PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

KONGSVEIEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest + byggetegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Kongsveien 14, 0193 OSLO
OSLO kommune
gnr. 235, bnr. 14, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 17.12.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2564 **Referansenummer:** TD6463

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert 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 rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

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

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms eierseksjon med sentral beliggenhet i Gamlebyen.

Boligen ligger i 2. etasje og har en gjennomgående planløsning.

Utsikt over Oslofjorden fra hovedsoverommet.

Bygningens arkitektur er tidstypisk for funksjonalismen.

Leiligheten består av entré, bad/wc, stue/kjøkken og 2 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 5 m².

Det er opplyst om følgende oppgraderinger i 2022:

- Oppussing av bad og nytt sanitærutstyr.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nye gulvoverflater samt nymalte vegger og himlinger.

Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Felles varmtvann.

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 ikke tegninger

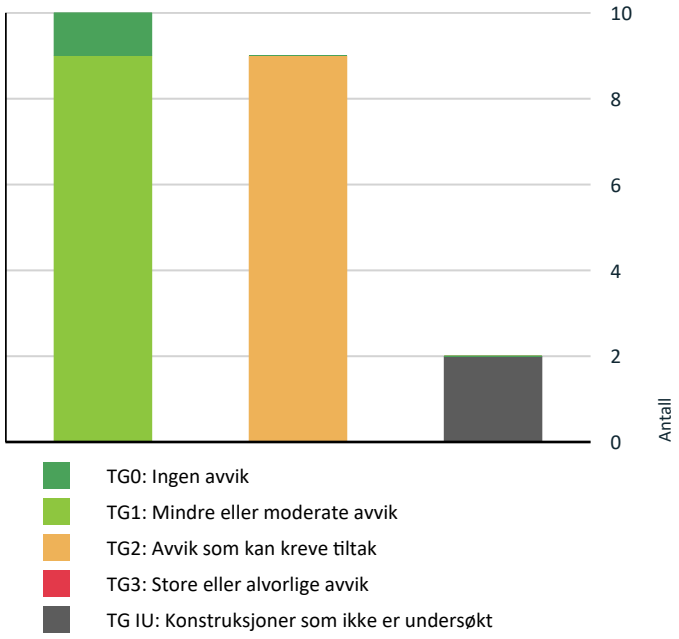
Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

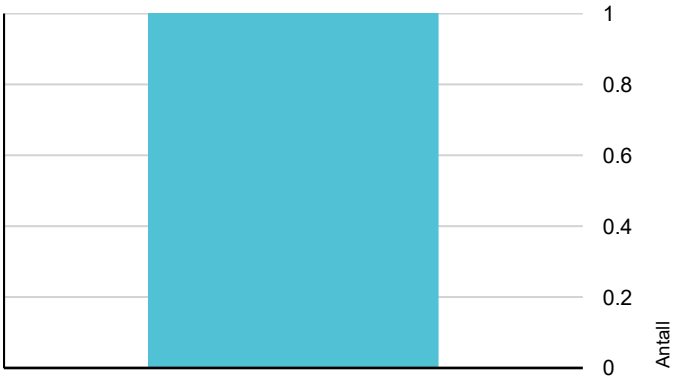
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

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
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boliggård over 3 etasjer og kjeller.
Arkitekturen er tidstypisk for funksjonalismen.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller av betong.
Fasader er pusset og malt. Flatt tak antatt tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass merket 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med noe bruksslitasje. Det kan være at vinduene er noe eldre og at glassene ble skiftet i 2003.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold. Eldre vinduer har dårligere isolasjonsverdi som medfører varmetap.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av laminat.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Det er opplyst om nye gulv og nymalte innvendige overflater i 2022.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er målt høydeforskjeller normalt for bygningstypen.
Målinger er gjennomført i stue/kjøkken og på hovedsoverommet.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet ble pusset opp i 2022 og det er fremvist bildedokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet må fuktbeskyttes og tidspunkt for utskifting nærmer seg.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og synlig fuktsikring av gulv med underliggende banemembran i sluket.
Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ukjent utførelse av rørgjennomføringer i våtsone og rundt vinduet. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig og innhent ytterligere dokumentasjon om mulig. Dersom det kommer fukt inn i konstruksjonen kan det før til skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbar glassvegg.
- Servant med skap.
- Speilskap med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og heltre benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med forkrommede rør og plastrør. Felles varmtvann. Stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

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. Det er ikke montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken.

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. Det må monteres automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og 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 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 Bredbåndstilknytning

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstandsgraden 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 jordfeilautomater.
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.
   Ukjent.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   For å få TG 1 på El-anlegg må det foreligge samsvarserklæring.

