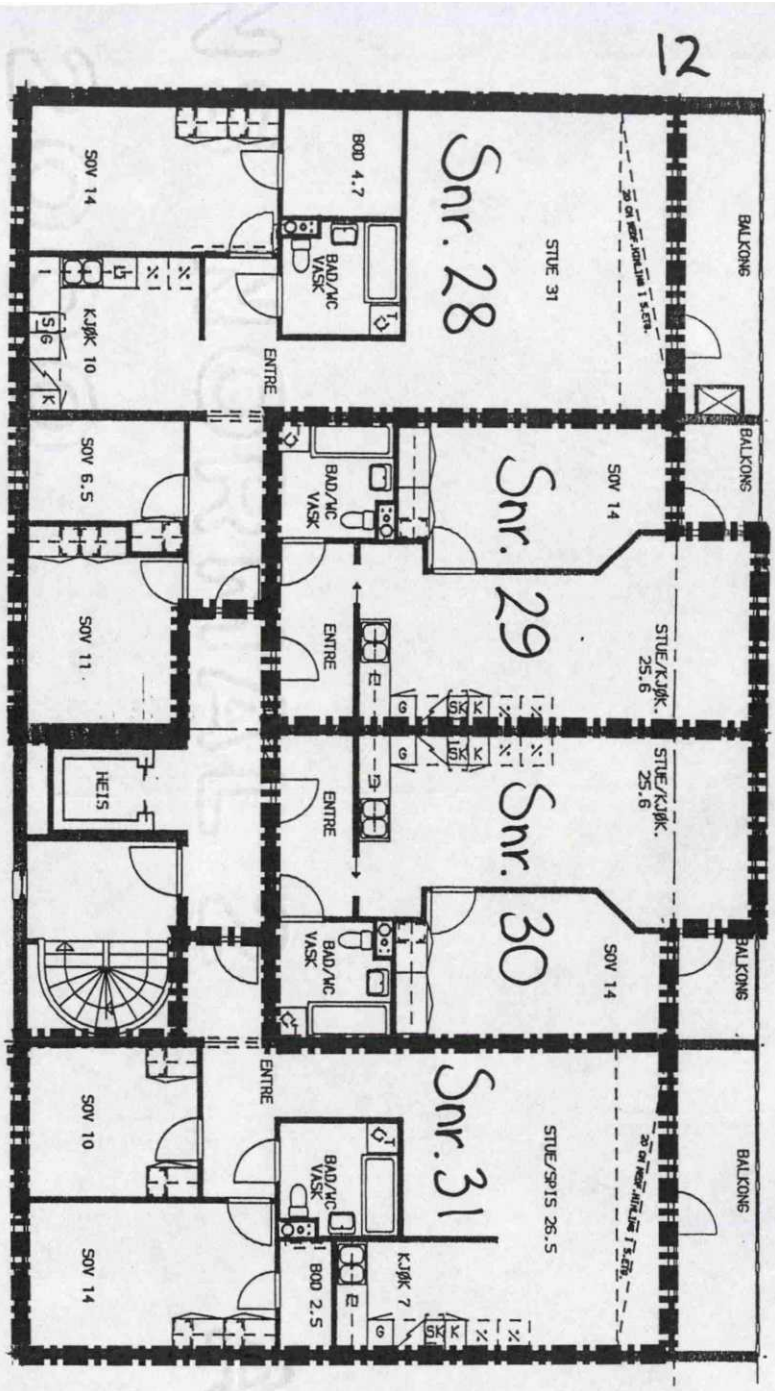
Gnr. 231, bnr. 280
Blokk 2- Magnusgate 3
Garasje



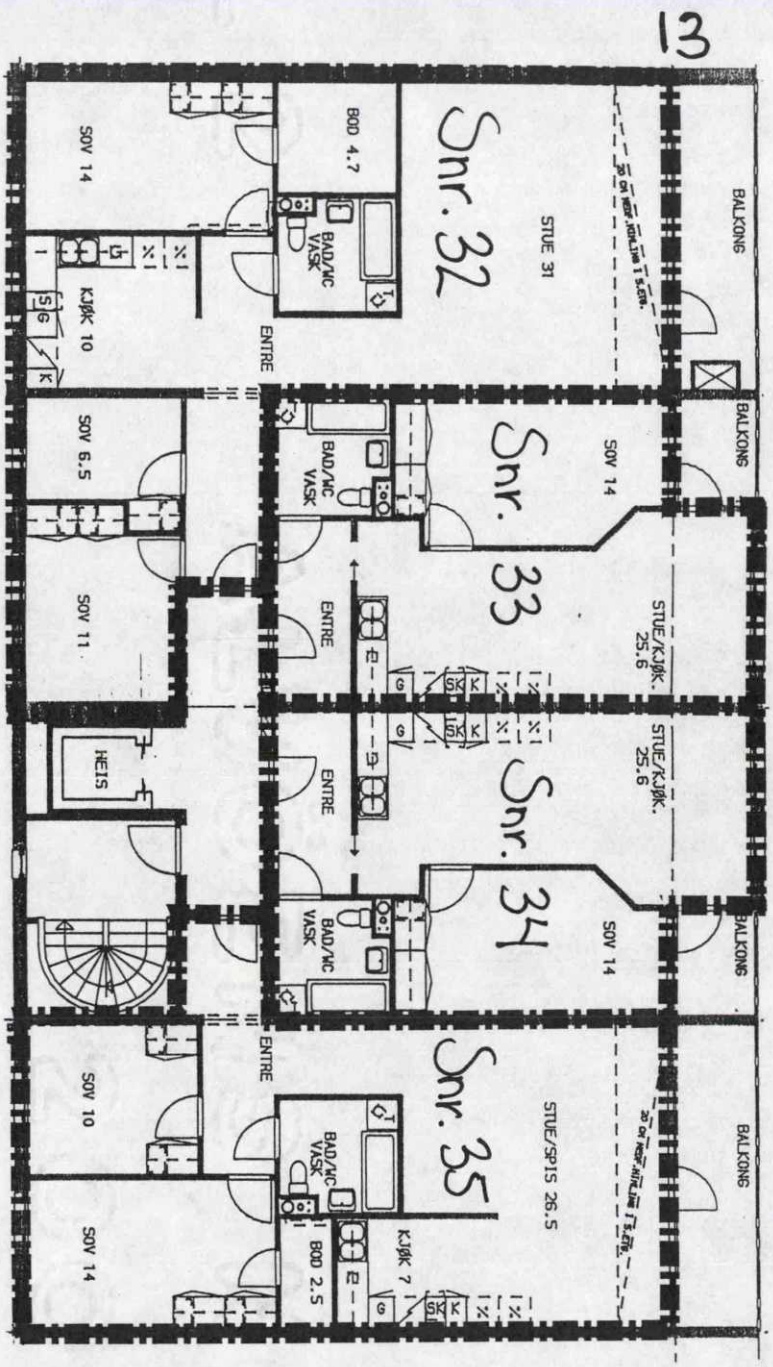


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 2
2. etg.

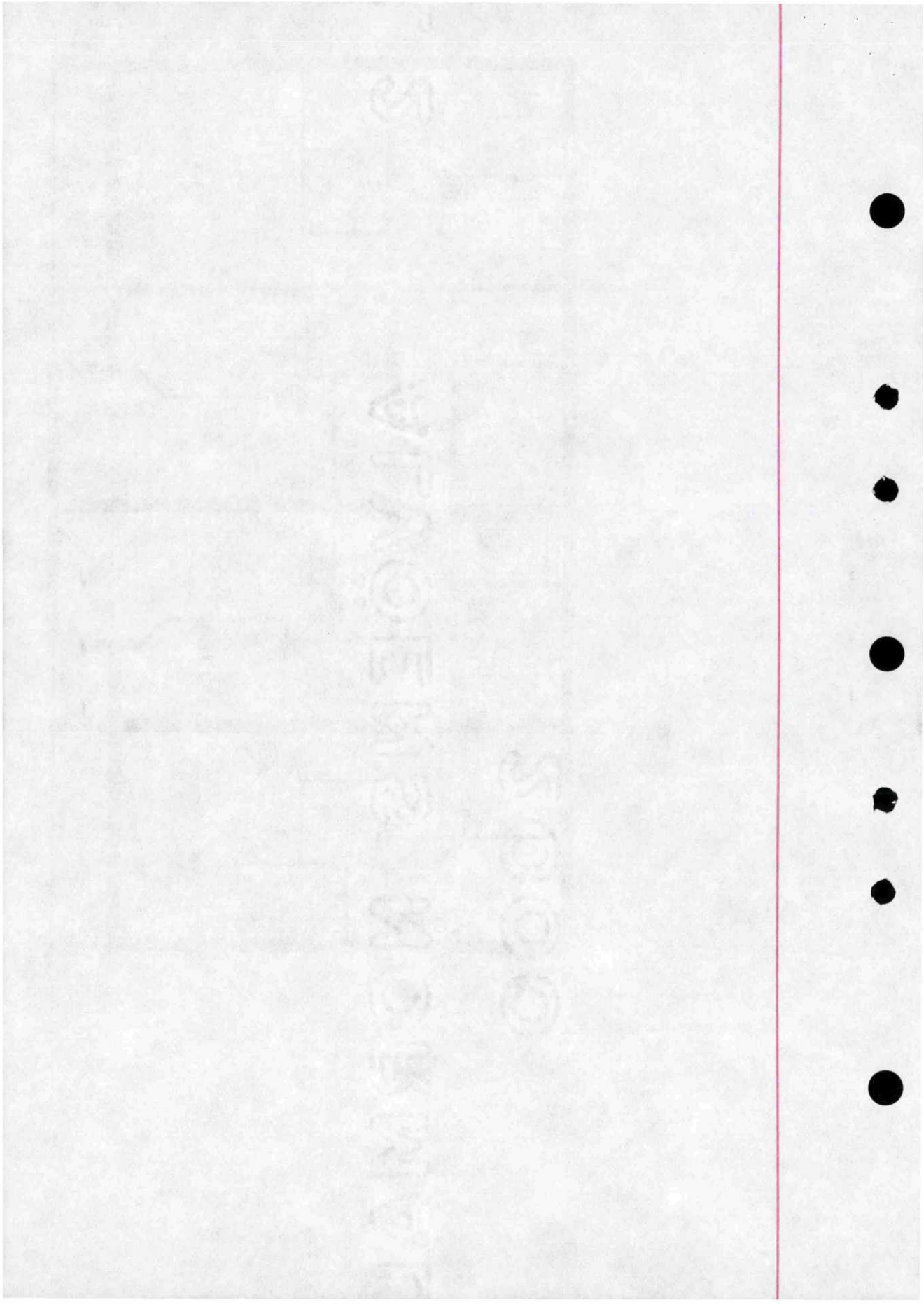


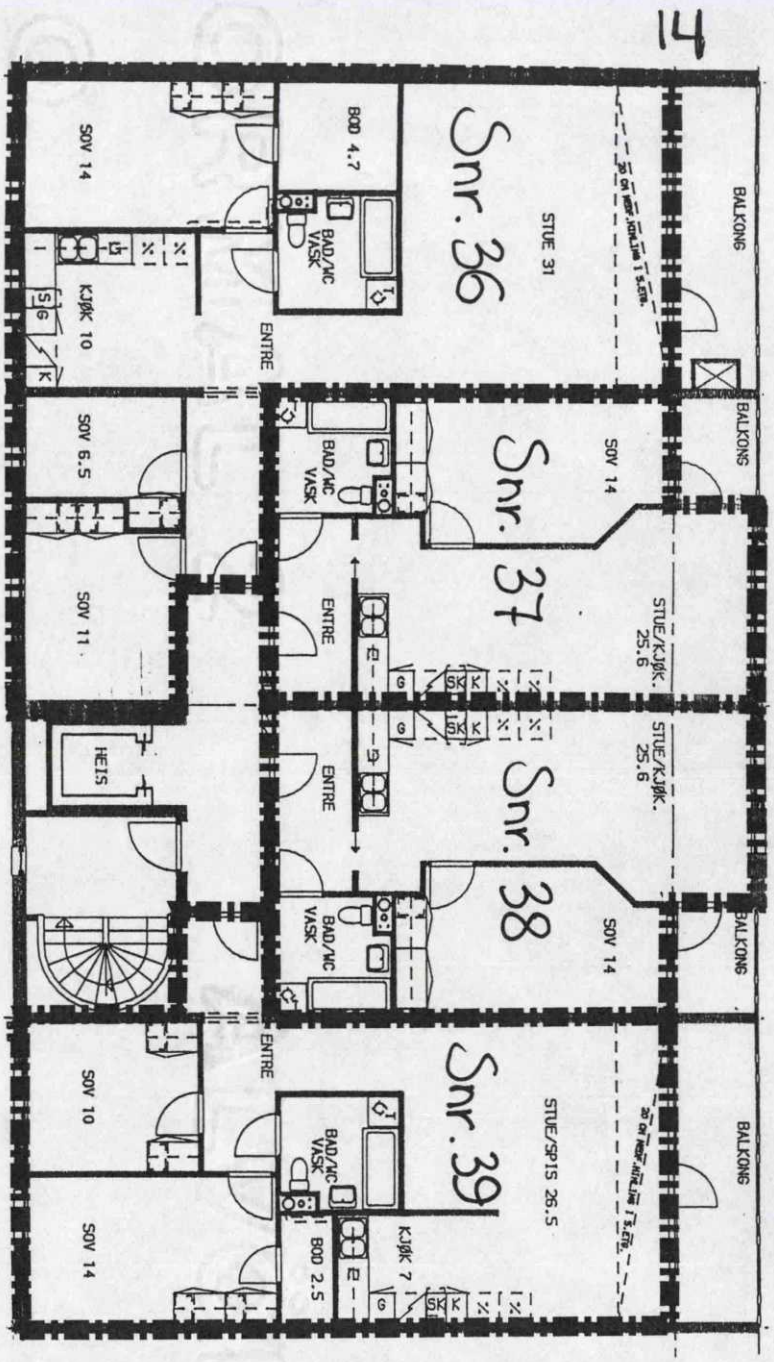


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 2
3. etg.

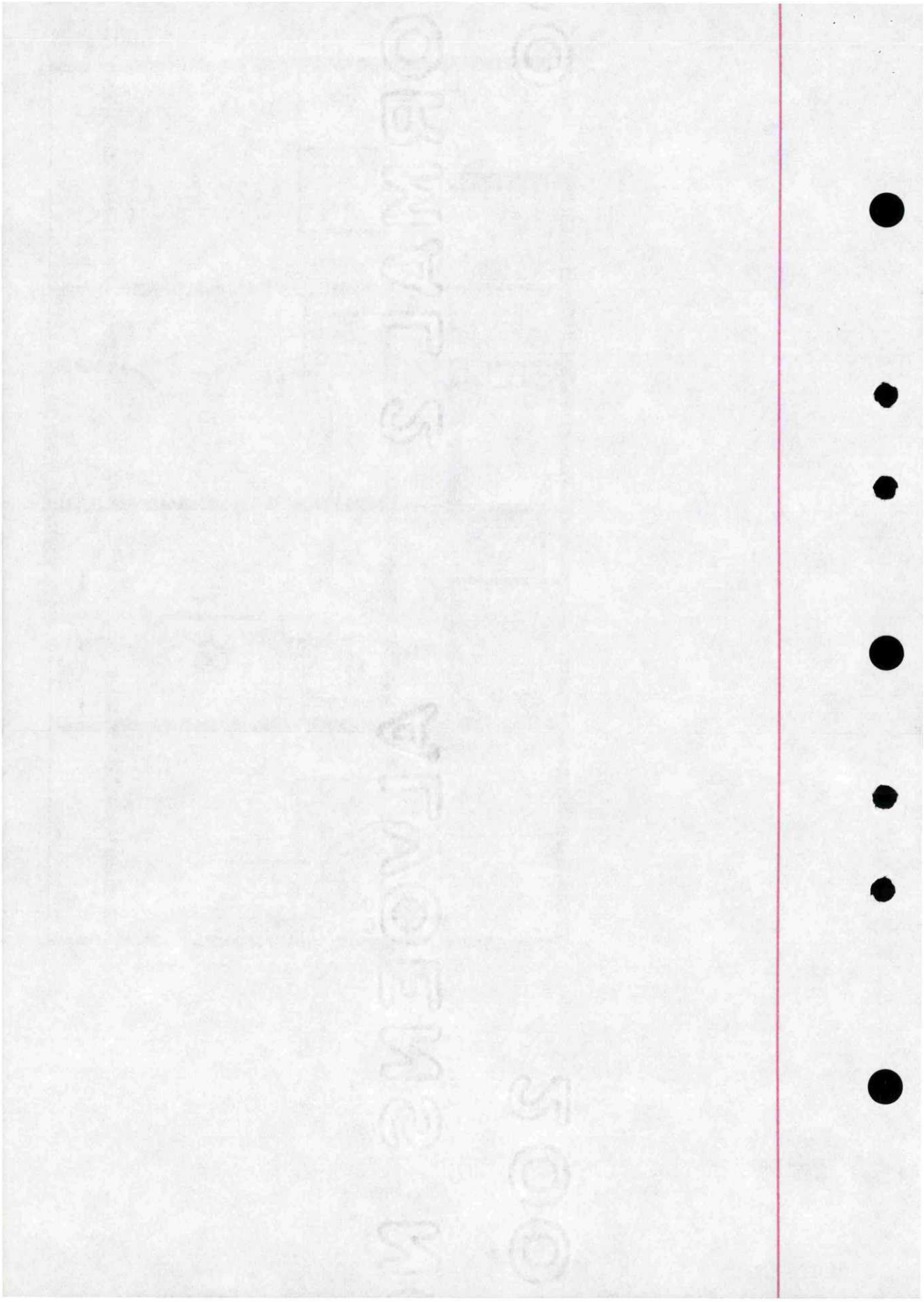


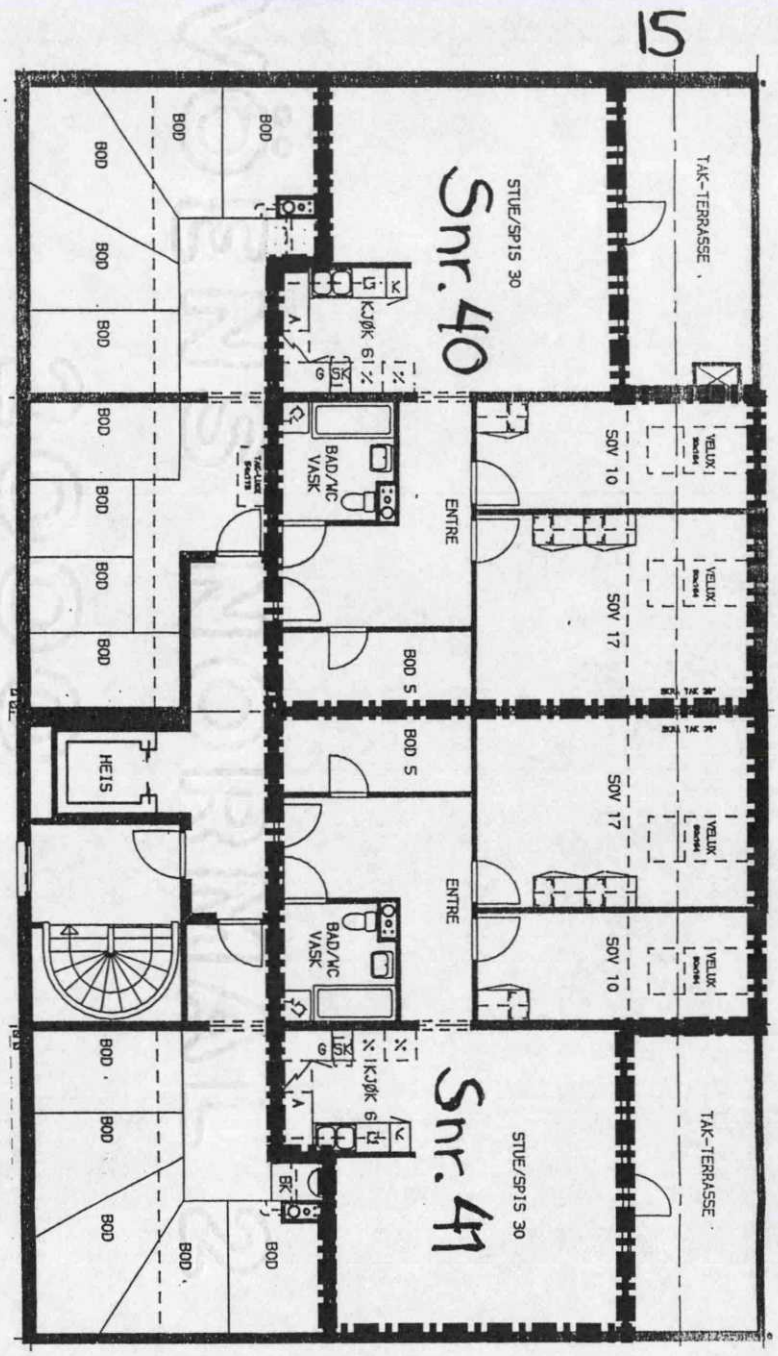
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 2
4. etg.





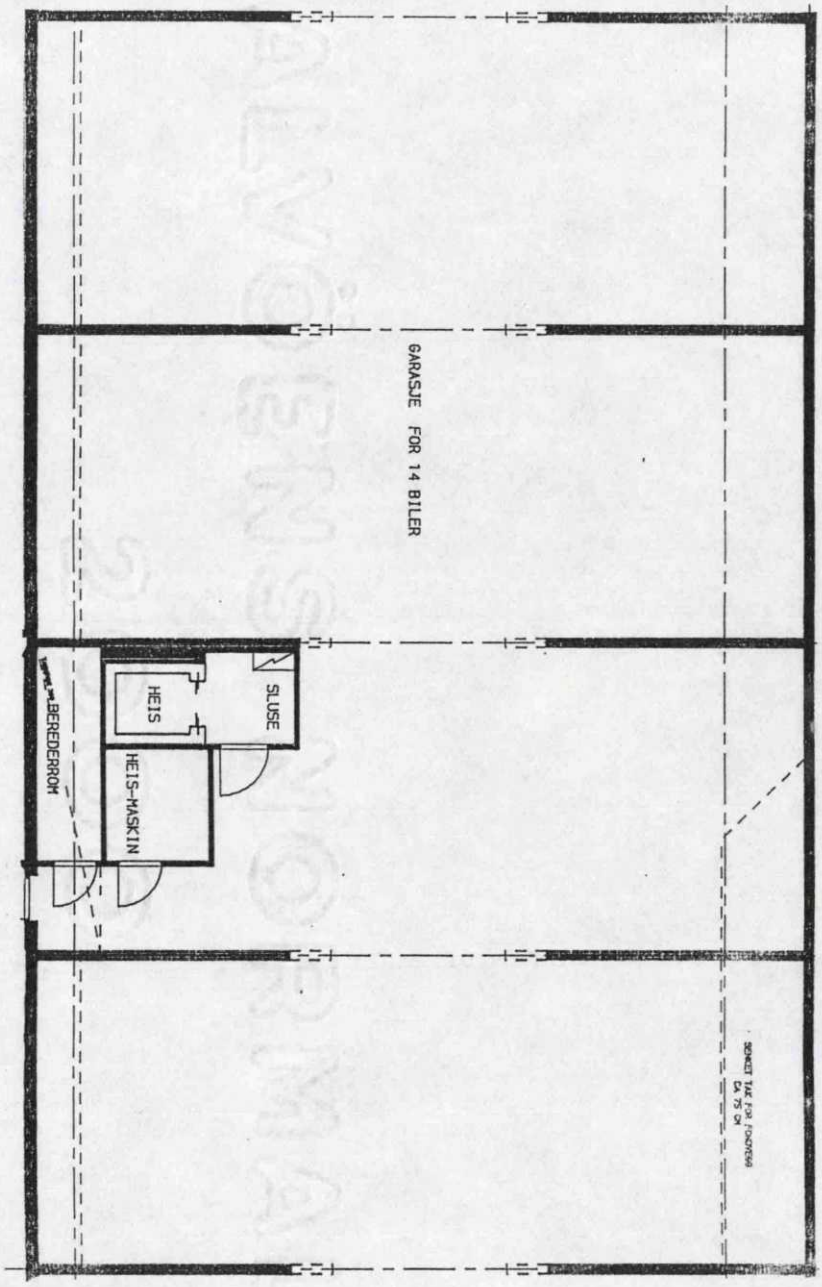
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 2
5. etg.



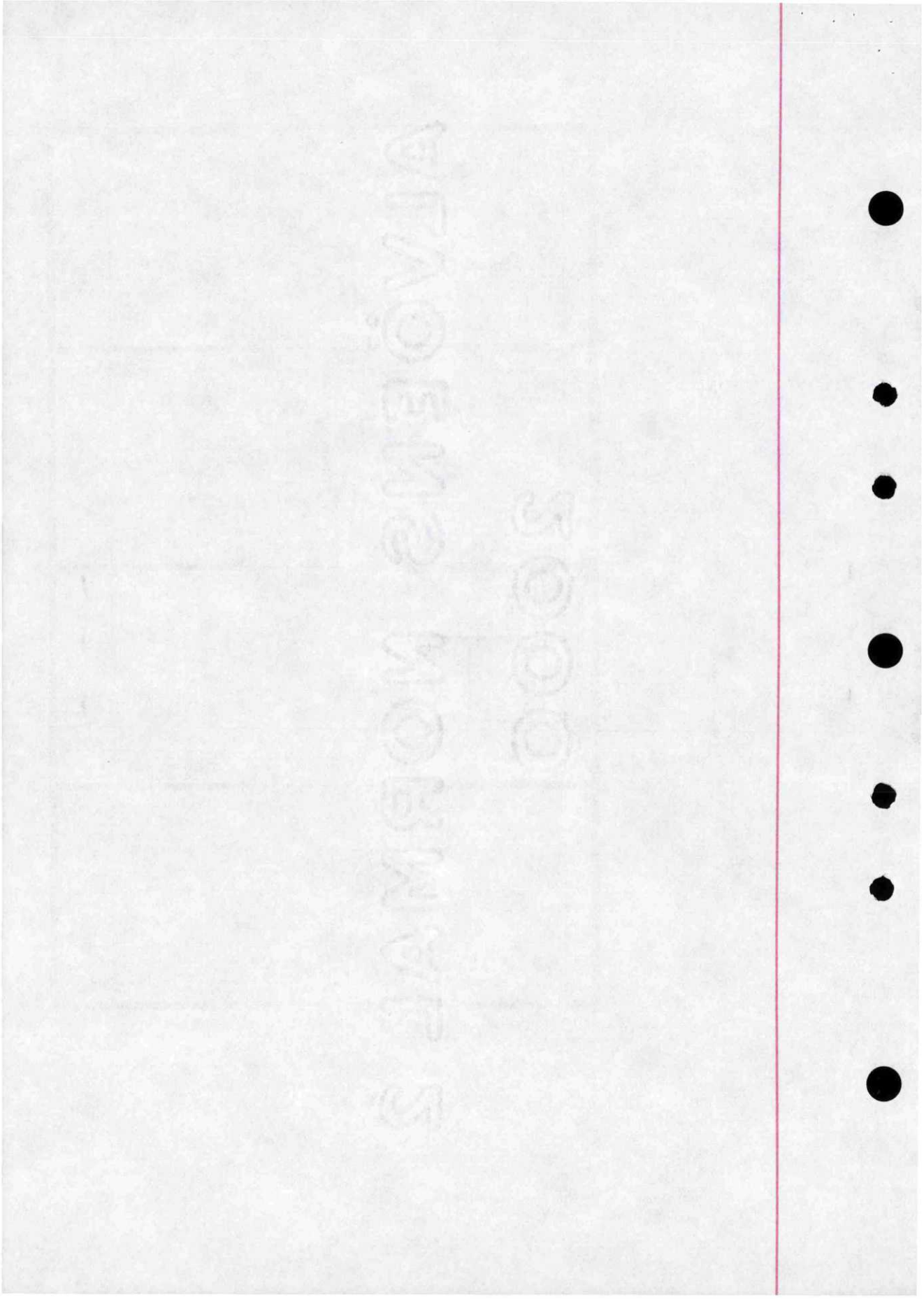


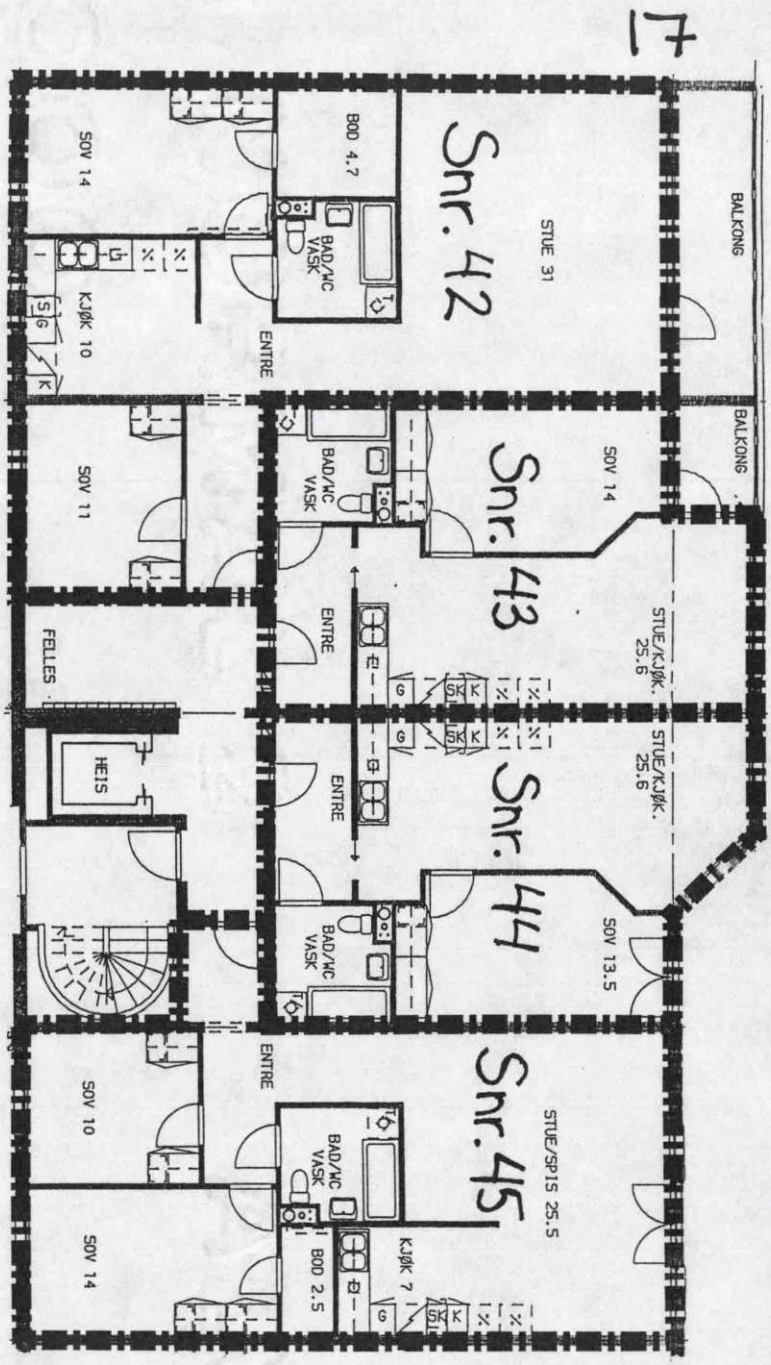
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 2
Loft

16

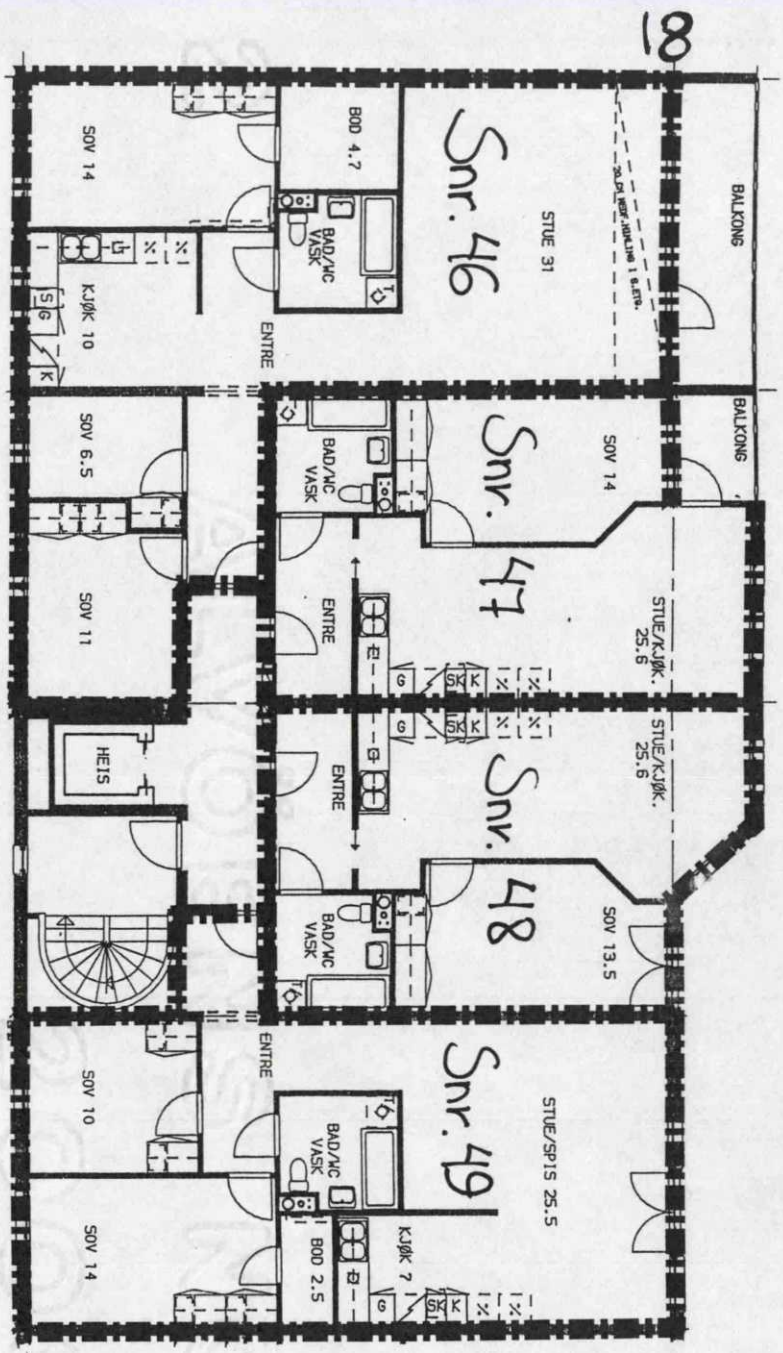


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
Garasje

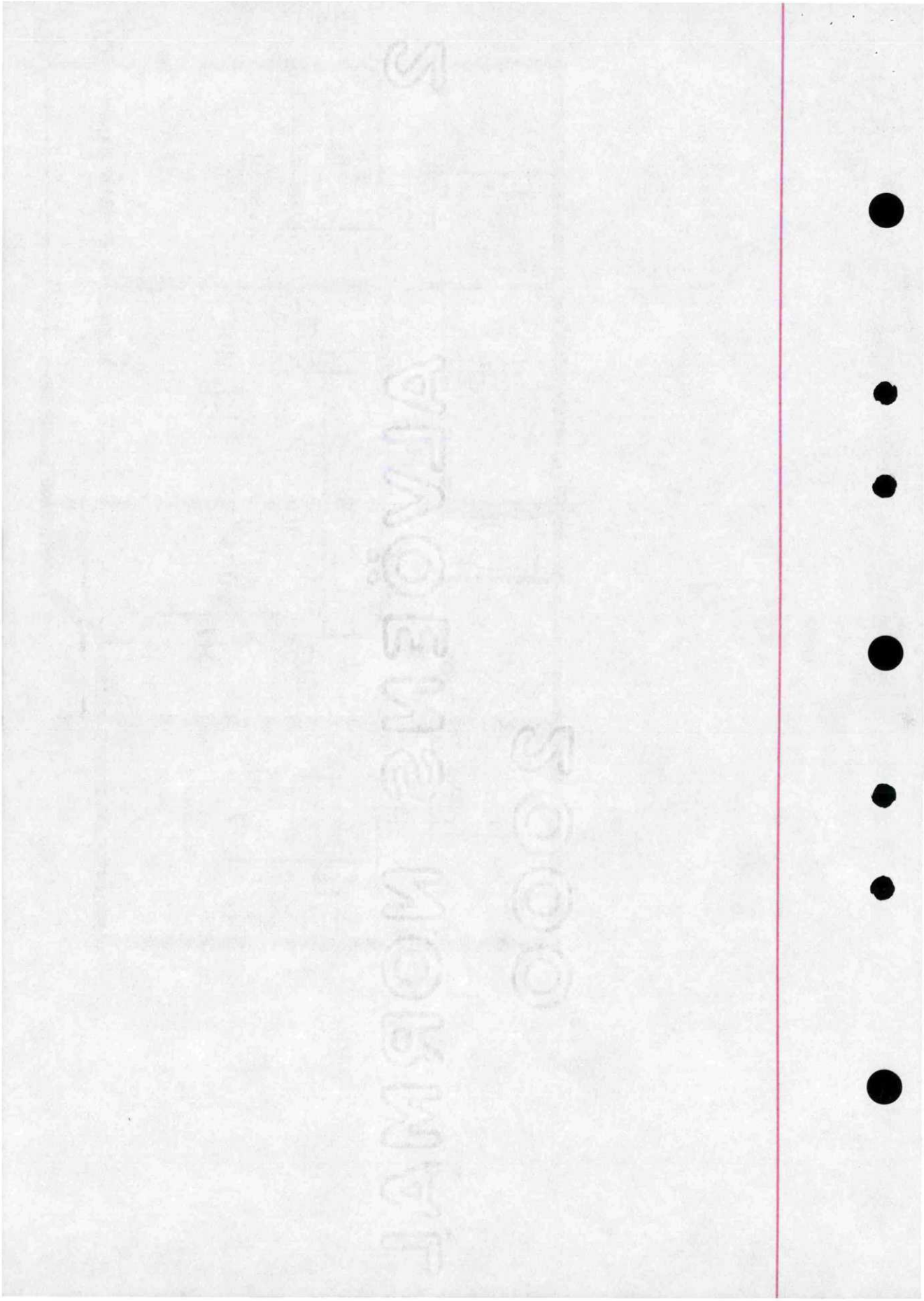


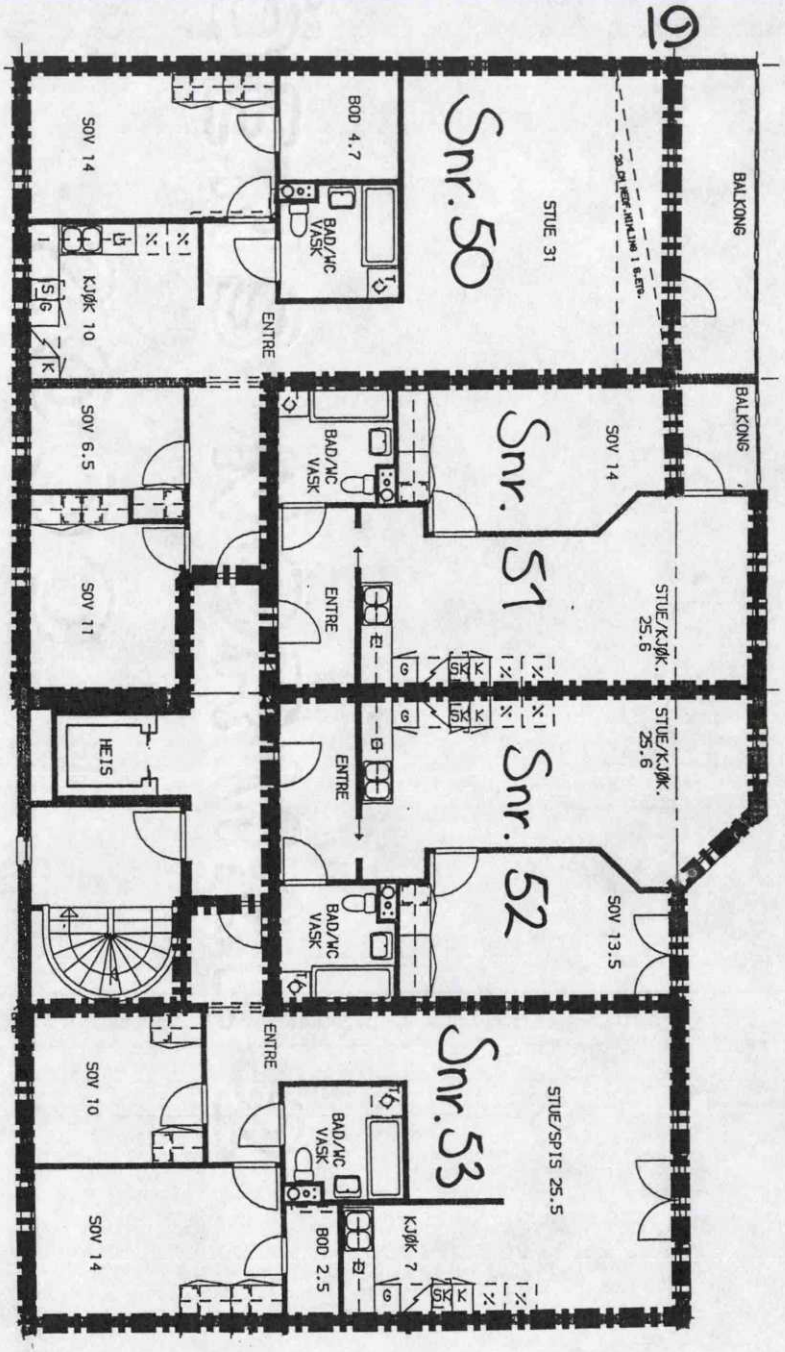


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
1. etg.