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?
    Ukjent

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

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

Generell kommentar

Det er ikke montert komfyrvakt.
På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

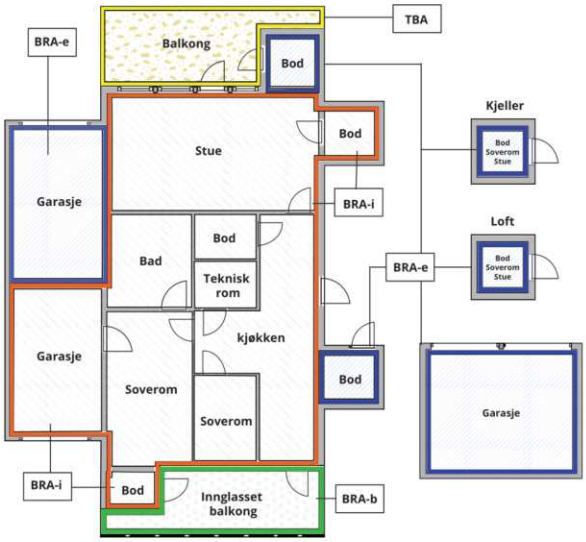
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	45			45	
Kjeller		5		5	
SUM	**45**	**5**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 4,5 m² avrundet til 5 m².
Boder som ligger utenfor 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. Arealet i boden og boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig men samsvarer med tidligere oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	45	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Harald Maxmillian Stoltenberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	235	14		8	355 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kongsveien 14, 0193 OSLO

Hjemmelshaver
Stoltenberg Harald Maxmillian

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral beliggenhet i Gamlebyen.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 355 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.12.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.12.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TD6463

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250272

Selger 1 navn
Harald M Stoltenberg

Gateadresse
Kongsveien 14

Poststed	Postnr
OSLO	0193

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

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: 306250272

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble overflateoppusset i 2022 av tidligere gårdeier før min innflytting i 2023 (flis på flis på gulv). Jeg oppdaget at gulvvarmen ikke fungerte som den skulle rett etter overtakelse. Derfor ble gulvet åpnet igjen i 2023 og pigget opp helt ned til betong. Det ble deretter lagt ny membran, nytt sluk, nye varmekabler og nye fliser. Det foreligger bildedokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av forrige eier, Utsiktsgården AS.
Arbeid utført av	Utsiktsgården AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, det ble som sagt lagt ny membran og sluk.

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

Document reference: 306250272

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, tilstandsrapport.

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: INFO FRA STYRET pr. 19/12-25: "Styret får fullmakt til å gjennomføre energi-kartlegging for å finne ut av hvilke tiltak bygget trenger og samtidig kvalifisere oss til støtte hos Enova til isolering/utskiftning vinduer + evt andre tiltak for best mulig energisparing og vedlikehold av bygget. Tilbudet er på 50.000,-ink moms, hvor 50% må dekkes av sameiet. Siste 50% vil da utgjøre en kost på ca 2000,- per enhet, med forbehold om endringer ved behov. Styret minner alle om at dette er nødvendig for å ta vare på gården, samt skape bedre isolering og inneklima." Det undersøkes også muligheten for balkonger i bygget.

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: 306250272

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250272

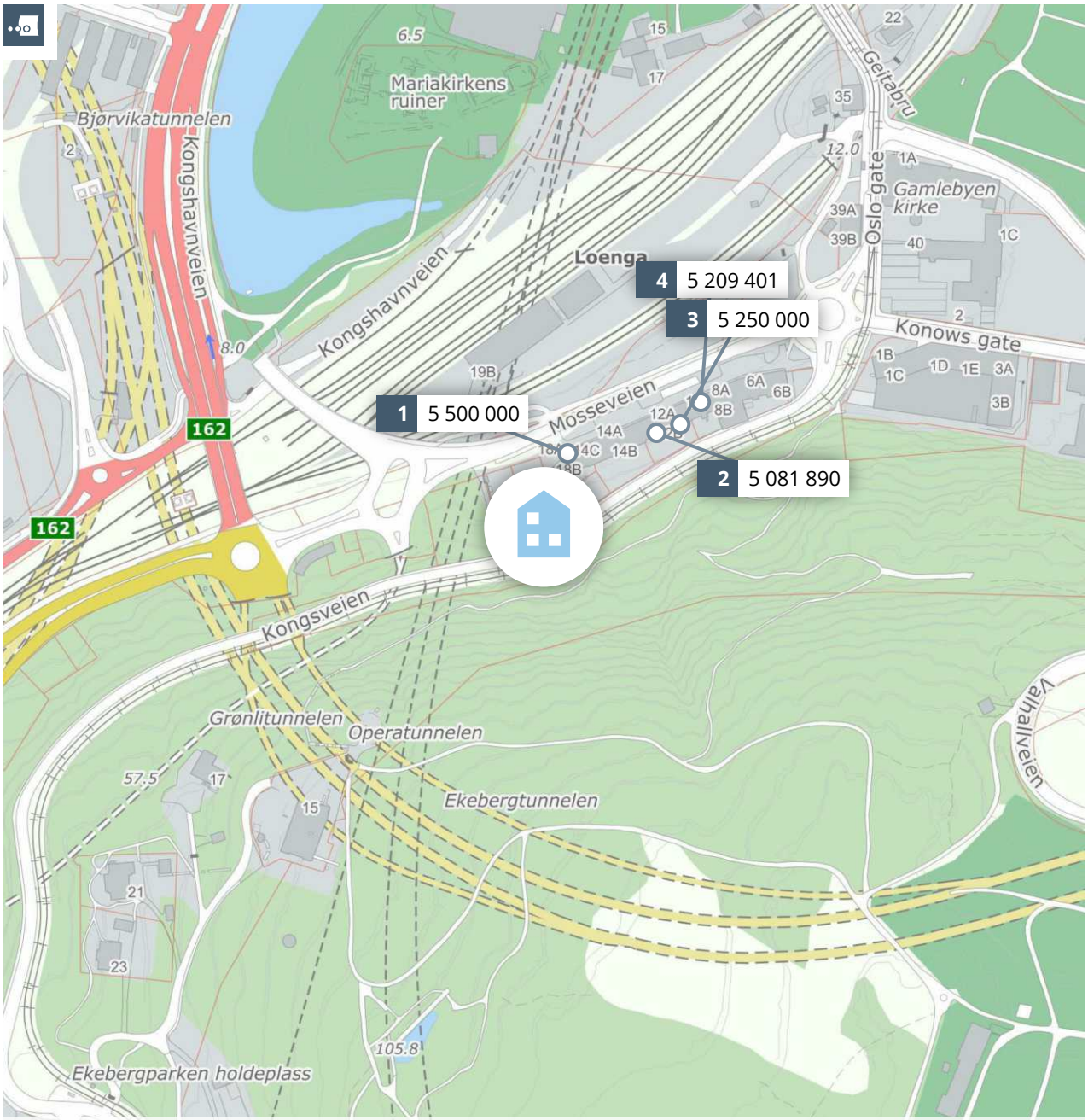
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Maxmillian Stoltenberg	c88bf215214338207afc53 d988fe79be1d2f4182	19.12.2025 11:53:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250272

- 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



Meglers verdivurdering

KONGSVEIEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 19.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongsveien 14, 0193 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 235 BNR 14 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GRØNLIA

Verdivurdert til

4 390 000

0	4 390 000	97 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 027
Formue	0
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Mosseveien 18 A 51 m²	1894	1. etg	2 sov	05.01.2024	4 650 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**107 843**
2	Mosseveien 12 B 50 m²	1898	3. etg	2 sov	18.12.2023	4 800 000	**5 075 000**	6 890	5 081 890	**101 638**
3	Mosseveien 12 A 51 m²	1898	4. etg	2 sov	10.06.2025	4 800 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**102 941**
4	Mosseveien 10 52 m²	1898	5. etg	2 sov	20.08.2024	4 500 000	**5 150 000**	59 401	5 209 401	**100 181**

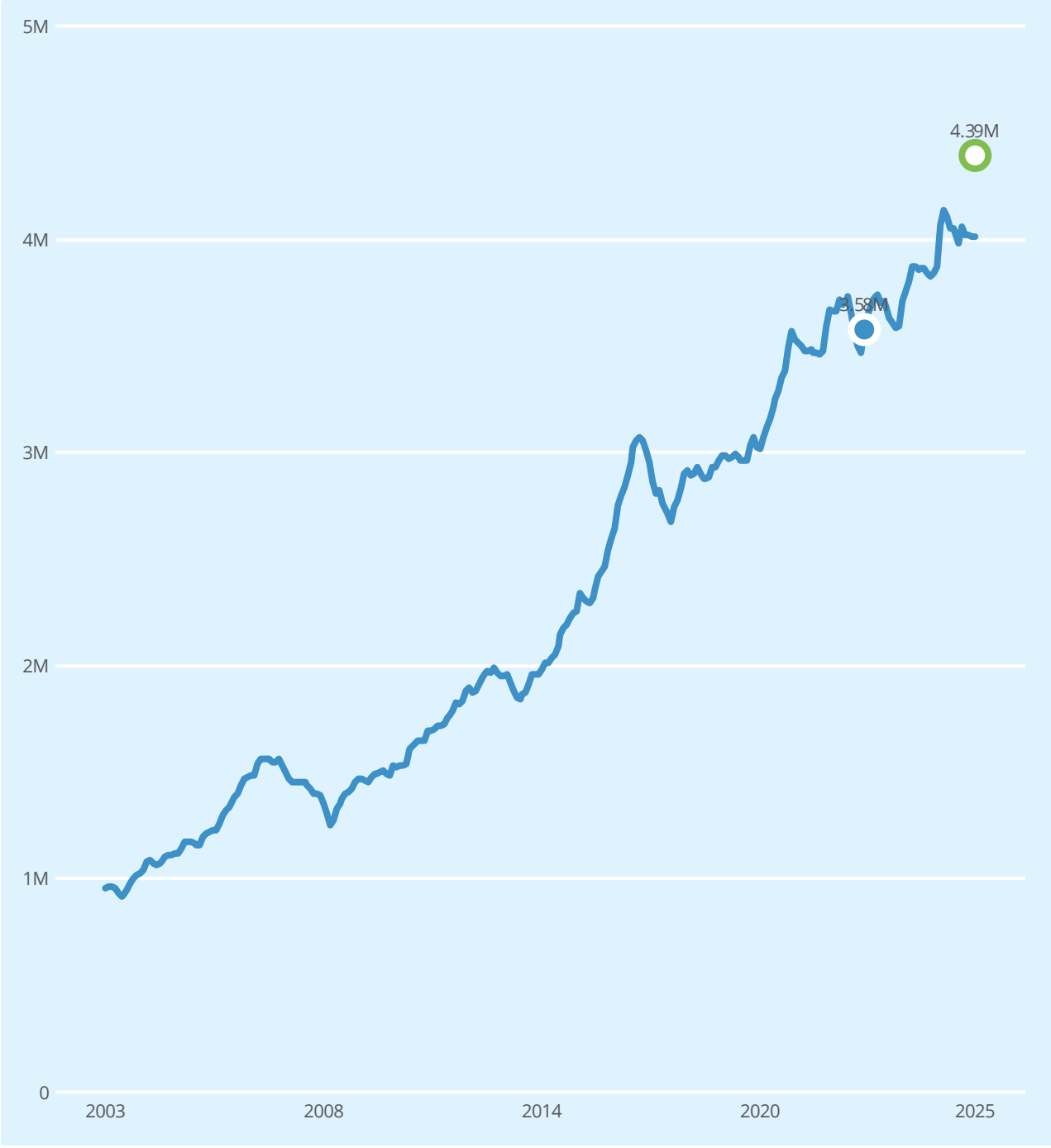
Attraktiv 3-roms selveier overflateoppusset i 2022. Vidstrakt usjenert utsikt. Umiddelbar nærhet til grønne lunger.