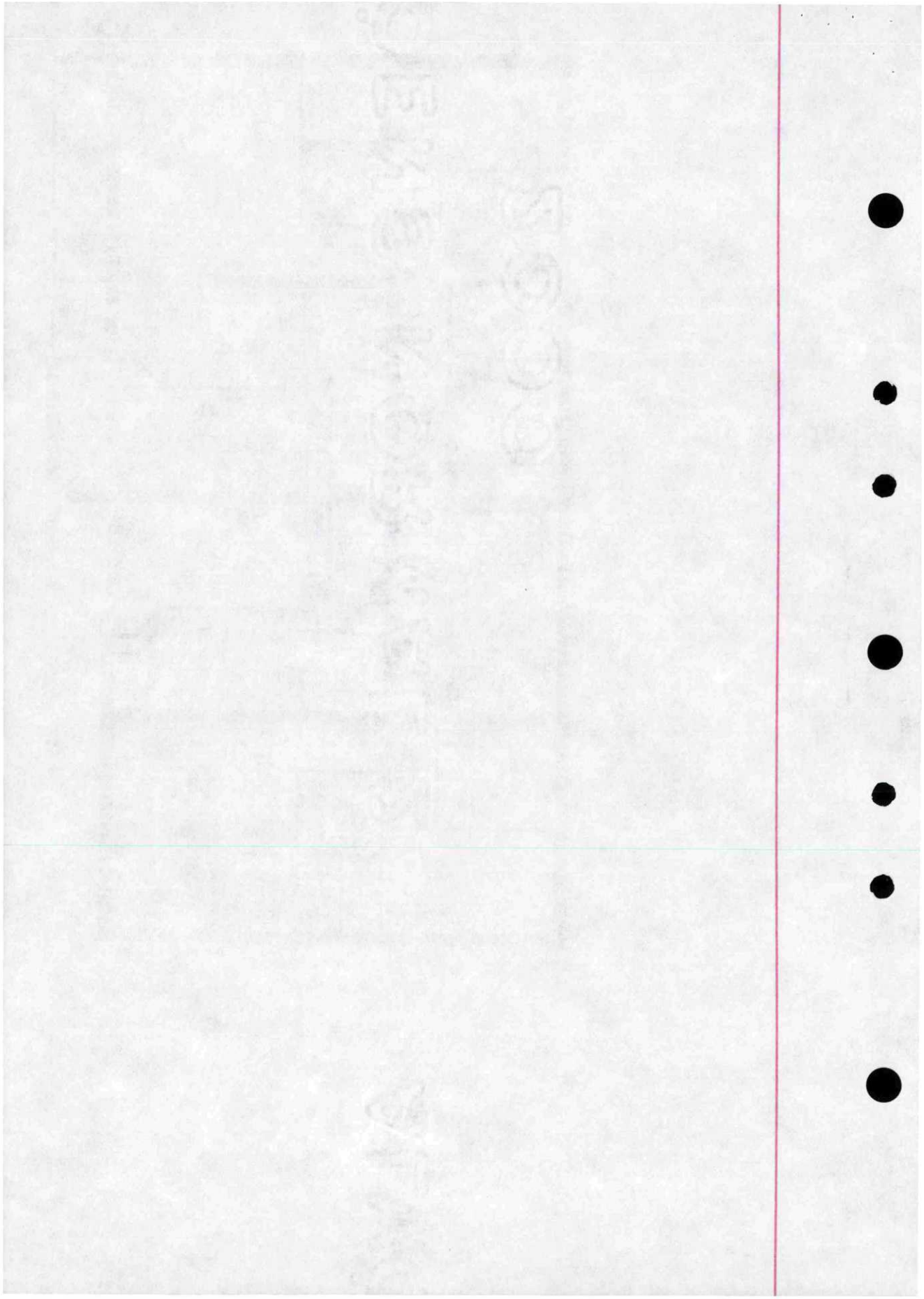


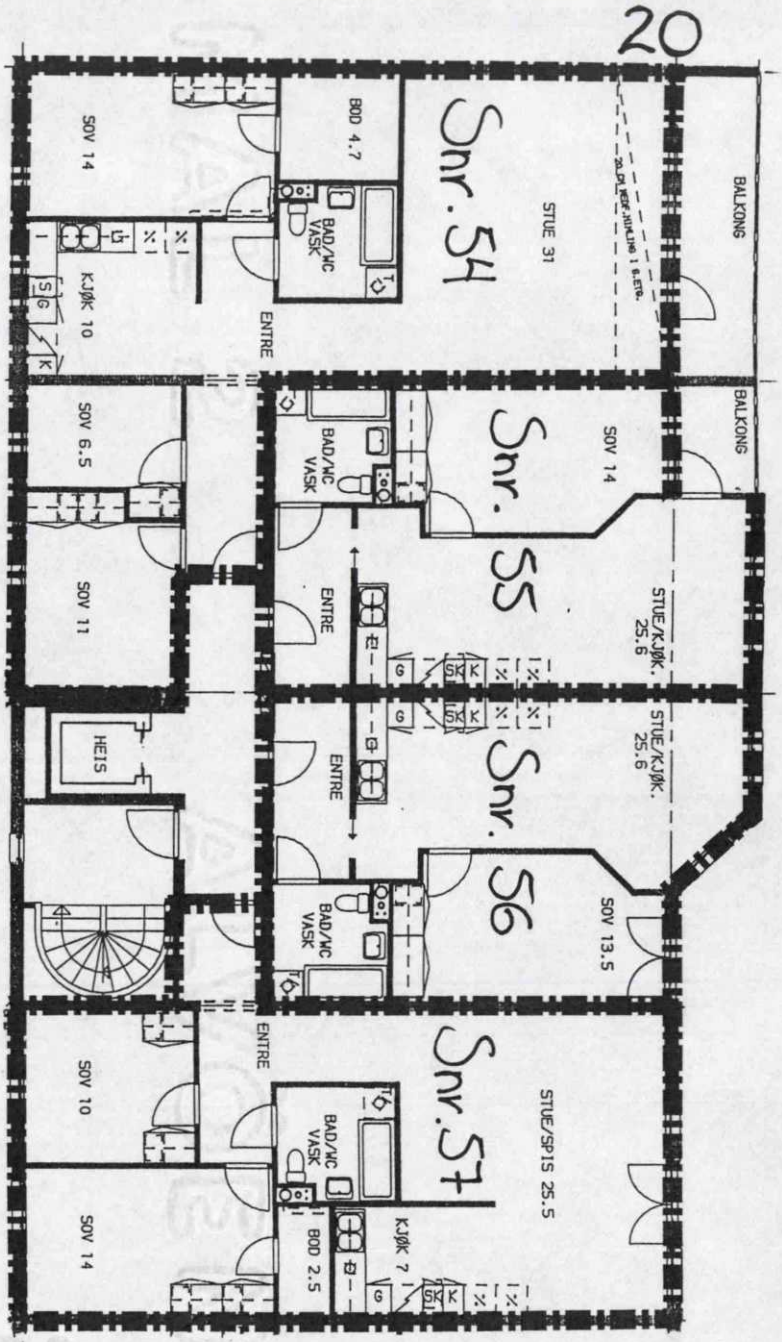
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
2. etg.



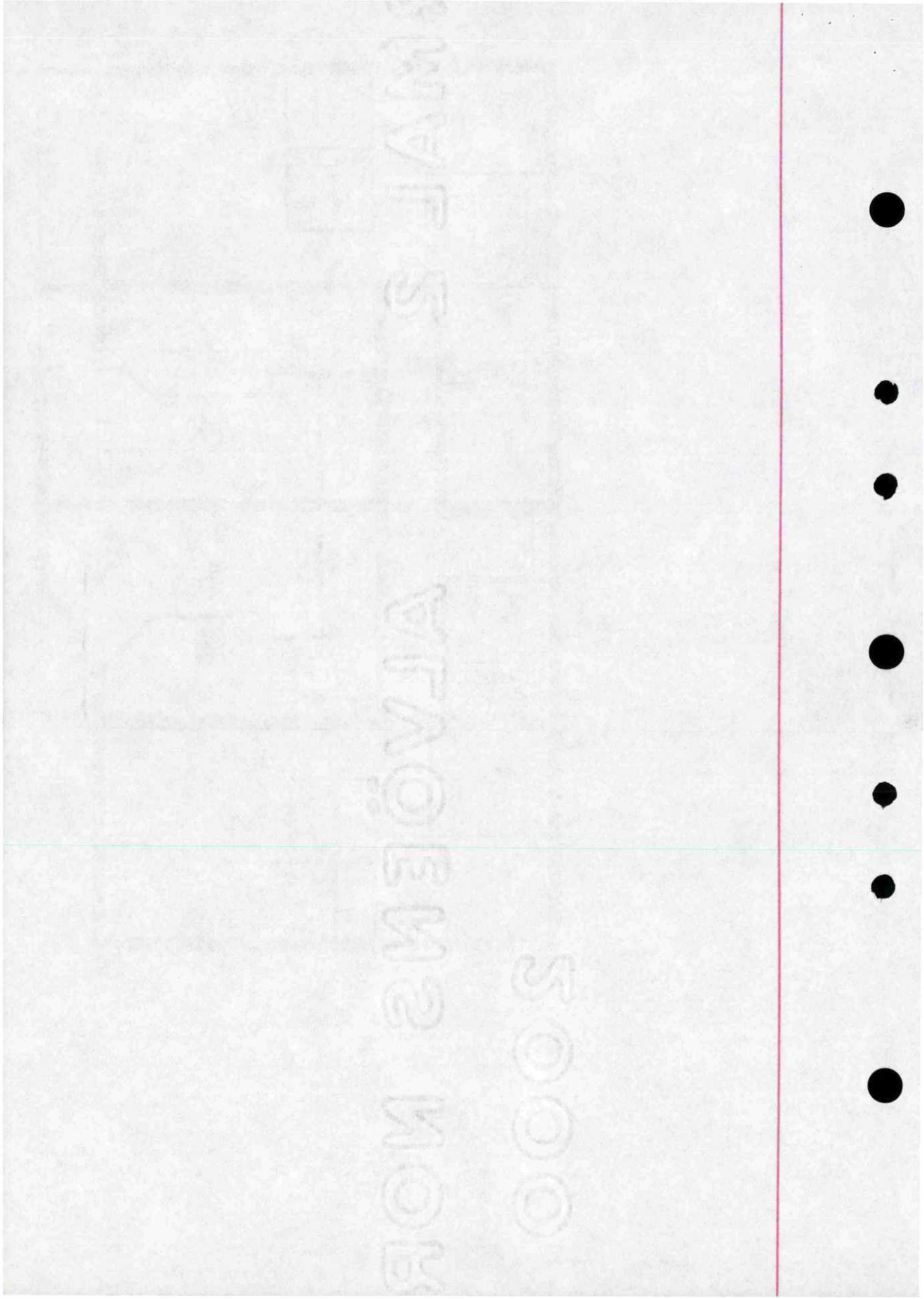


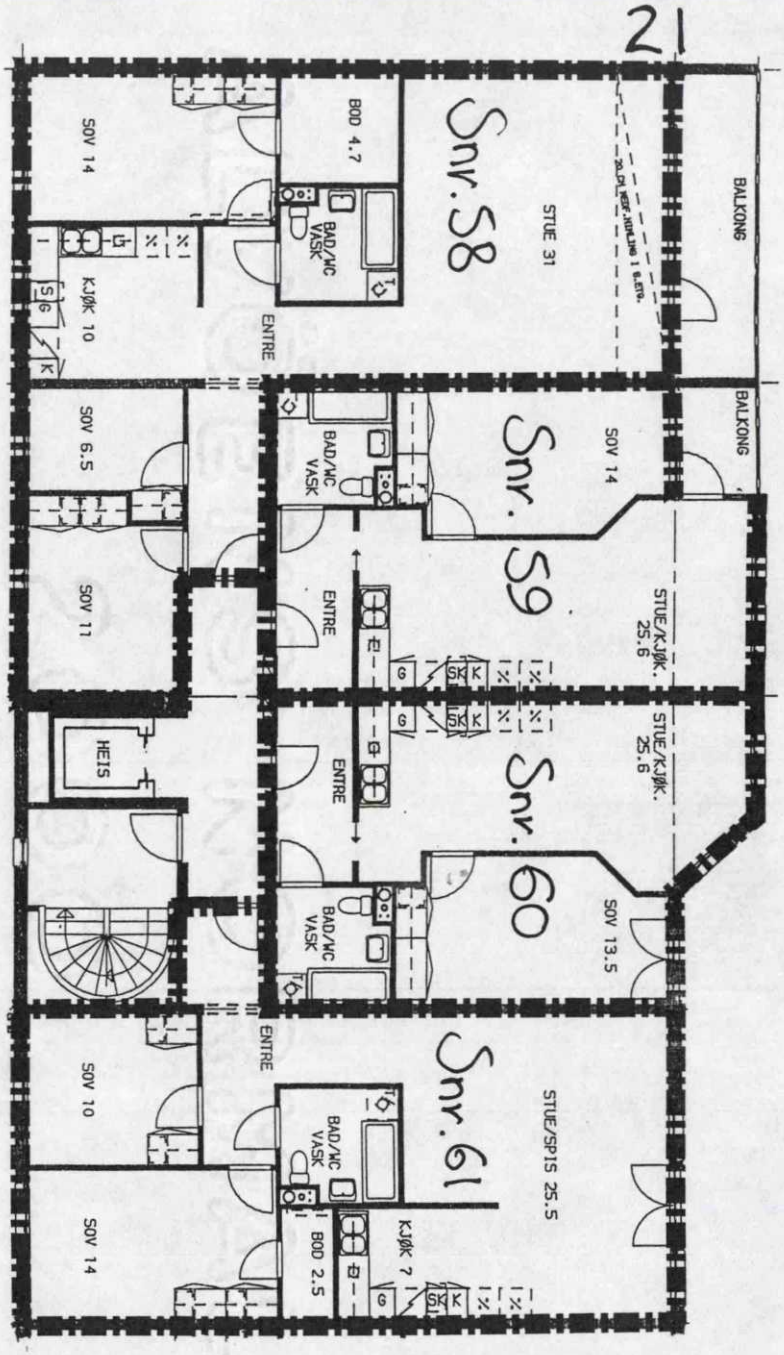
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
3. etg.