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

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

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

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.01.2023	11.01.2023	10.03.2023	3 790 000	3 575 000	0	3 575 000

Leiligheter til salgs i GRØNLIA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

263
dager

Leiligheter solgt i GRØNLIA grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

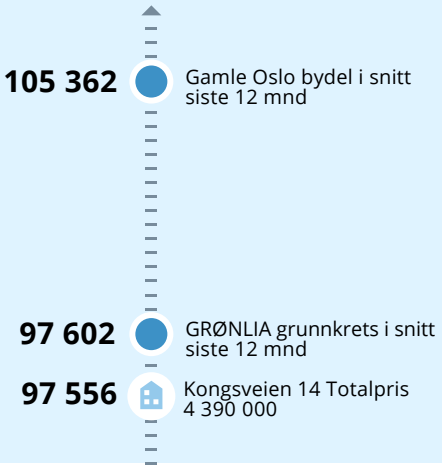


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 0.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Innkalling til ekstraordinært årsmøte 2025

208 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Org.nr. 830732462

01.12.2025

Generelt om årsmøtet

Ekstraordinært årsmøte 2025 for	**208 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14**
Organisasjonsnummer:	830732462
Dato:	**Høringsperiode:** 18.12.2025 kl 12:00 til 19.12.2025 kl 11:00
	Avstemmingsperiode: 19.12.2025 kl 12:00 til 21.12.2025 kl 12:00
Sted:	Digitalt i sameiets beboerportal

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Møtet foregår digital via sameiets beboerportal på www.agioforvaltning.no. Deltakelse krever derfor at du har registrert din e-postadresse hos Agio Forvaltning. Dersom du ikke har registrert din e-postadresse hos Agio Forvaltning, så kan dette gjøres ved å sende en e-post merket med ditt navn og informasjon om hvilken leilighet du eier i Eierseksjonssameiet Kongsveien 14 til post@agioforvaltning.no.

Fra 18.12.2025 kl 12:00 – 19.12.2025 kl 11:00 er det høringsperiode. I høringsrunden kan man stille spørsmål eller gi kommentarer frem til høringsrunden avsluttes. Avstemmingen vil vare fra 19.12.2025 kl. 12:00 til 21.12.2025 kl. 12:00. Dette betyr at din stemme må være avgitt innen 21.12.2025 kl. 12:00.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Sak - Valg av ny styreleder**

Styreleder Helene trer av ved årsskifte etter å ha solgt leiligheten sin. Det betyr at vi trenger en ny representant til å melde seg med oppstart fra **01.01.2026.** Med utgangspunkt i økonomien vi har bør en i sameie melde seg, da ekstern aktør vil koste oss dyrt, noe sameie ikke har økonomi til pr nå.

Styremedlem Zaki har meldt at han kan ta over rollen som Styreleder.

Forslag til vedtak: Zaki Khan velges som styreleder fra og med 01.01.2026

3. **Sak – Valg av styremedlem**

Ettersom Zaki har meldt seg til å ta over rollen som styreleder, trenger styret ett til styremedlem for å være fulltallig. Det er flere som har meldt sin interesse:

Silje Grønnesby:

Til daglig jobber jeg i et eventbyrå med markedsføring og eventplanlegging. Jeg er vant til å jobbe strukturert, koordinere mange oppgaver samtidig og holde oversikt, noe jeg tror kan være nyttig i et styreverv. Jeg vil også beskrive meg selv som systematisk, omgjengelig og samarbeidsorientert.

På fritiden liker jeg å gå tur, trene, lage mat og være med venner.

Anja Isabel Eikeland:

Jeg flytter inn 3 januar. 26 år, fra Stavanger og jobber som advokatfullmektig i Deloitte med internasjonal personbeskatning. Har erfaring med korrespondanse med både offentlig og privat

sektor, og innhenting av juridiske tilbud. Har tilgang til KI-redskaper på jobb som kan effektivisere søknadsskriving og eventuelle andre henvendelser sameiet vil trenge å sende i framtiden.

Emil Skjelhaug:

Jeg 30 år fra Oslo, og er utdannet som fengselsbetjent. Jobber nå som toller i tolletaten. Har lite erfaring med styrer, har vært «sektretær» i lokalstyret på min gamle arbeidsplass.

Ovennevnte seksjonseiere skal stemmes over. Varamedlem Harald utgår fra styret. Seksjonseieren med nest flest stemmer trer inn som varamedlem.

4. Sak - Enova

Se informasjon som er sendt ut til seksjonseierne.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å gjennomføre energi-kartlegging for å finne ut av hvilke tiltak bygget trenger og samtidig kvalifisere oss til støtte hos Enova til isolering/utskiftning vinduer + evt andre tiltak for best mulig energisparing og vedlikehold av bygget. Tilbudet er på 50.000,-ink moms, hvor 50% må dekkes av sameiet. Siste 50% vil da utgjøre en kost på ca 2000,- per enhet, med forbehold om endringer ved behov. Styret minner alle om at dette er nødvendig for å ta vare på gården, samt skape bedre isolering og inneklima.

Saken fattes med alminnelig flertall

5. Sak – Annet

Under høringsperioden som er oppgitt øverst i innkallingen vil seksjonseierne kunne legge igjen kommentarer om ønsker/saker til styret. Det er ikke mulig å legge inn kommentarer under avstemmingsperioden.

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ekstraordinære årsmøtet 18.12.2025 i 208 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Org.nr. 830732462

20.05.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14**
Organisasjonsnummer:	830732462
Dato:	11.06.2025 – 13.06.2025
Sted:	Digitalt i sameiets beboerportal. Se vedlagt brukerveiledning til beboerportalen.

Om møtet og votering
Årsmøtet gjennomføres digitalt. Voteringen åpner 11.06.2025 kl. 12.00 og er åpen til og med 13.06.2025 kl. 12.00.
Logg inn i sameiets beboerportal og velg modulen «Årsmøte» for å komme til møtet. Når voteringen åpner kan du votere på hver av sakene. Husk å gå gjennom alle sakene i møtet, og å votere på hver av sakene.

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte (digitalt v/Agio Forvaltning)
b) Godkjenning av innkalling
c) Valg av referent (digitalt v/Agio Forvaltning)
d) Valg av møteleder (digitalt v/Agio Forvaltning)
e) Valg av protokollunderskrivere
Forslag til vedtak: Helene Torp-Holte og Guro Havnerås
f) Valg av tellekorps (digitalt v/Agio Forvaltning)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode. Styret har valgt at det skal gjelde for kommende kalenderår, altså 1.Januar til 31.Desember 2026.

Forslag til vedtak: Honorar for kommende styreperiode settes til kr 40 000,-

4. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Guro Havnerås
Jørgen Storkaas

Jørgen Storkaas fratrer som styremedlem fra årets årsmøte. Det skal følgelig velges nytt styremedlem.

Følgende beboere ønsker å stille til valg som styremedlem:

Emil Skjelhaug

Sigrid Linn

Zaki Khan

Følgende beboer ønsker å stille til valg som varamedlem:

Harald Maximillian Stoltenberg

Forslag til vedtak: Det velges inn et nytt styremedlem. Harald blir valgt som varamedlem.

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024

Protokoll

Ordinært årsmøte 11.06.2025

Det ble avholdt digitalt årsmøte i 805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14 (org.nr. 830732462)
13-06-2025 - 12:00

Antall deltakere: 9 **av** 15

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

a) Status frammøte (digitalt v/Agio Forvaltning)
b) Godkjenning av innkalling
c) Valg av referent (digitalt v/Agio Forvaltning)
d) Valg av møteleder (digitalt v/Agio Forvaltning)
e) Valg av protokollunderskrivere
Forslag til vedtak: Helene Torp-Holte og Guro Havnerås
f) Valg av tellekorps (digitalt v/Agio Forvaltning)
g) Godkjenning av dagsorden

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Konstitueringen godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 9 for, 0 i mot og 0 blank

2. Årsregnskap 2024

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 6 for, 1 i mot og 2 blank

3. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode. Styret har valgt at det skal gjelde for kommende kalenderår, altså 1.Januar til 31.Desember 2026.

Alminnelig flertall (Mer enn 50% av stemmene)

Forslag til vedtak:
Honorar for kommende styreperiode settes til kr 40 000,-

Vedtaket ble **Godkjent** med antall stemmer 6 for, 1 i mot og 2 blank

4. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer
av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:
Guro Havnerås
Jørgen Storkaas

Jørgen Storkaas fratrer som styremedlem fra årets årsmøte. Det skal følgelig velges nytt styremedlem.

Følgende beboere ønsker å stille til valg som styremedlem:

Emil Skjelhaug:
Emil, 30 år og kommer fra Oslo. Jobber som toller. Har ingen erfaring fra styrevirksomhet. Ser på muligheten til å kunne lære mer.

Sigrid Linn:
Jeg heter Sigrid, er 28 år, og jobber som IT-konsulent i Oslo hvor jeg også pendler litt mellom Lillehammer. Har bodd i min leilighet siden Mai 2023 og leier for tiden ut i en kort periode. Jeg har ikke erfaring eller vært med i et styre tidligere, men stiller til valg fordi jeg ønsker å engasjere meg mer og bidra til at vi får et velfungerende og trivelig sameie.

Zaki Khan:
Jeg heter Zaki og er 28 år gammel. Jeg har gått ingeniørutdanning på Krigsskolen og jobber i dag som offiser i Forsvaret. I tillegg har jeg en ingeniørutdanning fra NTNU. Jeg tar også en Sivilingeniør-utdanning innenfor bygg og anlegg ved siden av jobb. Jeg har en del erfaring fra styrearbeid da jeg har vært økonomiansvarlig i studentsamfunnet på Krigsskolen (Kadettsamfunnet), elevrådsleder på videregående skole, sjef for falskjermklubben Krigsskolen og diverse andre verv. Jeg tror min arbeidsmoral og stå-på-vilje vil være et godt tilskudd til styret, i tillegg til at min byggingeniør-ytdanning som gjør at jeg vil kunne ta med faglig kompetanse inn i sameiet.