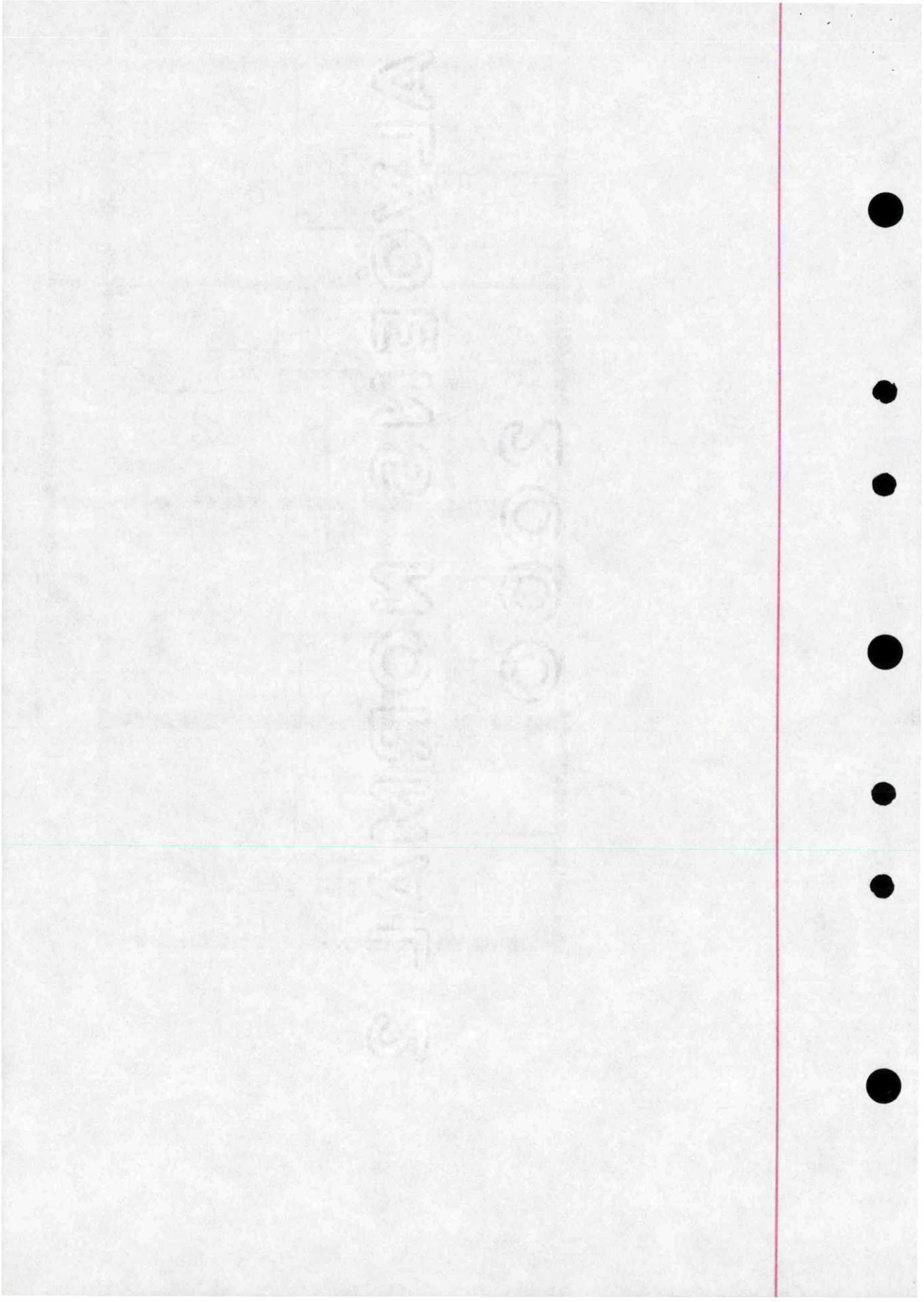


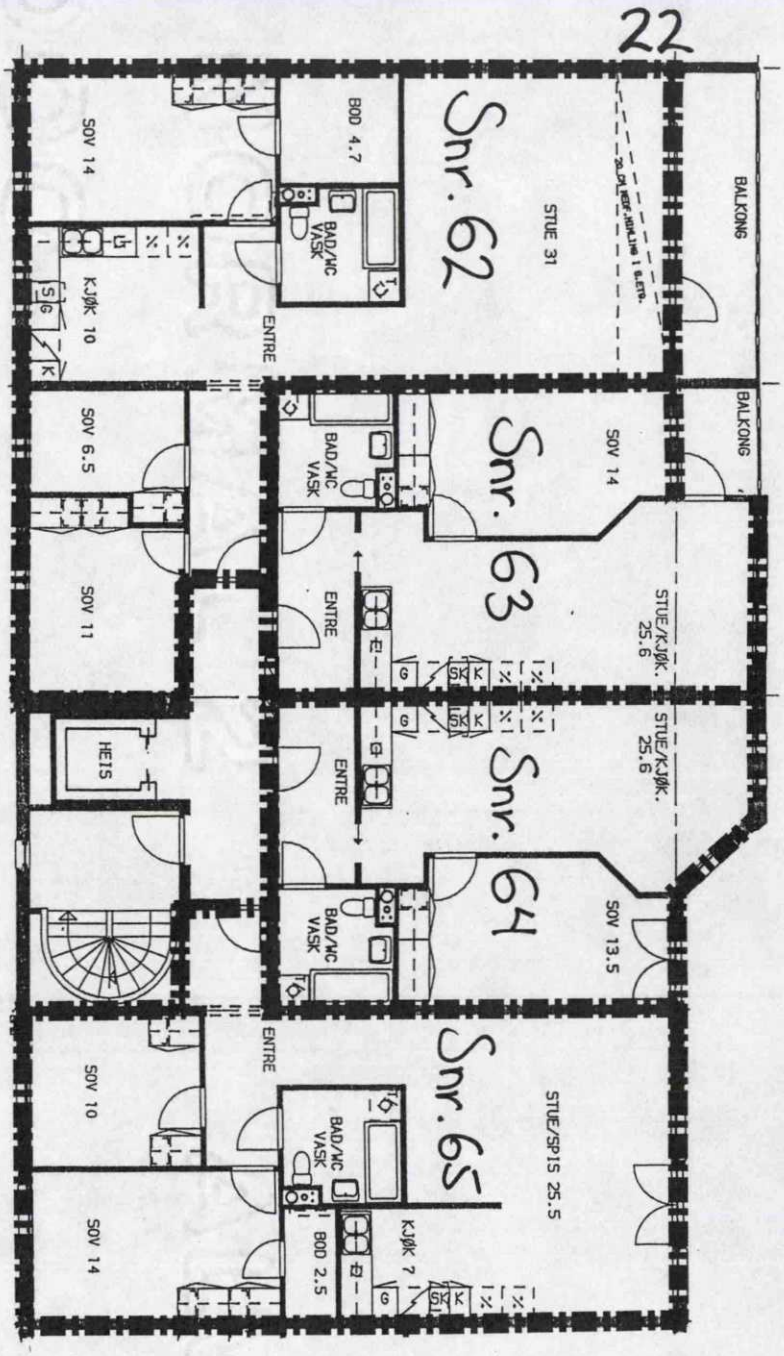
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
4. etg.



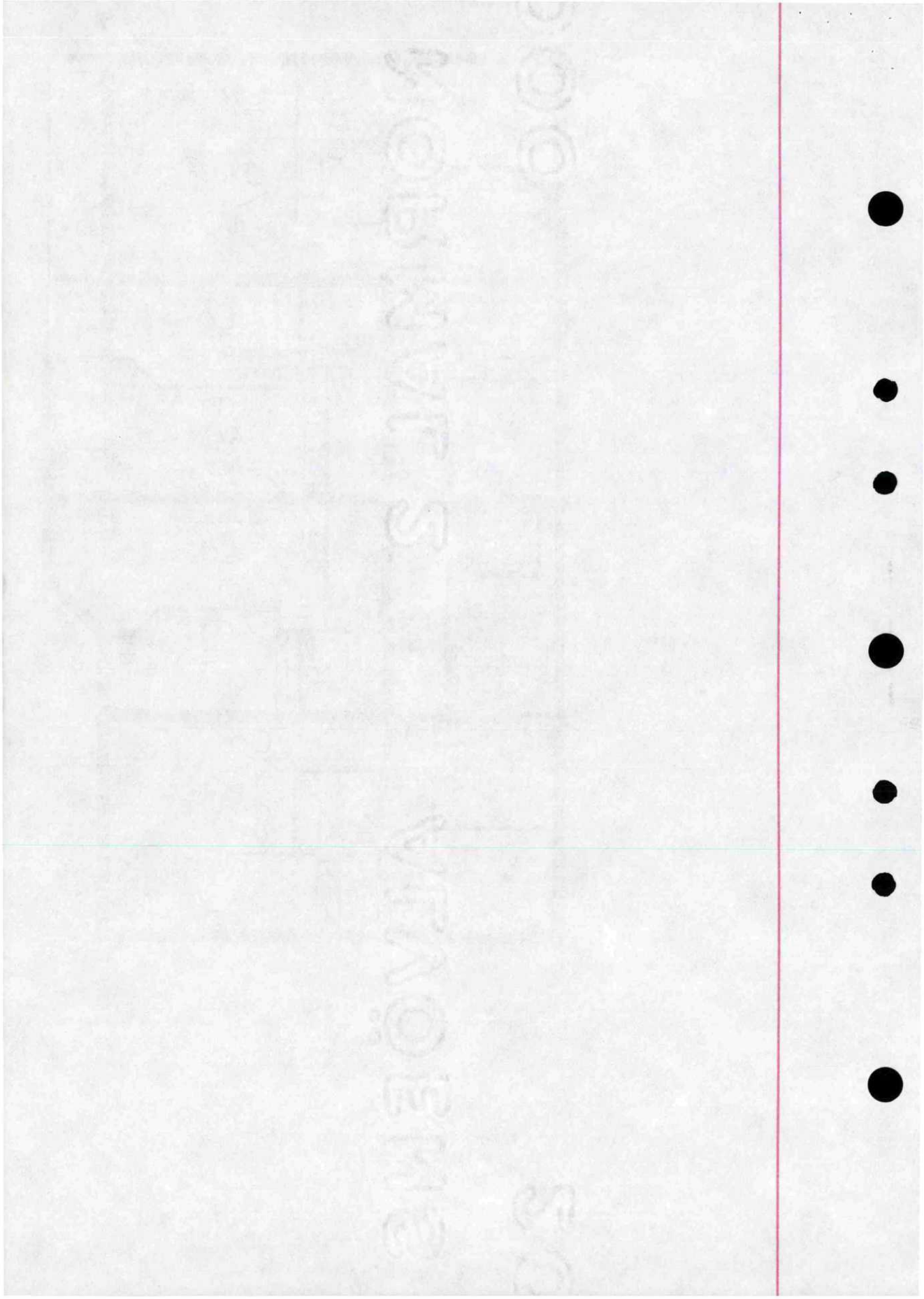


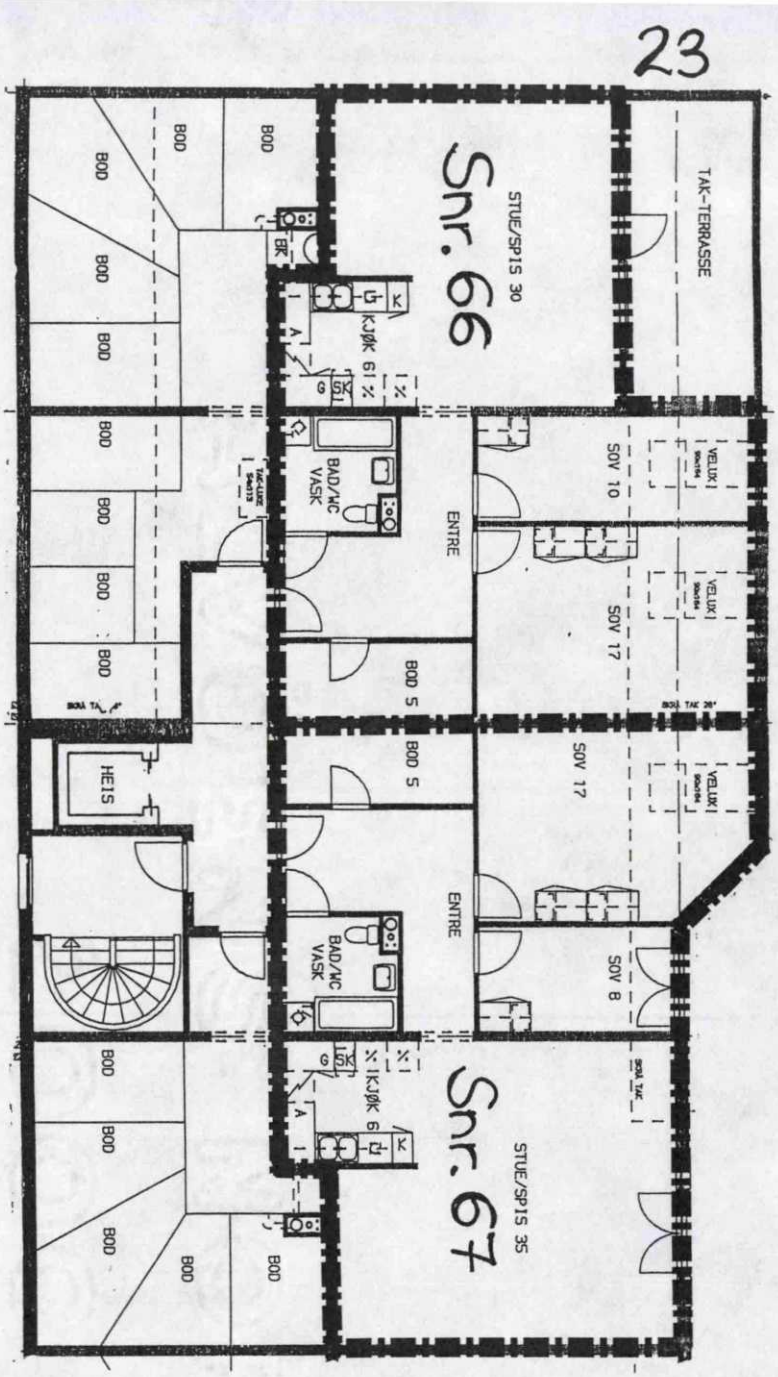
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
5. etg.



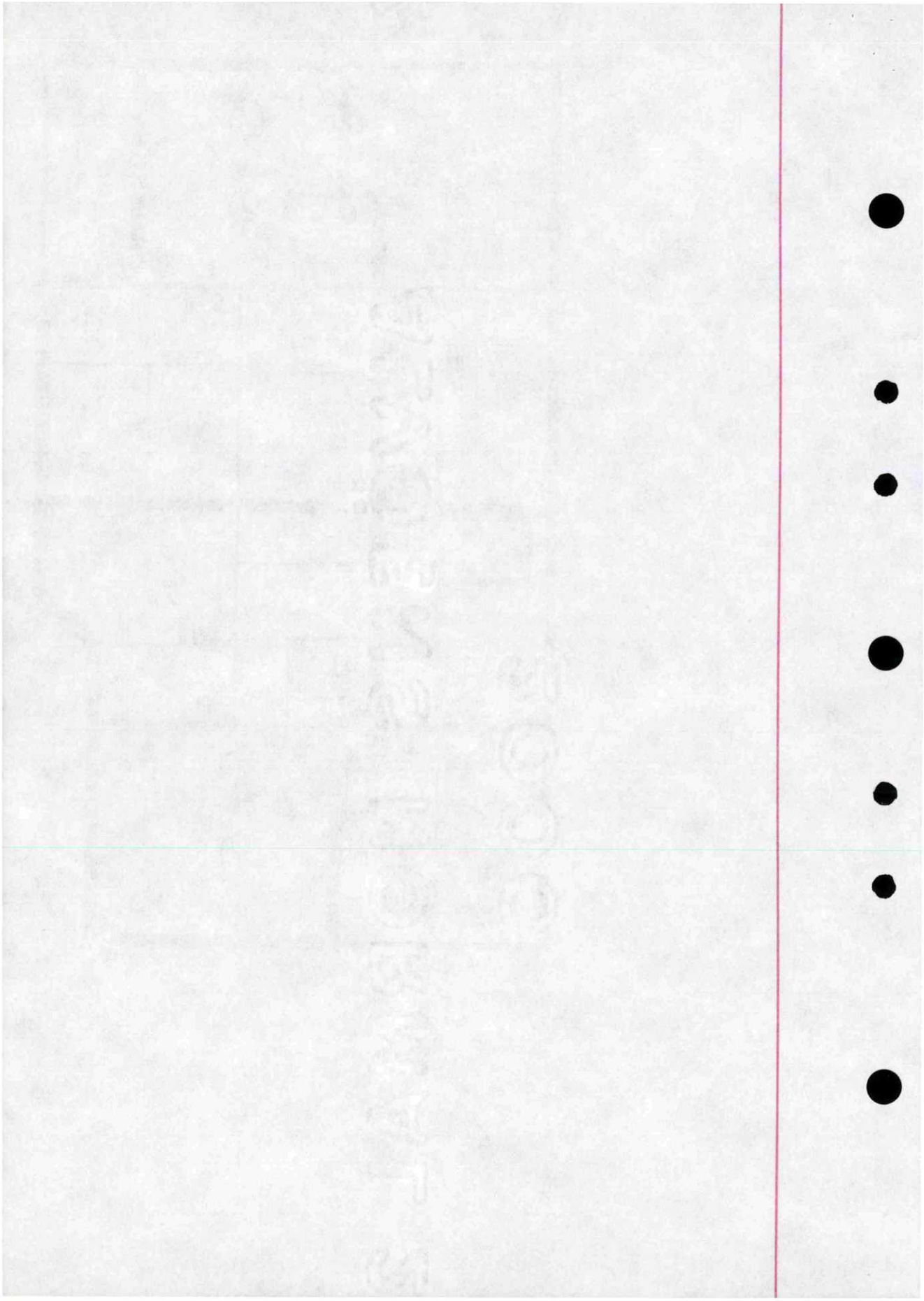


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
6. etg.

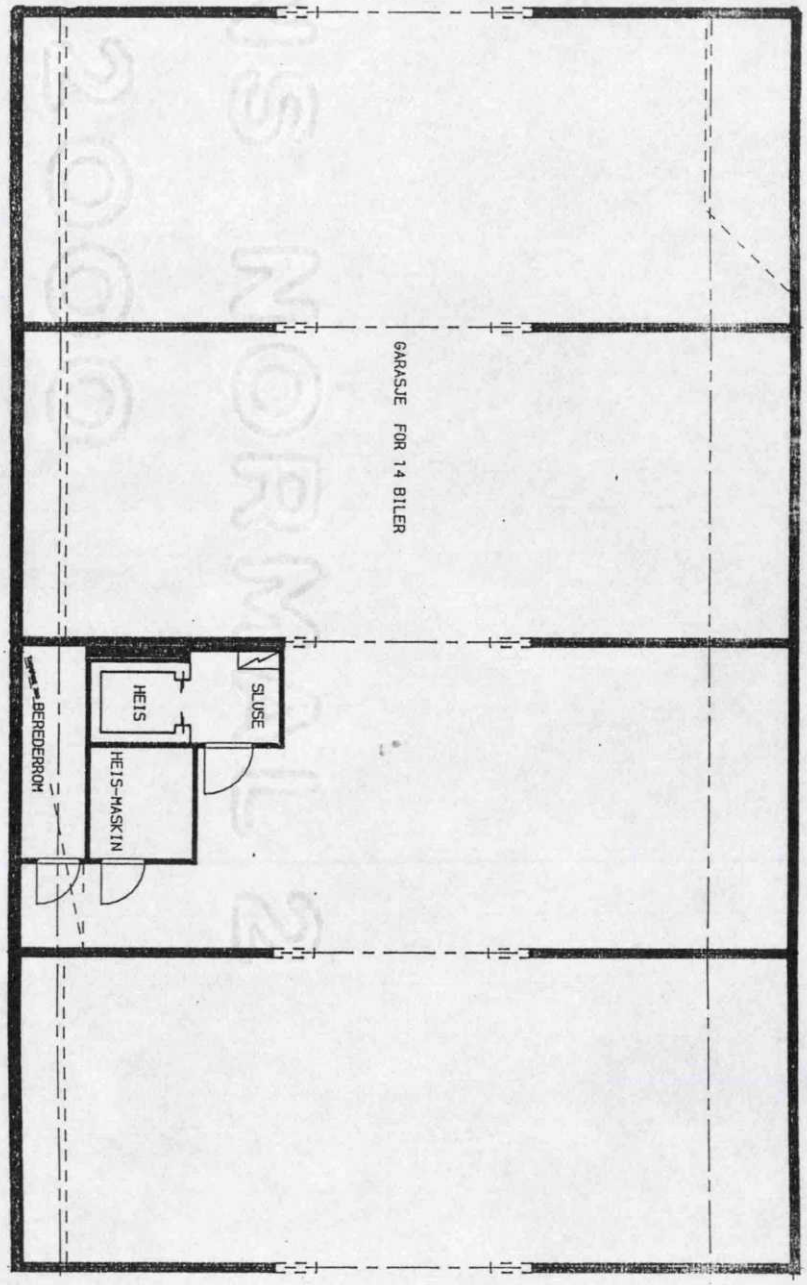




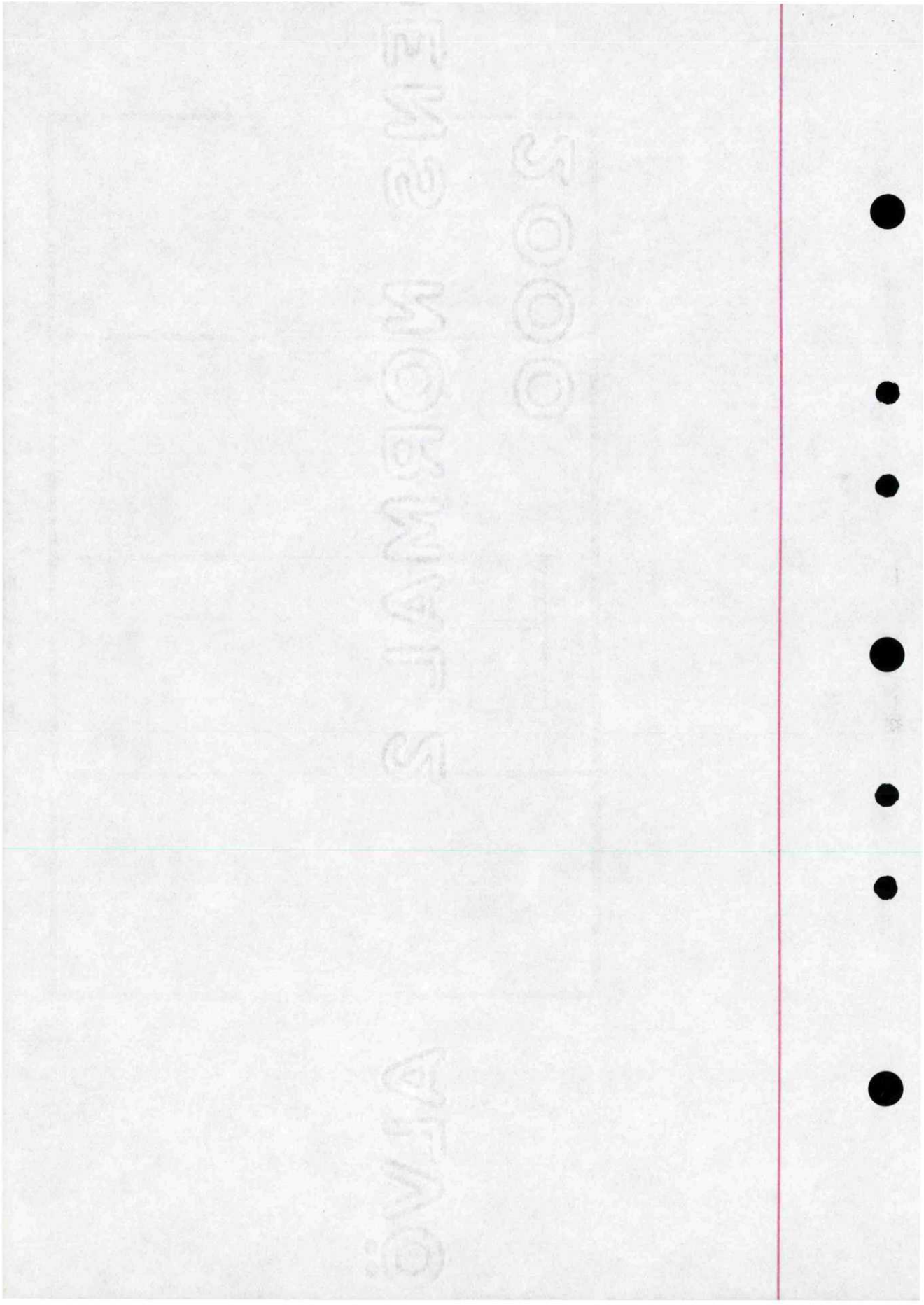
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 A
Loft



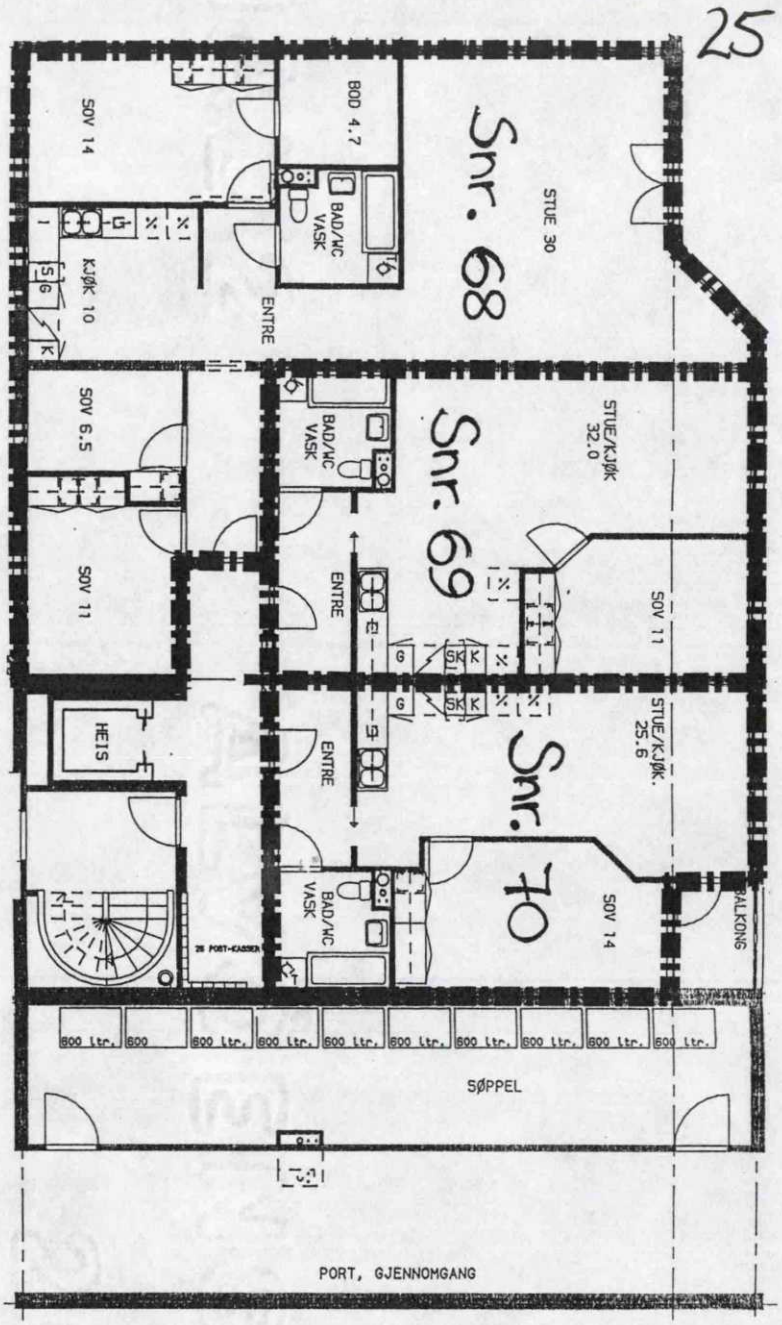
24



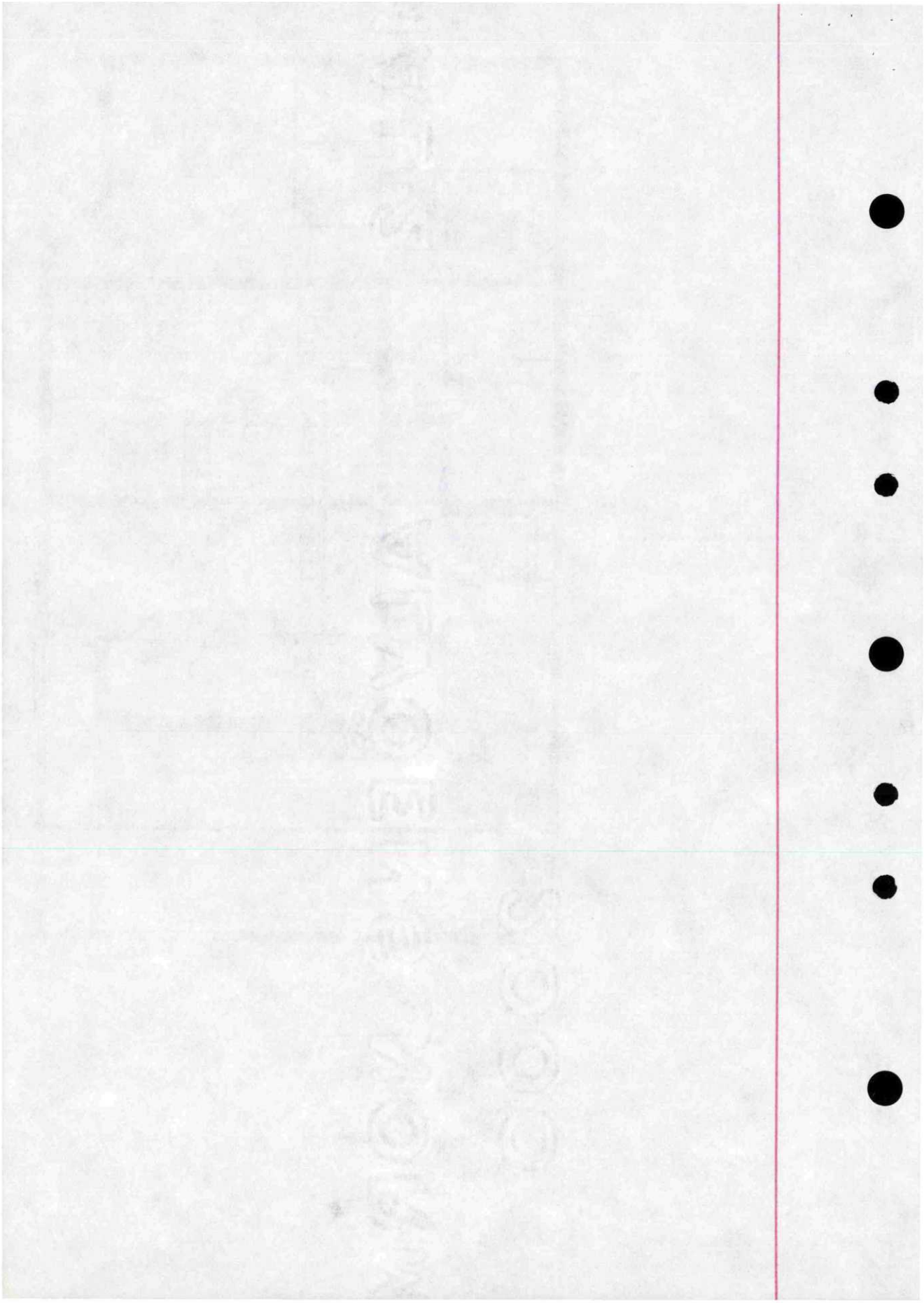
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 B
Garasje

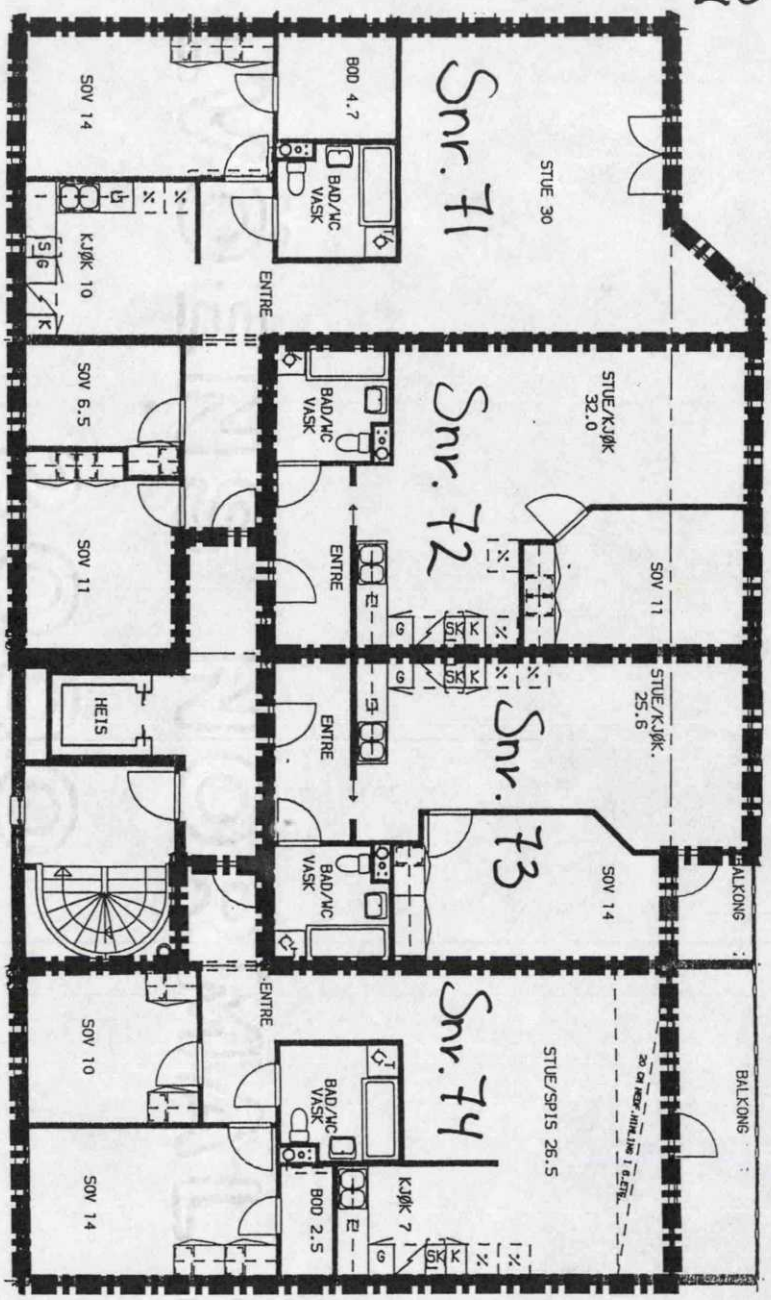


25

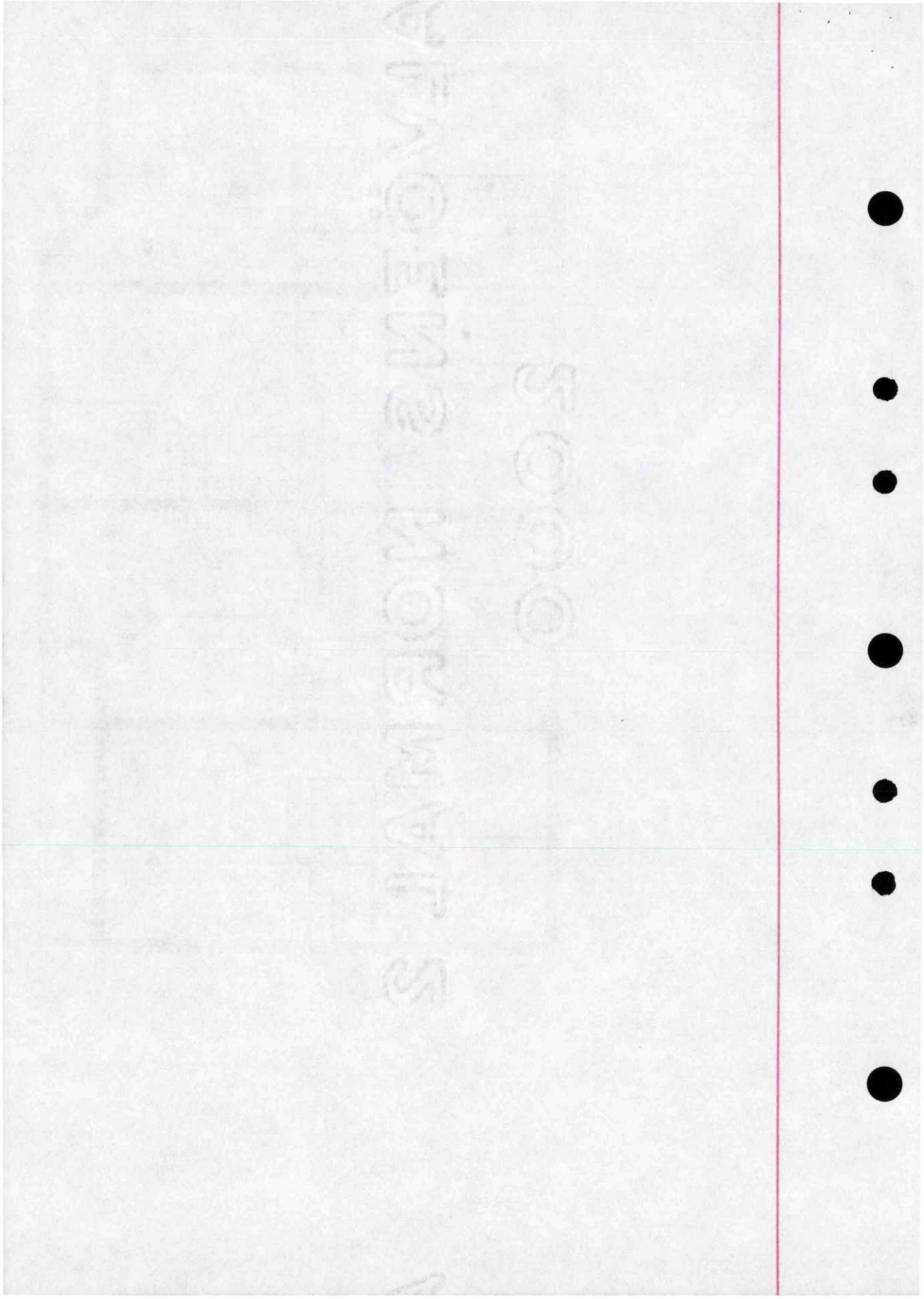


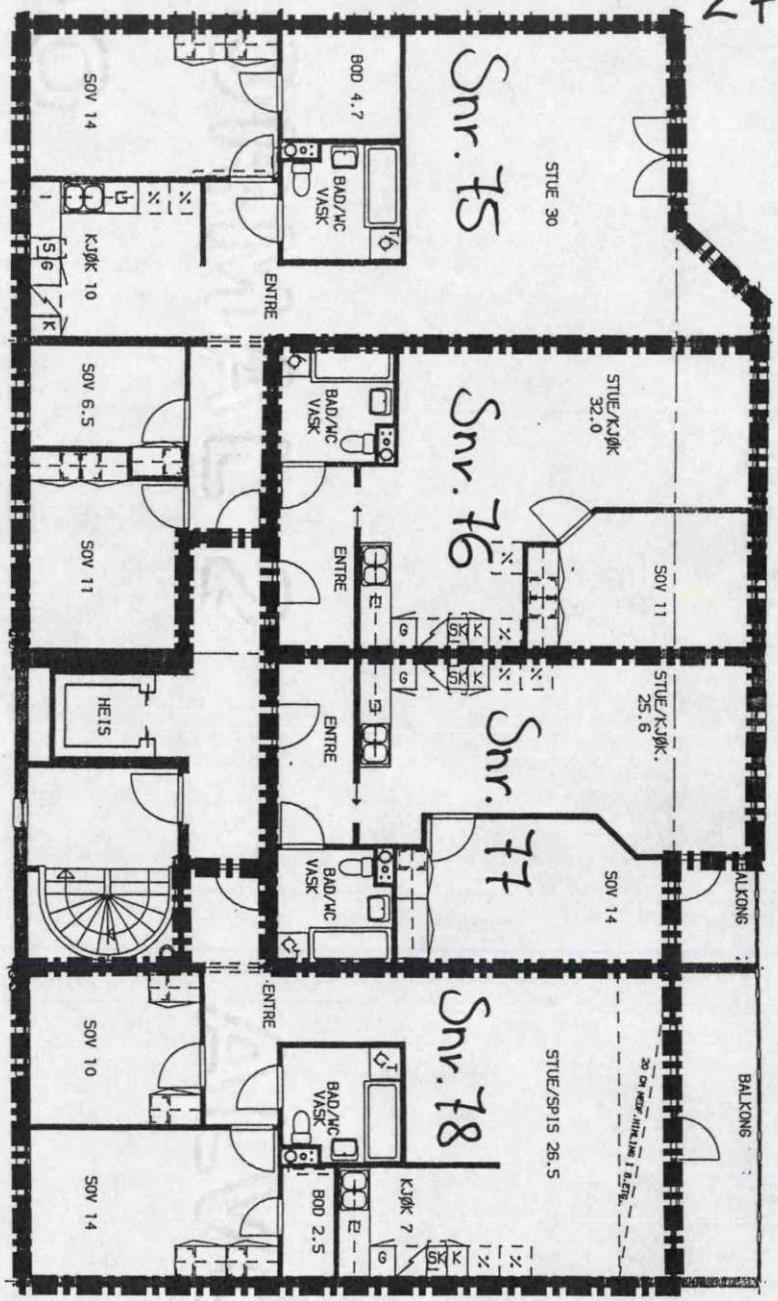
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 B
1. etg.