Følgende beboer ønsker å stille til valg som varamedlem:
Harald Maximillian Stoltenberg

Simpelt flertall (Det forslaget med flest stemmer) (hvor 1 skal velges)

Emil Skjelhaug velges som nytt styremedlem. Harald Maximillian Stoltenberg blir varamedlem.
(1 stemmer)

Sigrid Linn velges som nytt styremedlem. Harald Maximillian Stoltenberg blir varamedlem.
(1 stemmer)

Zaki Khan velges som nytt styremedlem. Harald Maximillian Stoltenberg blir varamedlem.
Valgt (med 6 stemmer)

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

805 Årsregnskap 2024

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

805 - Eierseksjonssameiet

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	467 983	0
Sum innkrevde felleskostnader		**467 983**	**0**
Driftskostnader			
Kabel-TV/Internett		63 677	0
Renhold		-165	21 674
Energi og brensel		39 089	22 407
Andre driftskostnader	2	6 265	0
Forretningsførerhonorar		19 500	0
Konsulenthonorar		10 688	0
Forsikring		40 490	28 773
Kommunale avgifter		263 396	118 870
Sum driftskostnader		**442 940**	**191 723**
DRIFTSRESULTAT		**25 043**	**-191 723**
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		1 549	0
Finanskostnader		1 080	0
Netto finansposter		**469**	**0**
ÅRSRESULTAT		**25 513**	**-191 723**
Overføringer			
Til annen egenkapital		25 513	-191 723
SUM OVERFØRINGER		**25 513**	**-191 723**

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		42 505	0
Andre kortsiktige fordringer		23 652	0
Sum fordringer		66 157	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	210 582	0
Sum omløpsmidler		**276 740**	**0**
SUM EIENDELER		**276 740**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**4**		
Annen egenkapital		-166 210	-191 723
Sum egenkapital		**-166 210**	**-191 723**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 624	191 723
Annen kortsiktig gjeld		3 326	0
Sum kortsiktig gjeld		**442 950**	**191 723**
Sum gjeld		**442 950**	**191 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**276 740**	**0**

Oslo, 31.12.2024
805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Helene Torp-Holte

Jørgen Storkaas
Styremedlem

Guro Havnerås
Styremedlem

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	333 330
Andre inntekter	134 653
Sum Innkrevde felleskostnader	**467 983**

Note 2 Andre driftskostnader

	2024
Bankgebyrer	2 219
Andre kostnader	4 046
Sum Andre driftskostnader	**6 265**

Note 3 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.07.00799	210 582
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**210 582**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-191 723	-191 723
Årets resultat	25 513	25 513
Egenkapital 31.12.	**-166 210**	**-166 210**

Balansen viser negativ egenkapital. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader

Dokumentet er elektronisk signert av:

Thea Mack Rørvik	Kontaktperson forretningsfører	16.06.2025
Helene Torp-Holte	Eier	16.06.2025
Guro Havnerås	Eier	17.06.2025

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Org.nr. 830732462

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2024 for	**Eierseksjonssameiet Kongsveien 14**
Organisasjonsnummer:	830732462
Dato:	04.11.2024 – 07.11.2024
Sted:	Digitalt i sameiets beboerportal. Se vedlagt brukerveiledning til beboerportalen.

Om møtet og votering

Årsmøtet gjennomføres digitalt. Voteringen åpner 04.11.2024 kl. 12.00 og er åpen til og med 07.11.2024 kl. 12.00.

Logg inn i sameiets beboerportal og velg modulen «Årsmøte» for å komme til møtet. Når voteringen åpner kan du votere på hver av sakene. Husk å gå gjennom alle sakene i møtet, og å votere på hver av sakene.

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte (digitalt v/Agio Forvaltning)
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent (digitalt v/Agio Forvaltning)
   d) Valg av møteleder (digitalt v/Agio Forvaltning)
   e) Valg av protokollunderskrivere
      Forslag til vedtak: Helene Torp-Holte og Guro Havnerås
   f) Valg av tellekorps (digitalt v/Agio Forvaltning)
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Valg av styreleder**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Martin Aune Hesle

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Helene Torp-Holte har meldt sitt kandidatur for vervet som styreleder.

Forslag til vedtak: Helene Torp-Holte velges til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2026.

3. **Valg av styre**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Det skal velges nye styremedlemmer. Guro Havnerås og Jørgen Storkaas har meldt seg til vervene som styremedlemmer. Guro er eier og beboer i sameiet, og Jørgen representerer eier av seksjon 1, Fortuna Estate AS.

Forslag til vedtak: Guro Havnerås og Jørgen Storkaas velges til nye styremedlemmer frem til ordinært årsmøte 2026.

4. Styrehonorar

Det skal settes et honorar til styret for perioden frem til ordinært årsmøte 2025.