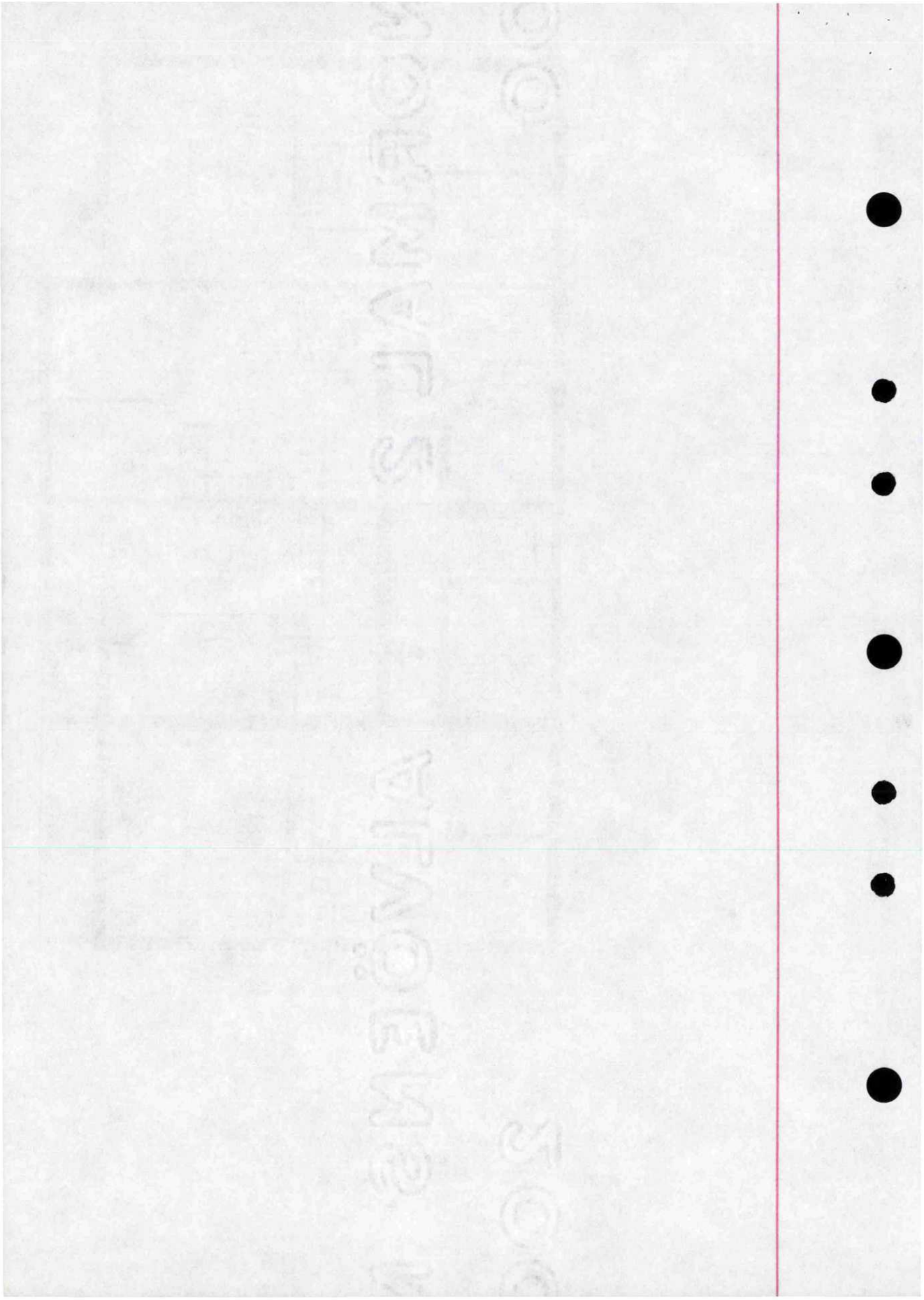


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3B
2. etg.

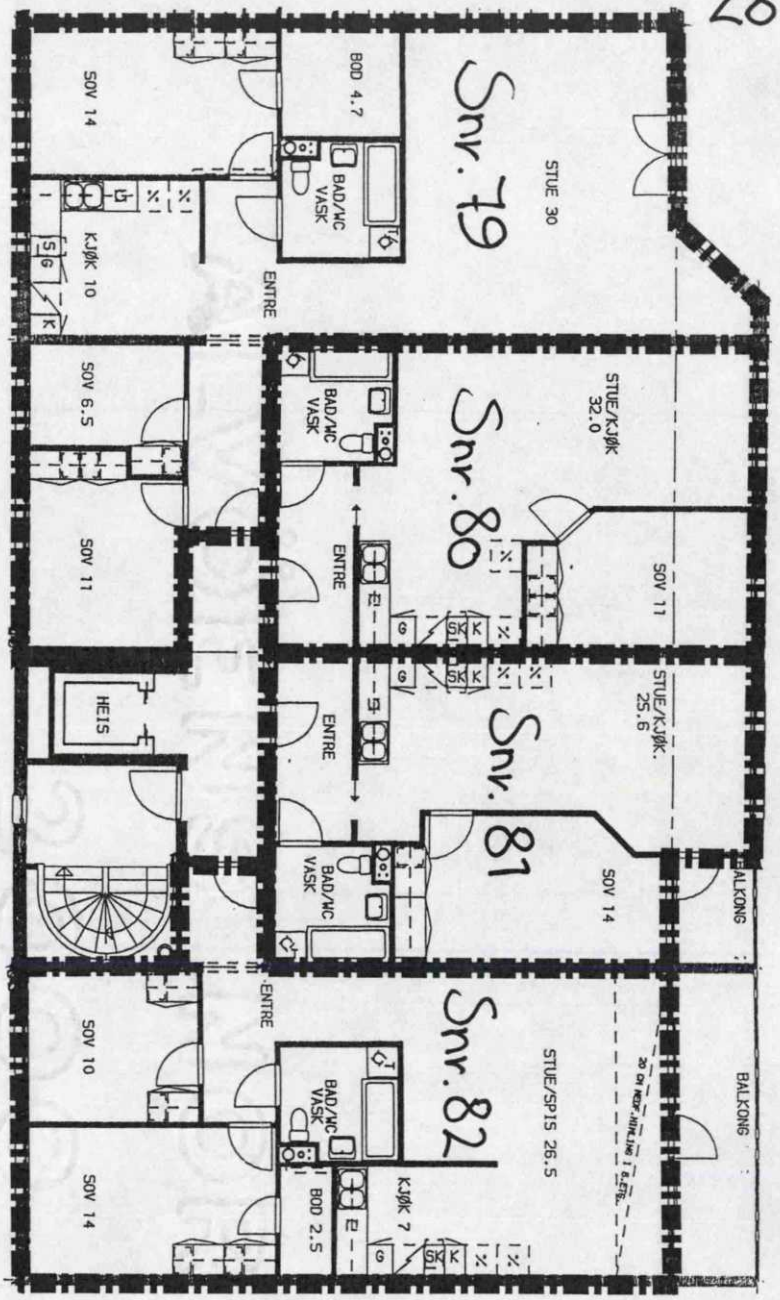




Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 B
3.etg.

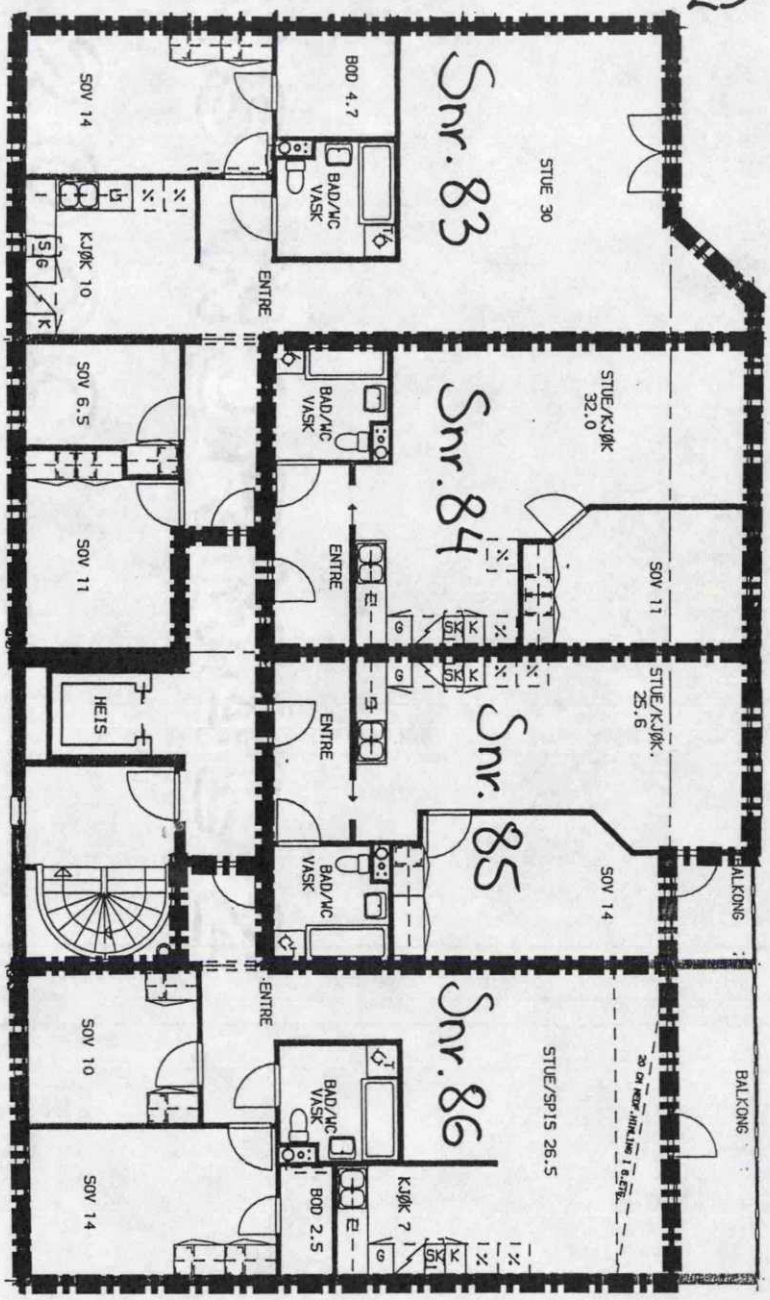


28

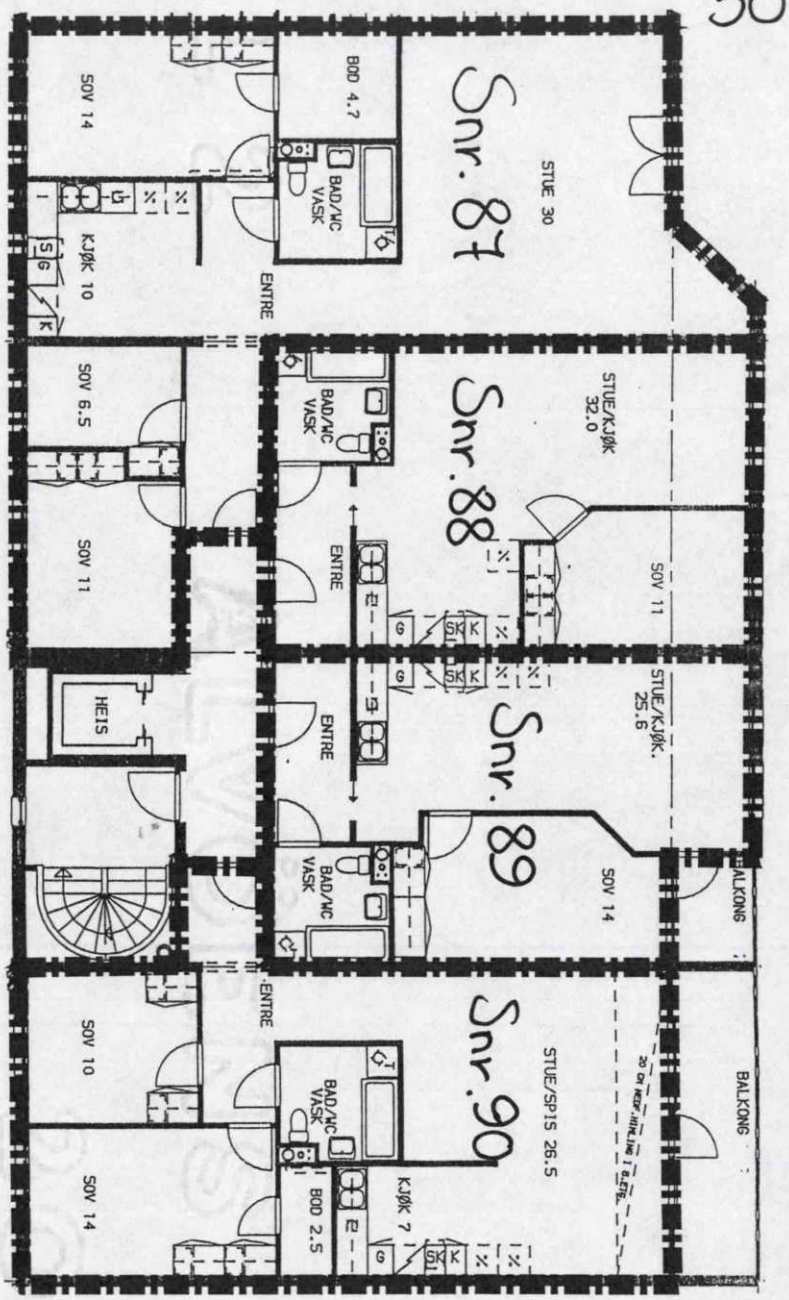


Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 B
4. etg.

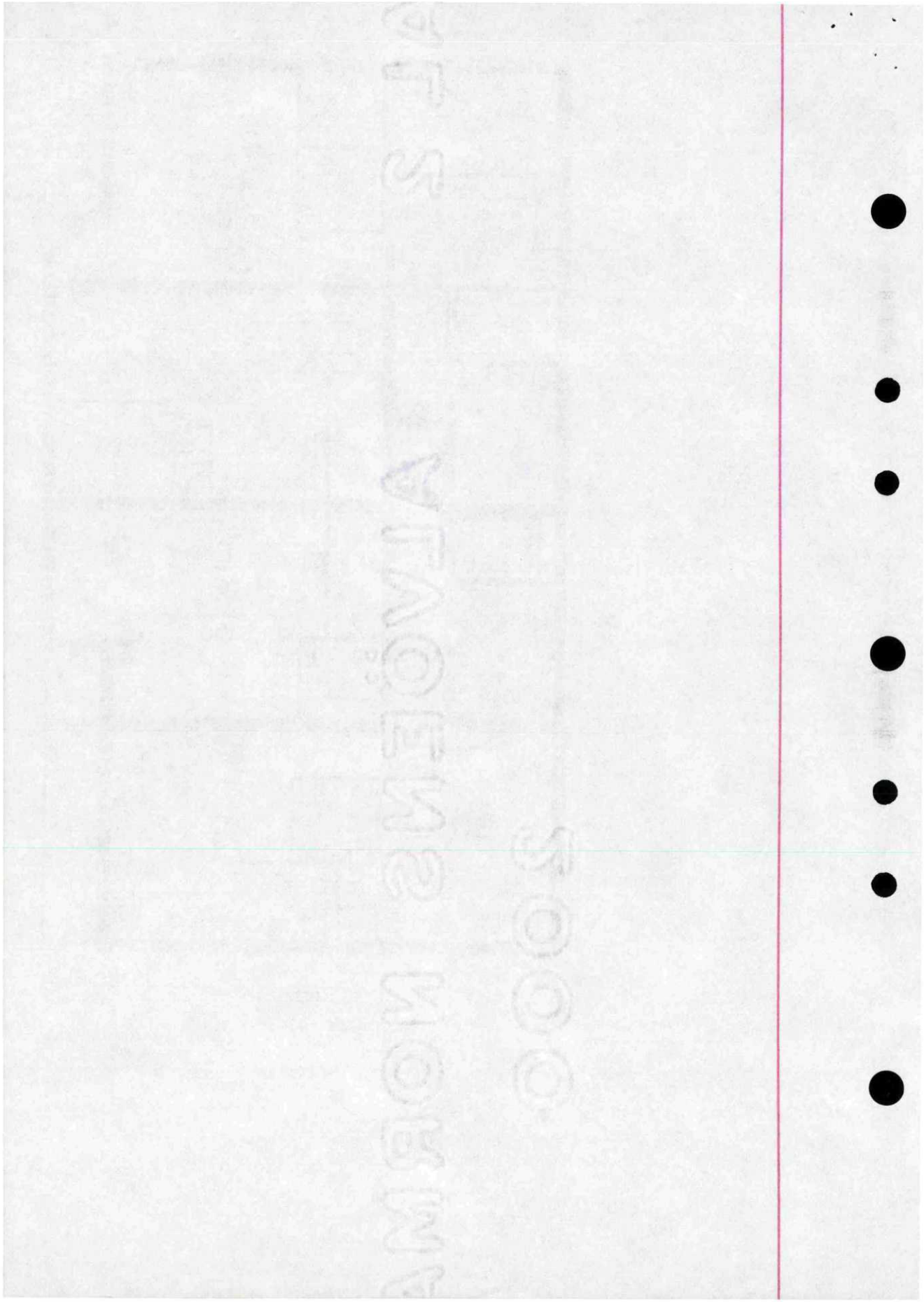
29



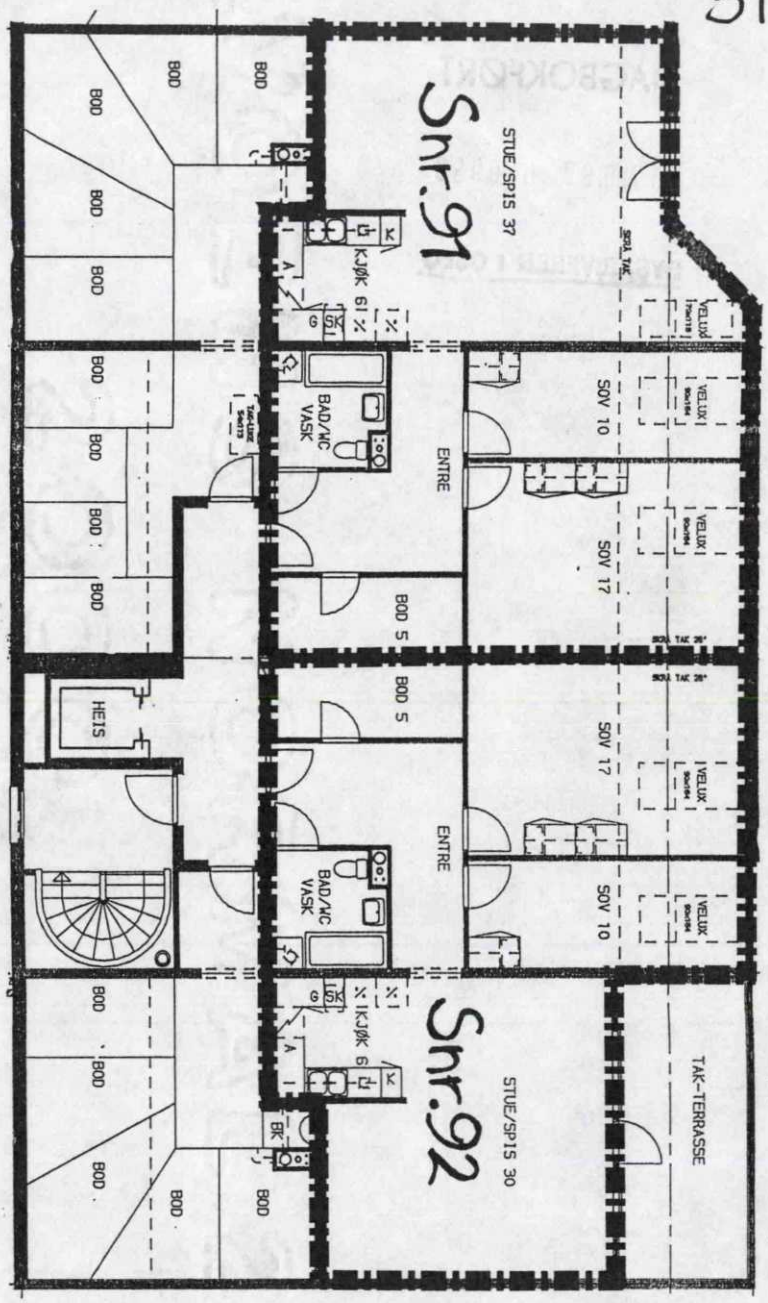
Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 B
5. etg.



Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 B
6. etg.