5. Innmeldte saker

a) Fast vask og vedlikehold av utearealene

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas å inngå avtale med et vaskefirma om faste vaskedager for oppgangen (det har ikke blitt vasket i oppgangen ca. de siste 3-4 måneder), samt jevnlig vedlikehold av utearealene, inkludert måking av snø om vinteren og fjerning av løv om høsten. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale.

b) Søppeloversvømmelse – flere hentinger eller oppgradering av systemet

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes om å kontakte Oslo kommune for å undersøke muligheten for hyppigere søppelhenting, spesielt med tanke på pappavfall. Alternativt skal styret vurdere å oppgradere søppelsystemet med flere beholdere eller bestille større beholdere for å møte behovene til sameiet.

c) Muggsituasjon i bygget

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas å engasjere en fagkyndig til å foreta en grundig undersøkelse av mulige muggproblemer i bygget. Styret får fullmakt til å gjennomføre nødvendige tiltak for å utbedre eventuelle problemer, med hensyn til helse og sikkerhet for beboerne.

d) Fjerning av parabolinstallasjon på taket

Forslag til vedtak fra innmelder:

Parabollignende installasjon på taket, som ikke lenger er i bruk, fjernes for å forhindre unødvendige installasjoner på bygget. Styret bes om å sørge for at dette blir utført snarest.

e) Reparasjon av ringeklokkedisplay

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas at tidligere gårdeier skal dekke kostnadene ved reparasjon av ringeklokkedisplayet, da det ble presentert som fungerende ved salg av leilighetene. Styret bes om å følge opp dette.

f) Informasjonsflyt fra styret til eiere

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas at styret etablerer en bedre informasjonsflyt til eierne, særlig ved større avvik som f.eks. internettproblemer. Styret bes informere eierne om slike avvik innen rimelig tid, gjennom e-post eller SMS.

g) Tilgang til bakhagen og rydding etter oppussing

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes om å sørge for at bakhagen ryddes for rot etter oppussingen og at eiere får tydelig informasjon om når og hvordan de kan få tilgang til bakhagen.

h) Nøkkeltilgang – standardisering av praksis

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas at styret kartlegger og innfører en lik praksis for utdeling av nøkler til ytterdøren, slik at alle eiere mottar samme antall nøkler.

i) Utbedring av ytterdøren

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes om å undersøke muligheten for å sette på et håndtak på innsiden av ytterdøren, slik at den enkelt kan trekkes igjen. Hvis dette ikke er tilstrekkelig, vurderes utskifting av ytterdøren for å hindre at uvedkommende får adgang til bygget.

j) Reklameplakater og inntektsfordeling

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas at styret undersøker lovligheten rundt tidligere gårdeiers inntekter fra reklameplakater på byggets vegg. Hvis reklameinntektene ikke tilhører sameiet, må gårdeier leie veggen av sameiet. Eventuelle avtaler om reklame skal også innebære at leverandøren rydder opp etter seg.

k) Isolering av bygget – pris og søknad til ENOVA

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes innhente pris/Enova-søknad fra nabogården som referanse for utvendig isolering av bygget, og søke støtte til isolering gjennom ENOVA. Styret får fullmakt til å utarbeide og sende en søknad.

k) Service av brannsystemet

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas å gjennomføre en full service og kontroll av brannsystemet i bygget, inkludert sjekk av sensorene som har gått av flere ganger den siste uken. Styret bes kontakte et sertifisert firma for å utføre nødvendige tiltak for å sikre at systemet fungerer korrekt og i henhold til gjeldende regelverk.

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Brukerveiledning til beboerportalen

Beboerportalen

Enkel, effektivt og tidsbesparende!