31



Gnr. 231, bnr. 280
Magnusgate 3
Blokk 3 B
Loft

DAGBOKFØRT

01.AUG.89 050959

BYSKRIVEREN I OSLO

Side 1 av 44

Attestert kopi av dok.nr. 2019/435109/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 10:04

Kartverket

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
19.03.2019

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602521275
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
130194	HUYNH PHU QUOC	H0204	MAGNUS' GATE 3, 0650 OSLO
200386	HOVSTAD KAROLINE	H0601	MAGNUS' GATE 3, 0650 OSLO
111276	HUSSAIN RUKHSANA		ØVRE FJELLVEI 2 A, 1467 STRØMMEN
011060	KRISTIANSEN TORE	H0601	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
301084	SÆTHER HELENE KVERNES	H0701	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
070984	GAASSAND MARGRETHE	H0602	ÅKEBERGVEIEN 28, 0650 OSLO
031148	PEDURUPILLAI ALFRED M	H0504	LEIL.39, MAGNUS' GATE 3, 0650 OSLO
300564	KRISTIANSEN ELIN MARGRETE	H0601	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
210452	ASUQUO BASSEY	H0401	MAGNUS' GATE 7, 0650 OSLO
300359	HEGGELUND JAN		HAFRSFJORDGATA 8, 0273 OSLO
041084	MATHIASSEN STIAN	H0601	MAGNUS' GATE 3, 0650 OSLO
130379	HUSSAIN YAQOOB	H0101	RINGVEIEN 1 A, 1467 STRØMMEN
971280212	SAMEIET KONGSTUN I		v/ Brækhus Eiendom AS, Postboks 1369 Vika, 0114 OSLO
240264	SKAFSGAARD SONJA HEGGEDAL	H0203	ÅKEBERGVEIEN 28, 0650 OSLO
230163	NGUYEN CUONG THI	H0204	MAGNUS' GATE 3, 0650 OSLO
050656	JAVID MOHAMMAD	H0301	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
290758	ASUQUO INGER	H0401	MAGNUS' GATE 7, 0650 OSLO
120787	MAGNUSSON STIAN T	H0604	MAGNUS' GATE 7, 0650 OSLO
280791	SIVERTSEN HILDE SAGMO	H0603	MAGNUS' GATE 7, 0650 OSLO
080843	LARA HELGA ILSE	H0601	ÅKEBERGVEIEN 28, 0650 OSLO
141277	BEITE YNGVE		SOLSTRANDVEGEN 67, 6264 TENNFJORD
211150	RASAIAH KRISHNA PILLAI	H0204	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
010245	TANTRAKOON WANTHANI	H0304	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
260673	SHANMUGARAJAH THIRUNIRAIS	H0701	LEIL.91, MAGNUS' GATE 7, 0650 OSLO
200153	BIBI RAZIA	H0304	MØRTELVERKSBAKKEN 1, 0580 OSLO

Doknr.: 435109 Tinglyst: 11.04.2019
STATENS KARTVERK

Attestert kopi av dok.nr. 2019/435109/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-28 10:04
Kartverket

Melding til tinglysing

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
150888	KALLHOVDE EMILY KAROLINE	H0702	MAGNUS' GATE 7, 0650 OSLO
040758	SINNATHURAI SIVANESVARAN		PARKENGA 14, 0957 OSLO
170550	NIBSTAD GUNHILD	H0401	LUNDEN 36, 0598 OSLO
070187	FLEINER JAKOB SJØBAKKEN	H0702	MAGNUS' GATE 7, 0650 OSLO
030859	POPPE HANS CHRISTIAN	H0501	MAGNUS' GATE 3, 0650 OSLO
020977	KAITHAMPILLAI SUTHARSAN	H0404	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
190269	HUSSAIN HAMID		ROSENVANGVEGEN 13, 2054 MOGREINA
111264	NYGÅRD INGHILD	H0602	LEIL.41, MAGNUS' GATE 3, 0650 OSLO
260789	IQBAL FAISAL	H0101	RAGNHILD SCHIBBYES VEI 9, 0968 OSLO
091280	NIELSEN MARTIN KAASGAARD	H0602	ÅKEBERGVEIEN 28, 0650 OSLO
010658	BEGUM NASREEN	H0301	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
151069	NADEEM MOHAMMED		HELLAVEIEN 4, 2013 SKJETTEN
170562	GONDAL MOHAMMED ASGHAR		NEDRE PRINSDALS VEI 95 B, 1263 OSLO
301070	WYLEGALA MALGORZATA EWA	H0301	ÅKEBERGVEIEN 28, 0650 OSLO
141180	HUSSAIN ADNAN	H0401	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO
120886	CHRISTOPHER TERENSIA	H0404	MAGNUS' GATE 5, 0650 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	231	280

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12.03.2019

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48190149 Solvi M.S. Blindheim
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Brækhus Advokatfirma DA v/ adv. Ingerid Eidesvik Lie	980 515 877	971 280 212	97594392
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 1369 Vika	0114	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	231	280	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
	971 280 212	Sameiet Kongstun I v/ styret	
		se vedlegg.*	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
6	B	52	B
8	B	78	B
9	B	52	B
18	B	52	B
19	B	82	B
20	B	87	B
21	B	82	B
27	B	78	B
31	B	78	B
32	B	99	B
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
11.01.19	Ingerid Eidesvik Lie

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

*Tilbygget av saksbehandler med tillatelse fra Sidsel. SMRL 12.03.2019

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal (parkeringsplasser) overføres til seksjon 6, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 27, 31, 32, 36, 37. 39. 40, 41, 42, 46, 49, 50, 53, 54, 55, 57, 61, 62, 66, 79, 83, 86, 88, 90, 91 og 92 som tilleggsareal i bygning*. Sameiebrøken endres ikke. Ingen andre endringer.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
11.01.19	Ingvel Eide Skiulo

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 5

*Endret av saksbehandler med tillatelse fra eier. SOBL 05.03.2019.

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
			Sameiet Kongstun I v/ styret
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret Helene K. Sæther	Gjenta navn med blokkbokstaver Helene K. Sæther
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret S. T. N. Selvy	Gjenta navn med blokkbokstaver Thiruniraiselvi Shanmugarajah
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret Helga Ilse Lara*	Gjenta navn med blokkbokstaver Helga Ilse Lara
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret Irene Birkeland	Gjenta navn med blokkbokstaver Irene Birkeland
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Se vedlagte erklæringer.* Hjemmelshaver/ret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
11.01.19	Irene Birkeland

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

*Tillegget av saksbehandler med tillatelse fra Sivert. SOBh 12.03.2019

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 4/7-18	Helene K. Sæther	Helene Kvernes Sæther
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	S.T.N. Selvy	Thiruniraiselvi Shanmugarajah
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 5/7-18	Helga Ilse Lara / Irene Birkeland	Helga Ilse Lara / Irene Birkeland

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	231	280		6, 8, 9, 18-21, 27, 31, 32, 36, 37, 39-42, 46, 49, 50, 53-59, 57, 61, 62, 66, 79, 83, 86, 88, 90-92

Dato	Underskrift	Stempel
18.3.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
11.01.19	Irene Birkeland

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
36	B	99	B
37	B	52	B
39	B	78	B
40	B	87	B
41	B	87	B
42	B	93	B
46	B	99	B
49	B	78	B
50	B	99	B
53	B	78	B
54	B	99	B
55	B	52	B
57	B	78	B
61	B	78	B
62	B	99	B
66	B	87	B
79	B	100	B
83	B	100	B
86	B	78	B
88	B	55	B
90	B	78	B
91	B	92	B
92	B	87	B
		Nevner = 6529	

Dato	Innsenderens underskrift
11.01.19	Ingrid Eidesvik

Søknad om reseksjonering, gnr. 231 bnr. 280 i Oslo
Vedlegg til søknadens punkt 3

Snr.	Fødselsnr.	Navn	Dagens eierandel
6	240264 [redacted]	SONJA HEGGEDAL SKAFSGAARD	1/1
8	301070 [redacted]	MALGORZATA EWA WYLEGALA	1/1
9	260789 [redacted]	FAISAL IQBAL	1/1
18	170550 [redacted]	GUNHILD NIBSTAD	1/1
19	151069 [redacted]	MOHAMMED NADEEM	1/1
20	080843 [redacted]	HELGA ILSE LARA	1/1
21	070984 [redacted]	MARGRETHE GAASSAND	1/2
21	091280 [redacted]	MARTIN KAASGAARD NIELSEN	1/2
27	130194 [redacted]	PHU QUOC HUYNH	7/10
27	230163 [redacted]	CUONG THI NGUYEN	3/10
31	141277 [redacted]	YNGVE BEITE	1/1
32	170562 [redacted]	MOHAMMED ASGHAR GONDAL	1/1
36	030859 [redacted]	HANS CHRISTIAN POPPE	1/1
37	030859 [redacted]	HANS CHRISTIAN POPPE	1/1
39	031148 [redacted]	ALFRED M PEDURUPILLAI	1/1
40	200386 [redacted]	KAROLINE HOVSTAD	1/2
40	041084 [redacted]	STIAN MATHIASSEN	1/2
41	111264 [redacted]	INGHILD NYGÅRD	1/1
42	130379 [redacted]	YAQOOB HUSSAIN	1/1
46	111276 [redacted]	RUKHSANA HUSSAIN	1/1
49	211150 [redacted]	RASAIAH KRISHNA PILLAI	1/1
50	050656 [redacted]	MOHAMMAD JAVID	1/1
53	010245 [redacted]	WANTHANI TANTRAKOON	1/1
54	141180 [redacted]	ADNAN HUSSAIN	1/1
55	200153 [redacted]	BIBI RAZIA	1/1
57	120886 [redacted]	TERENSIA CHRISTOPHER	1/2
57	020977 [redacted]	SUTHARSAN KAITHAMPILLAI	1/2
61	010658 [redacted]	NASREEN BEGUM	1/2
61	050656 [redacted]	MOHAMMAD JAVID	1/2
62	300564 [redacted]	ELIN MARGRETE KRISTIANSEN	1/2
62	011060 [redacted]	TORE KRISTIANSEN	1/2
66	301084 [redacted]	HELENE KVERNES SÆTHER	1/1
79	210452 [redacted]	BASSEY ASUQUO	1/2
79	290758 [redacted]	INGER ASUQUO	1/2
83	040758 [redacted]	SIVANESVARAN SINNATHURAI	1/1
86	300359 [redacted]	JAN HEGGELUND	1/1
88	190269 [redacted]	HAMID HUSSAIN	1/1
90	120787 [redacted]	STIAN T MAGNUSSON	1/2
90	280791 [redacted]	HILDE SAGMO SIVERTSEN	1/2
91	260673 [redacted]	THIRUNIRAIS SHANMUGARAJAH	1/1
92	070187 [redacted]	JAKOB SJØBAKKEN FLEINER	6/10
92	150888 [redacted]	EMILY KAROLINE KALLHOVDE	4/10

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 6 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: 20/4-17

Sonja H. Skafsgaard
Underskrift

Sonja H. Skafsgaard
Navn med blokkbokstaver

Fnr: 240264 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 8 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: 20/04/2017

Małgorzata Wylegała
Underskrift

MAŁGORZATA
WYLEGAŁA
Navn med blokkbokstaver

Fnr.: 301070 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 9 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo. 17.04.18

Faisal Iqbal
Underskrift

FAISAL IQBAL.
Navn med blokkbokstaver

FNR. 260789 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 18 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo, 20/4-17

Gunhild Nibstad
Underskrift

GUNHILD NIBSTAD
Navn med blokkbokstaver

F.nr.: 170550 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 19 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Skjetten

Underskrift

MOHAMMED NADEEM
Navn med blokkbokstaver

FNR. 151069 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 20 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 20/4. 2017

Underskrift

HELGA LARA
Navn med blokkbokstaver

F.nr.: 080843 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 21 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo, 5.8.2018

x _____ _____
Underskrift

MARTIN KAASGAARD NIELSEN
Navn med blokkbokstaver

FNR. 091280 [redacted]

MARGRETHE GAASSAND

FNR. 070984 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 27 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo 18/7.18

Underskrift ~~FNR. 230163~~ [redacted]

CHONG THI NGUYEN PHU HUYNH

Navn med blokkbokstaver

FNR. 230163 [redacted] FNR. 130194 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 31 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: 26/4-18

Underskrift

YNGVE BEITE

Navn med blokkbokstaver

FNR. 141277 [redacted]

MOTTATT
30 APR. 2018
BRÆKHUS

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 32 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: 23/7.18

Underskrift

MOHAMMAD ASGHAR GONDAL
Navn med blokkbokstaver

FNR. 170562 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 36&37 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato:_____Oslo 17/9-2017

Hans C. Poppe
Underskrift

HANS C. POPPE

Navn med blokkbokstaver

Fnr.: 030859 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 39 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo 20/04/17

Underskrift

ALFRED MARIAMPILLAI PEDURUPILLAI
Navn med blokkbokstaver

F.nr.: 031148 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 40 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO / 10.12.18

Karoline Houstad
Underskrift

KAROLINE HOUSTAD
Navn med blokkbokstaver

200386 [redacted]
Fnr.

MOTTATT
02 JAN. 2019
BRÆKHUS

Stian Mathiassen
Underskrift

STIAN MATHIASSEN
Navn med blokkbokstaver

041084 [redacted]
Fnr.

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 41 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: 13.08.2017

Underskrift

INGHILD NYGARD
Navn med blokkbokstaver

FNR. 111264 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 42 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo 17/9-18

Yaqoob Hussain
Underskrift

YAQOOB HUSSAIN
Navn med blokkbokstaver

FNR. 130379 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 46 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: 28.01.2018 Strømmen

Rukhsana Hussain Khalid Hussain
Underskrift

RUKHSANA HUSSAIN - KHALID HUSSAIN
Navn med blokkbokstaver
FNR. 111276 [redacted]

Krishnapillai Resaiah

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 49 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 18/9.17

K. Rasaiah
Underskrift

RASAIAH - KRISHNAPILLAI
Navn med blokkbokstaver

Fnr.: 211150 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 50 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO, 26.04.18

M - [redacted]

Underskrift
Mohammad Javid

Navn med blokkbokstaver

FNR. 050656 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 53 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo 25/9-17

Underskrift

BIRGER EGERHOLT - VANTHANI TANTRA YOGA
Navn med blokkbokstaver

F.nr. 010245 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 54 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo. 27.04.2018

Adnan Hussain
Underskrift

ADNAN HUSSAIN
Navn med blokkbokstaver

FNR. 141180 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 55 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo 16.08.2017

Underskrift

BIBI RAZIA

Navn med blokkbokstaver

F.nr. 200153 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 57 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 17/7.18

Terensia Christopher
Underskrift

TERENSIA CHRISTOPHER
Navn med blokkbokstaver
FNR. 120886 [redacted]

Sutharsan, Kaithampillai

Sutharsan, Kaithampillai
FNR. 020977 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 61 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 16/7. 2018

Nasreen Begum.
Underskrift

NASREEN BEGUM
Navn med blokkbokstaver
FNR. 010658 [redacted]

M. Javid
MOHAMMAD JAVID
FNR 050656 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 62 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo 16/4 -18

Elin M. Kristiansen, Tore Kristiansen
Underskrift

ELIN M KRISTIANSEN, TORE KRISTIANSEN
Navn med blokkbokstaver

FNR. 300569[redacted], 011060[redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 66 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo, 17.04.18

Helene K. Sæther
Underskrift

HELENE K. SÆTHER
Navn med blokkbokstaver

FNR. 301084 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 79 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 17/7.18

Inger Asuquo
Underskrift

INGER ASUQUO
Navn med blokkbokstaver
FNR. 290758 [redacted]

× Bassey Asuquo

BASSEY ASUQUO
FNR. 210452 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. __83__ i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: 08.05.2018. OSLO

Underskrift

SIVANESWARAN SINNATHURAI
Navn med blokkbokstaver

FNR. 040758 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 86 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at 2 parkeringsplasser i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdeler til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo 10/12-2018

Underskrift

JAN HEGGELUND
Navn med blokkbokstaver

300359 [redacted]
Fnr.

MOTTATT 13 DES. 2018 BRØNNØYSUND

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 88 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 12.04.18

Underskrift

HAMID HUSSAIN
Navn med blokkbokstaver

FNR. 190269 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 90 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: Oslo /27.04.18 Oslo / 27,04,18

Underskrift

HILDE SIVERTSEN
Navn med blokkbokstaver

STIAN MAGNUSSON

FNR. 280791 [redacted] FNR. 120787 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 91 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 20.04.2017.

S.T.N. Selvj
Underskrift

THIRUNIRAISELVI SHANMUGARAJAH.
Navn med blokkbokstaver

F.nr.: 260673 [redacted]

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 231 bnr. 280 snr. 92 i Oslo kommune samtykker til reseksjonering av eiendommen, som innebærer at parkeringsplass i garasjekjeller blir lagt som tilleggsdel til min seksjon.

Undertegnede samtykker også til ekstra betaling av felleskostnader for disponering av parkeringsplass i garasjekjeller, som pr. parkeringsplass til enhver tid skal tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).

Sted/dato: OSLO 17/7.18

Underskrift

JAKOB SJØBAKKEN FLEINER

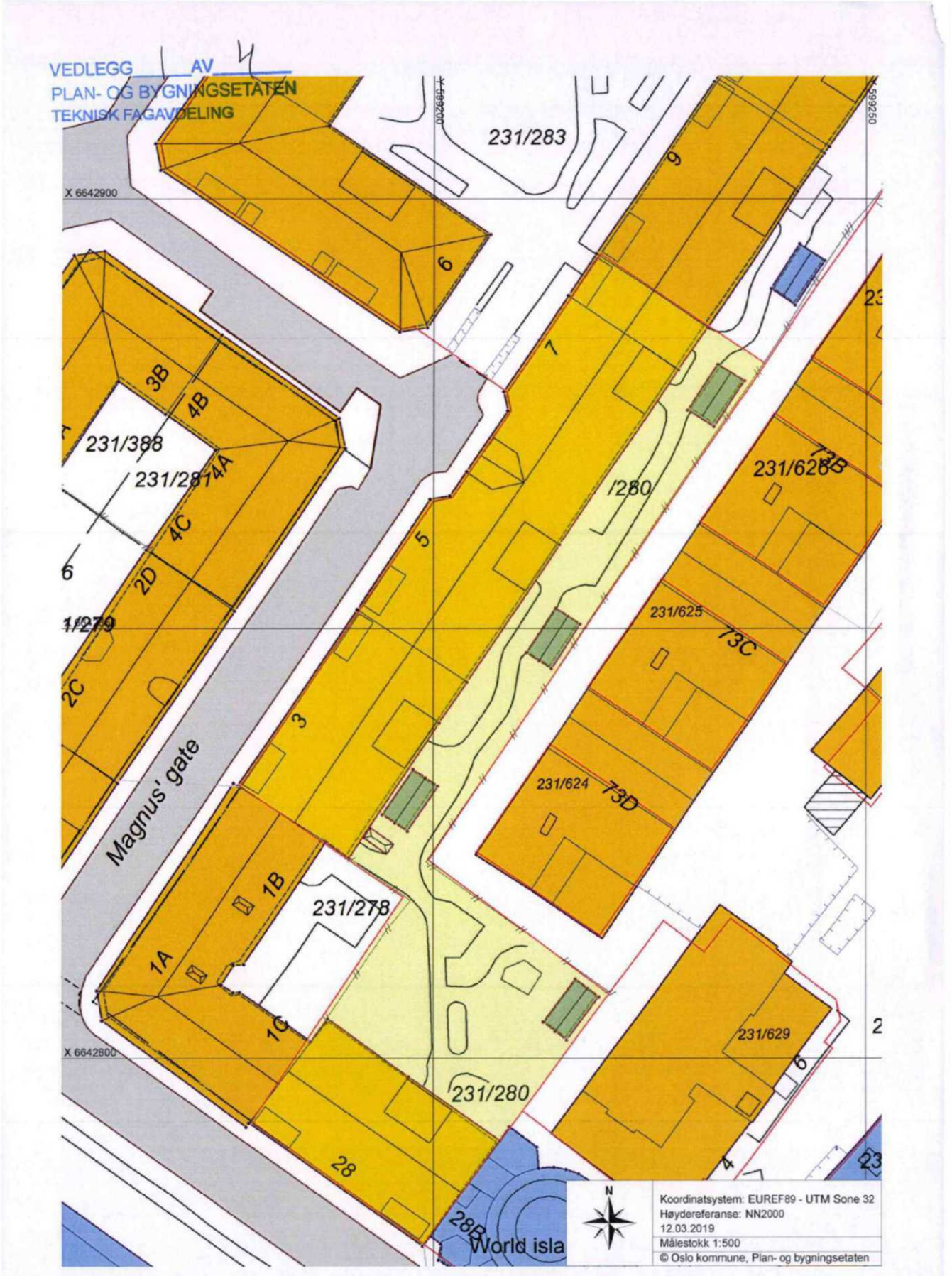
FNR. 070187 [redacted]

Navn med blokkbokstaver

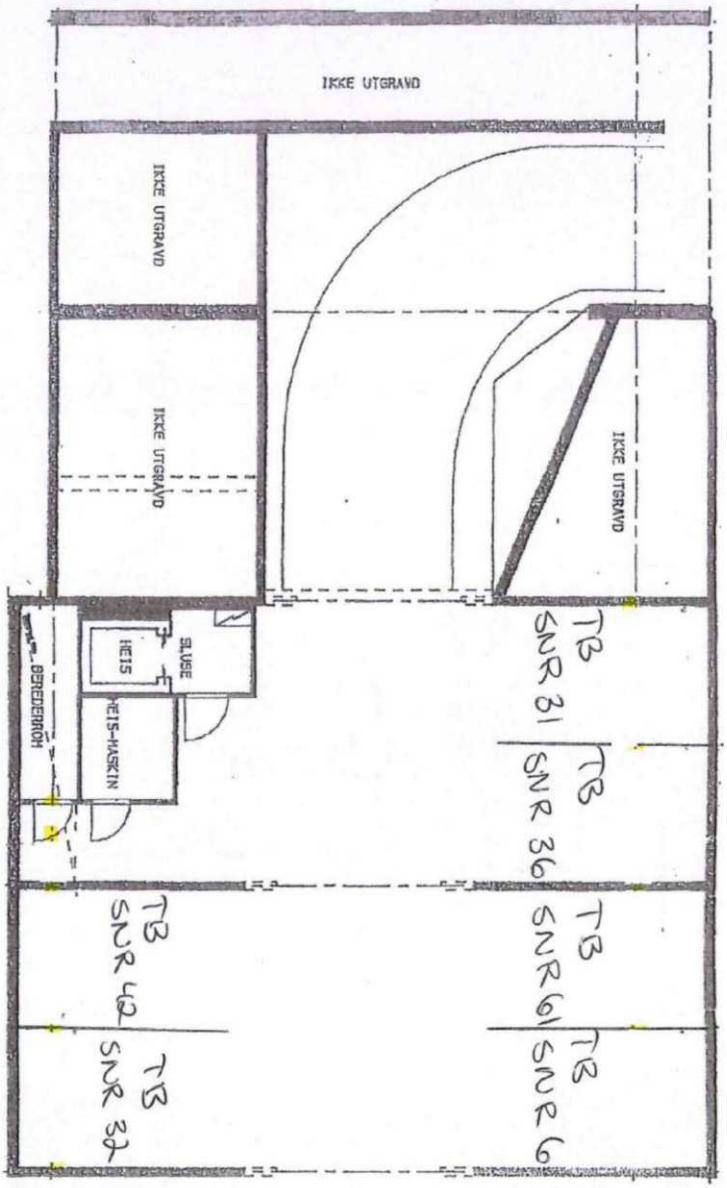
E. Kallhovd

EMILY KAROLINE KALLHOVDE

FNR. 150888 [redacted]

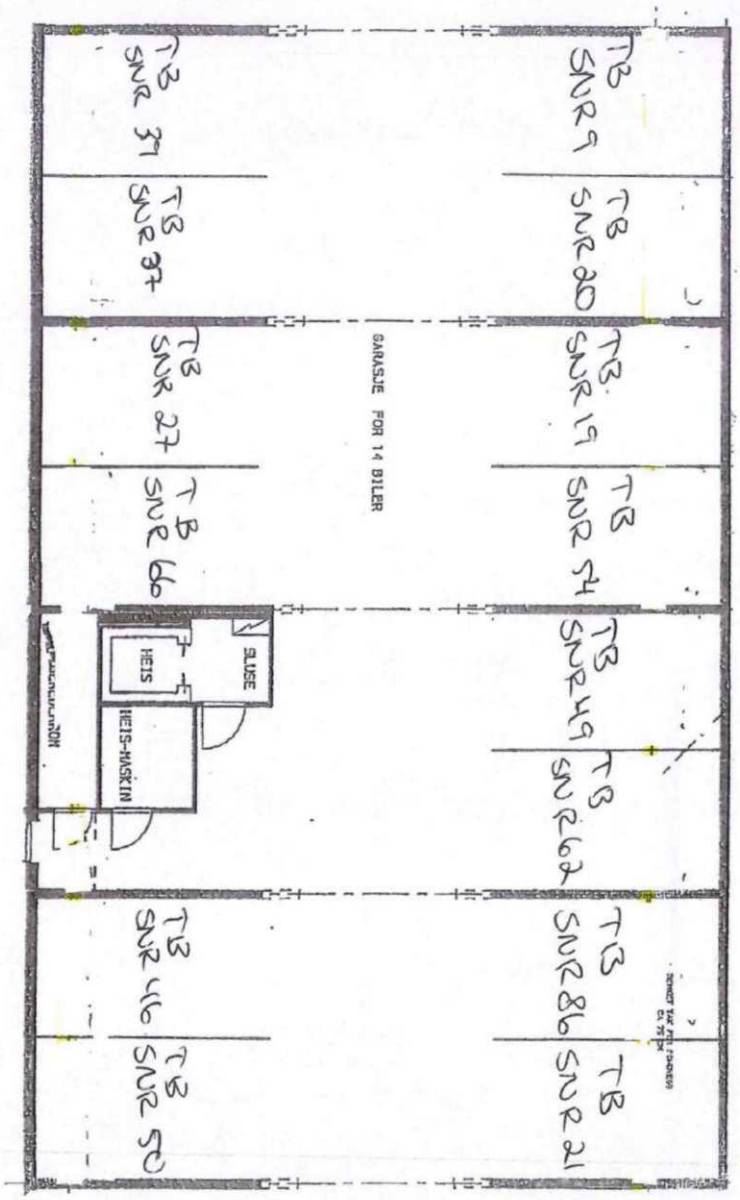

VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
231/283
X 6642900
X 6642800
599200
599250
231/388
231/2814A
231/280
231/626
231/625
231/624
231/629
231/278
231/280
Magnus' gate
World isla
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
12.03.2019
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



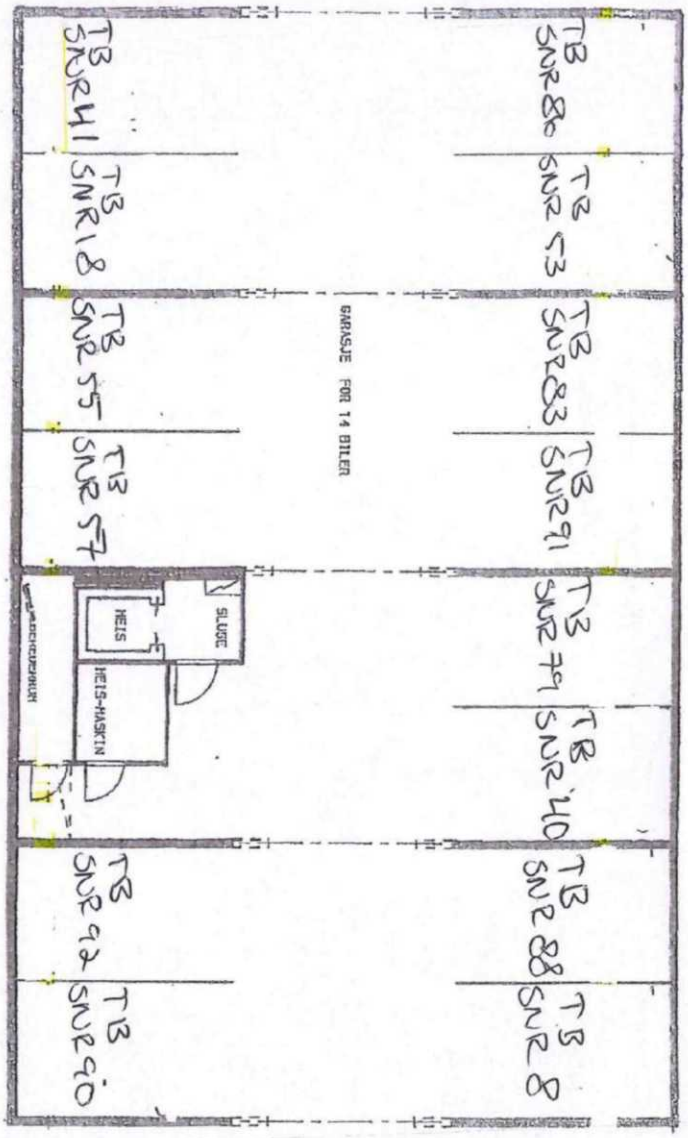
Gnr. 231, bnr. 280 i Oslo kommune
Blokk 2- Magnusgate 3
Garasje

VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 231, bnr. 280 i Oslo kommune
Magnusgate 3
Blokk 3 A
Garasje

VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Gnr. 231, bnr. 280 i Oslo kommune
Magnusgate 3
Blokk 3 B
Garasje

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

TINGLYST
17 NOV 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 65829

Mappenr. : 890000406M
Målebrevsnr.: 1994/486

MÅLEBREV

Reg. nr. : Gnr. 231 bnr. 280

Eiendommen er registrert og tinglyst 03071897.

Den 30. juni 1989 ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kartforretning over gnr. 231 bnr. 280.

Forretningen ble rekvirert av: Etat for eiendom og utbygging.

Bestyrer ved forretningen var Erik Bjørnstad.

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 2608.0 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: X = - 205 Y = 3120 H = 20
Oslo koordinatsystem.

Avdeling indre by, måle- og deleseksjonen den 29. august 1994.

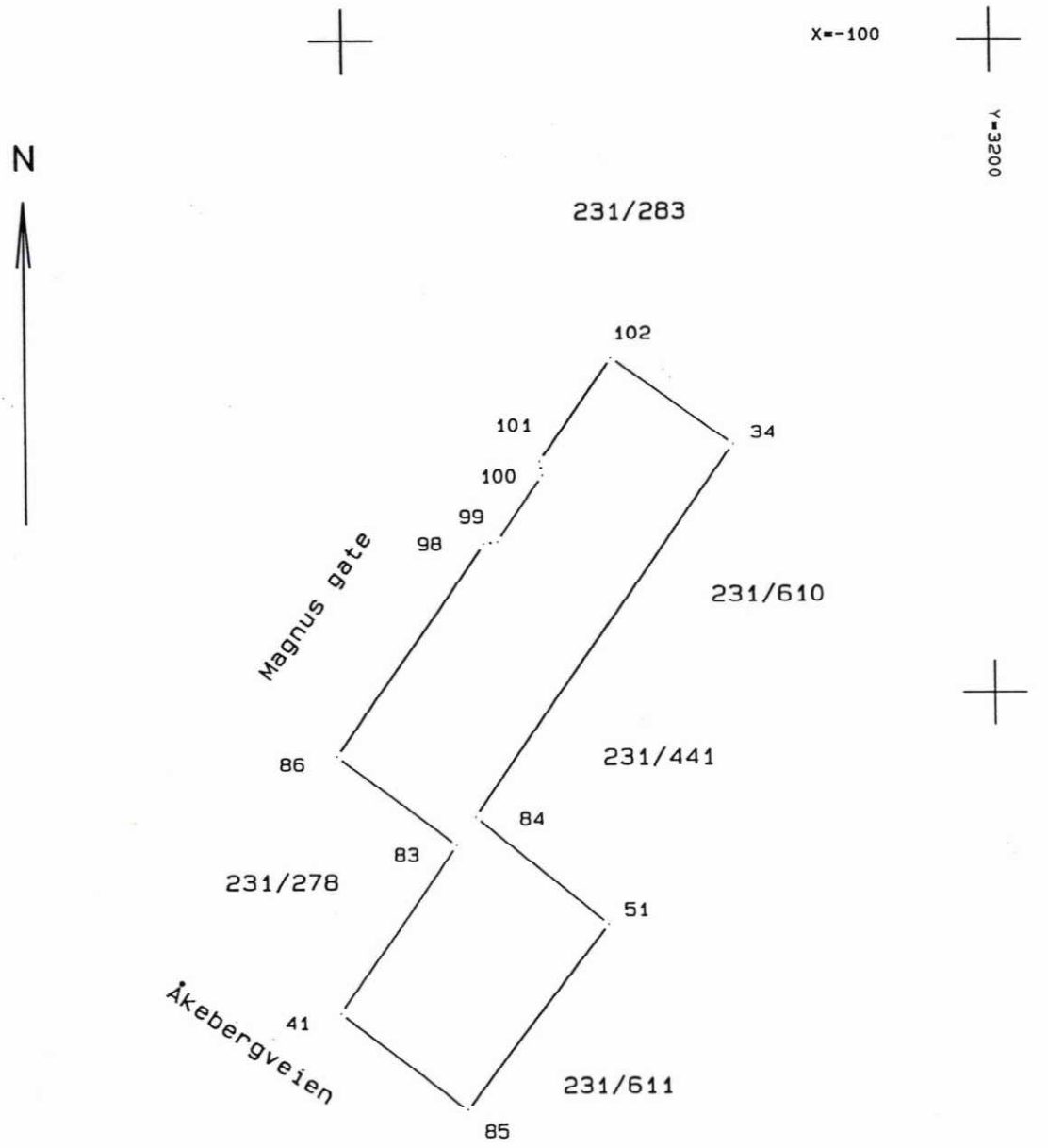
Tor Valstad
Seksjonsleder

Erik Bjørnstad
Saksbehandler

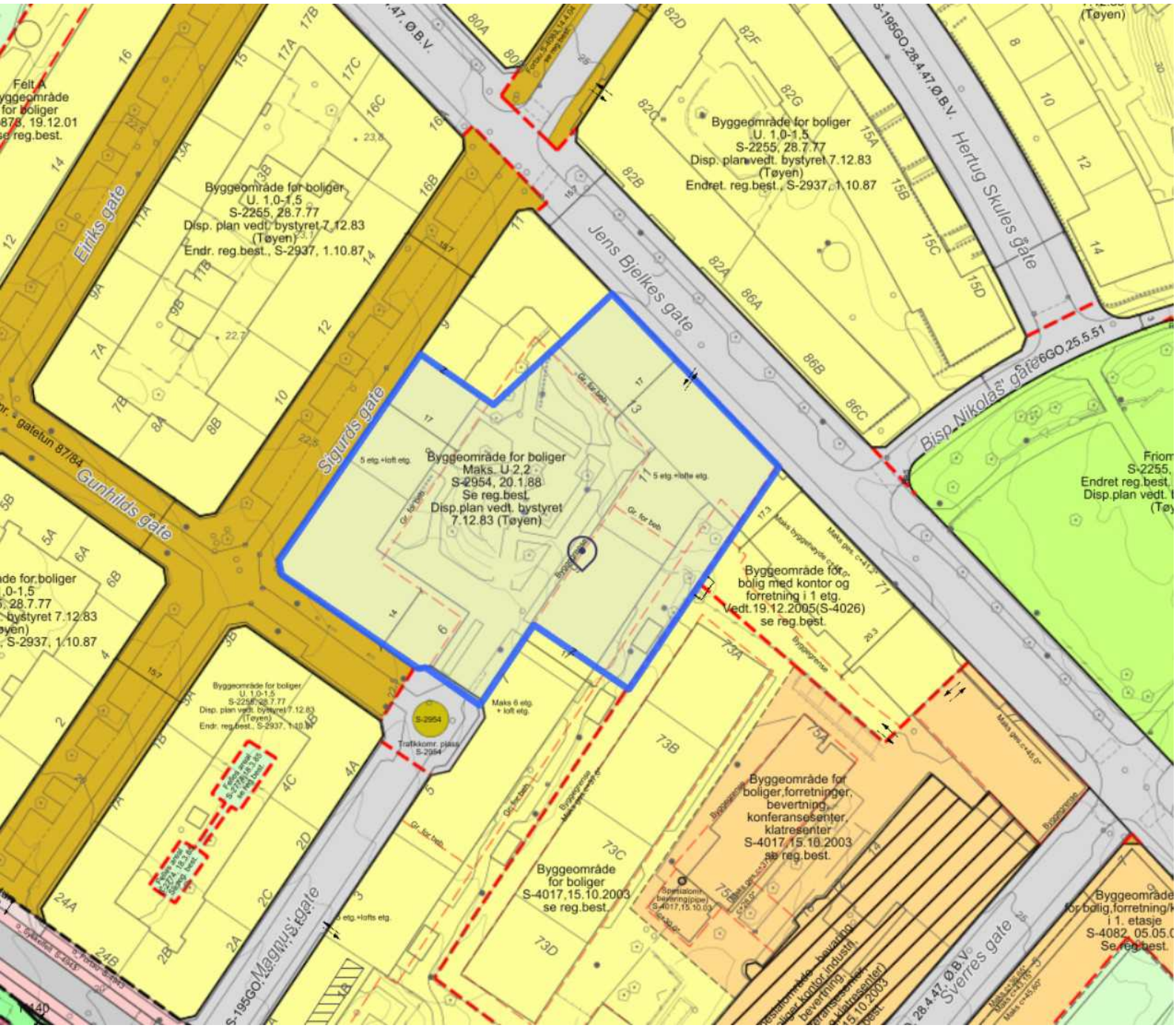
Dagbokføring og tinglysing:

Doknr: 65829 Tinglyst: 17.11.1994 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MÅLEBREVKART			Areal 2608.0 M²
Gnr 231	Bnr 280	Teignr	Målestokk 1: 1000



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
102	-148.57	3141.42		
34	-161.85	3160.06	22.89	
84	-218.59	3119.64	69.66	
51	-234.63	3140.22	26.09	
85	-263.21	3117.92	36.24	
41	-248.40	3098.40	24.50	
83	-222.81	3116.64	31.42	
86	-209.45	3098.17	22.79	
98	-176.85	3121.30	39.96	
99	-176.49	3123.51	2.24	
100	-166.56	3130.57	12.18	
101	-164.36	3130.16	2.25	
			19.39	


Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83
(Tøyen)
Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
Maks. U 2,2
S-2954, 20.1.88
Se reg.best.
Disp.plan vedt. bystyret
7.12.83 (Tøyen)
Byggeområde for bolig med kontor og forretning i 1 etg.
Vedt.19.12.2005(S-4026)
se reg.best.
Byggeområde for boliger,forretninger, bevertning, konferansesenter, klatresenter
S-4017,15.10.2003
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4017,15.10.2003
se reg.best.
Jens Bjelkes gate
Sigurds gate
Gunhilds gate
Einiks gate
Bisp Nikolas' gate
Hertug Skules gate
Sverres gate
Magnus's gate
Trafikkomr. plass S-2954
S-2954

Oslo

S-2954

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Magnusgate - kvartalet - Tøyen.

Vedtaksdato: 20.01.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198650031

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR MAGNUS GATE KVARTALENE, TØYEN.

$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

$2. Området reguleres til
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde - plass
- offentlig trafikkområde - annet veiareal

$3. Det kan oppføres bebyggelse i maks 5 og 6 etasjer + loftsetasje. Bebyggelsen skal ha skråtak (saltak, pulttak). Mot gateløp skal bebyggelsen ligge i reguleringsgrense. Bebyggelsens dybde skal ikke overskride13,20m. I tillegg kan tillates utspring som terrasser, trappeløp, altaner o.l. innenfor grense for bebyggelse. Disse må ikke utformes slik at de ødelegger lysforholdene for tilstøtende leiligheter. Bebyggelsen på nordsiden av gårdsrommet må få en enhetlig utforming.

$4. Ubebygd del av tomt skal benyttes som oppholdsareal av beboerne. Det tillates ikke parkering på utearealet.

$5. Det skal avsettes biloppstillingsplasser i egen garasjekjeller i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Kjøreatkomst skal skje fra Jens Bjelkes gate, Magnus gate og fra Sigurds gate.

$6. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

$7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

$8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal det foreligge en samlet plan for området som viser bebyggelsens utforming.

enova

Energiattest



Adresse **Magnus' gate 7, 0650 OSLO**	
Dato for energimerking **06.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256594**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81096473**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **280**
Seksjonsnummer **84**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **186,58 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 262 kWh**



Magnus' gate 7, 0650 OSLO

Detaljering

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

Magnus' gate 7, 0650 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Magnus' gate 7, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 280, Snr. 84, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260034

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