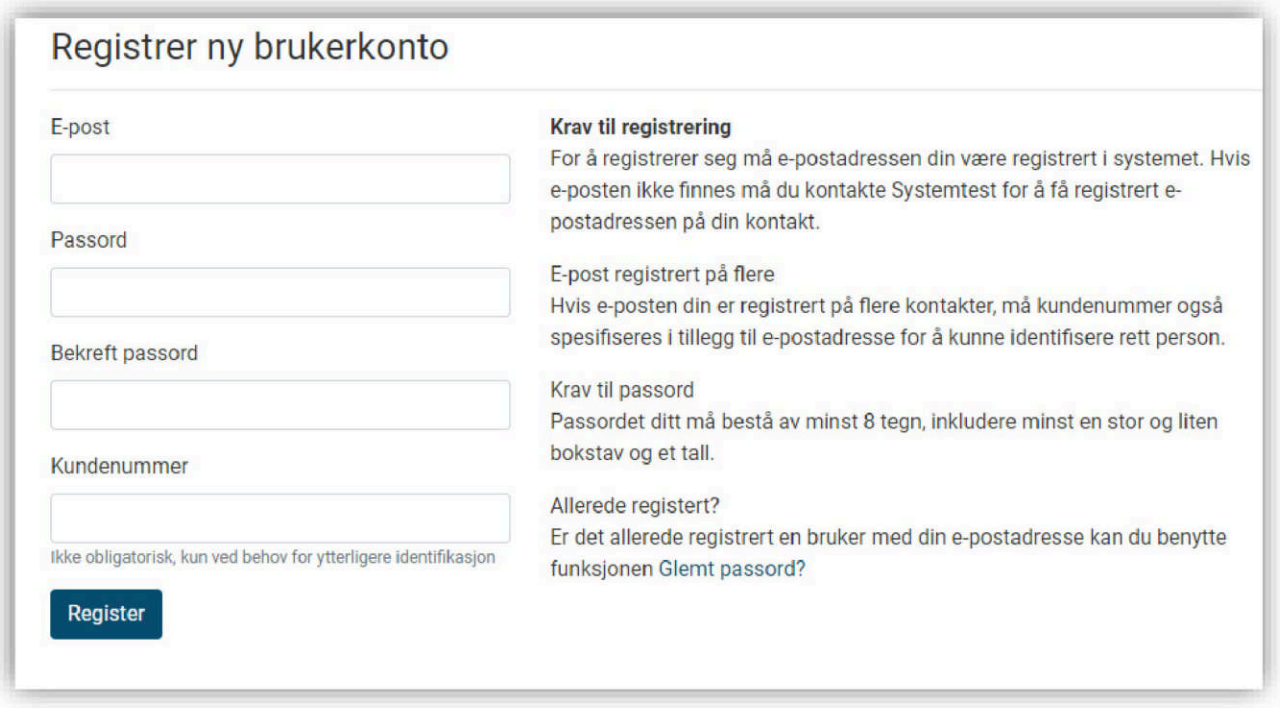
agio FORVALTNING

Innhold

On Portal 1
Opprett ny bruker 3
Bestill nytt passord 3
Oppslagstavle 4
Mitt boligselskap 5
Mine fakturaer 5
Dokumenter 6
Kalender 6

Opprett ny bruker

Opprettelse av ny bruker gjør du selv ved å klikke på register deg som bruker. Beskrivelsen av de enkelte felter, og hva som skal registreres, ser du til høyre i vinduet.

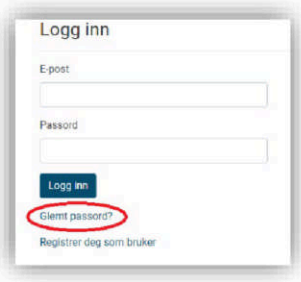


Figur 1 – Registrer ny brukerkonto vindu

Hvis du får melding om at din epost er registrert på flere kontakter, må du oppgi kundenummer. Dette finner du på din siste mottatte faktura, eller du kan kontakte din forretningsfører. Etter du har registrert deg, vil du motta en epost med en lenke og informasjon om prosessen videre.

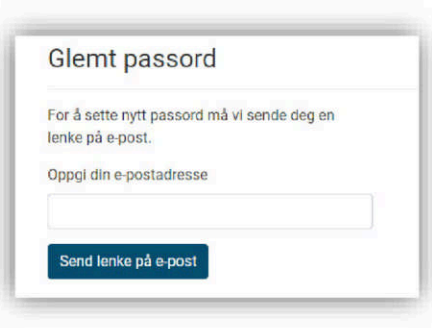
Bestill nytt passord

Har du opprettet en bruker, men har glemt passordet, kan du be om et nytt passord med funksjonen *Glemt passord*.



Figur 2 – Glemt passord funksjon

Oppgi din e-postadresse og velg Send lenke på e-post. Du vil etter kort tid motta en e-post med en lenke som du må klikke på for å få satt nytt passord. Hvis e-posten ikke kommer opp i innboksen din, kan du prøve å sjekke søppelpostmappen din. Følg instruksene på siden for å registrere nytt passord.



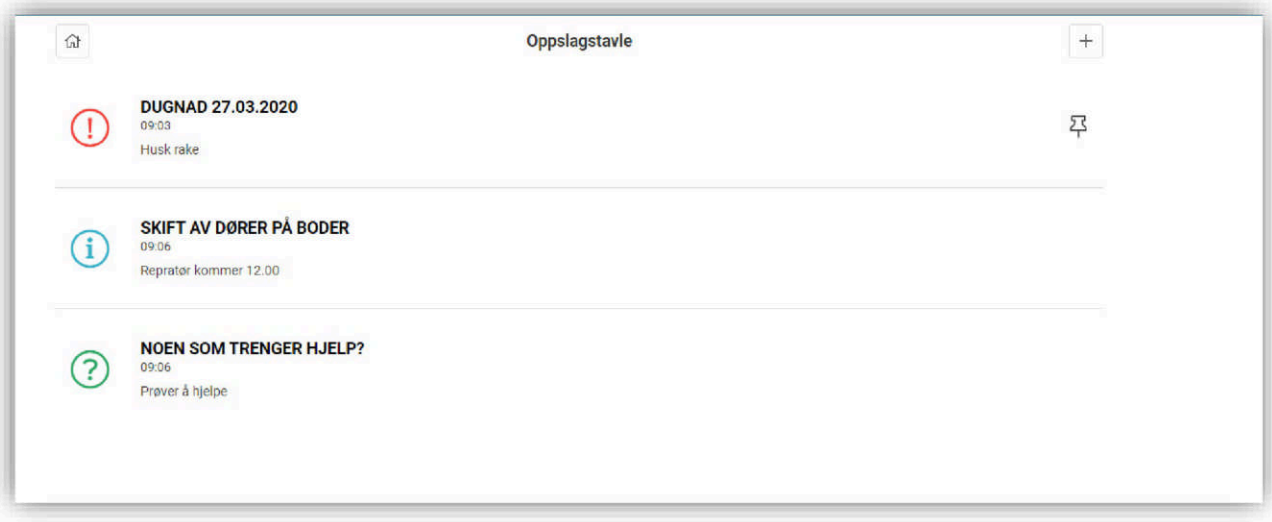
Figur 3 – Glemt passord funksjon

Oppslagstavle

Tenk på oppslagstavlefunksjonen som en digital versjon av korktavla i oppgangen, hvor styret henger opp oppslag. For deg som beboer, vil du kunne få kjapp oversikt over hendelser, arrangementer, dugnader eller lignende. Du ser om noen har opprettet et nytt oppslag når den røde nummerindikatoren på ikonet vises. Denne viser også antall nye oppslag.

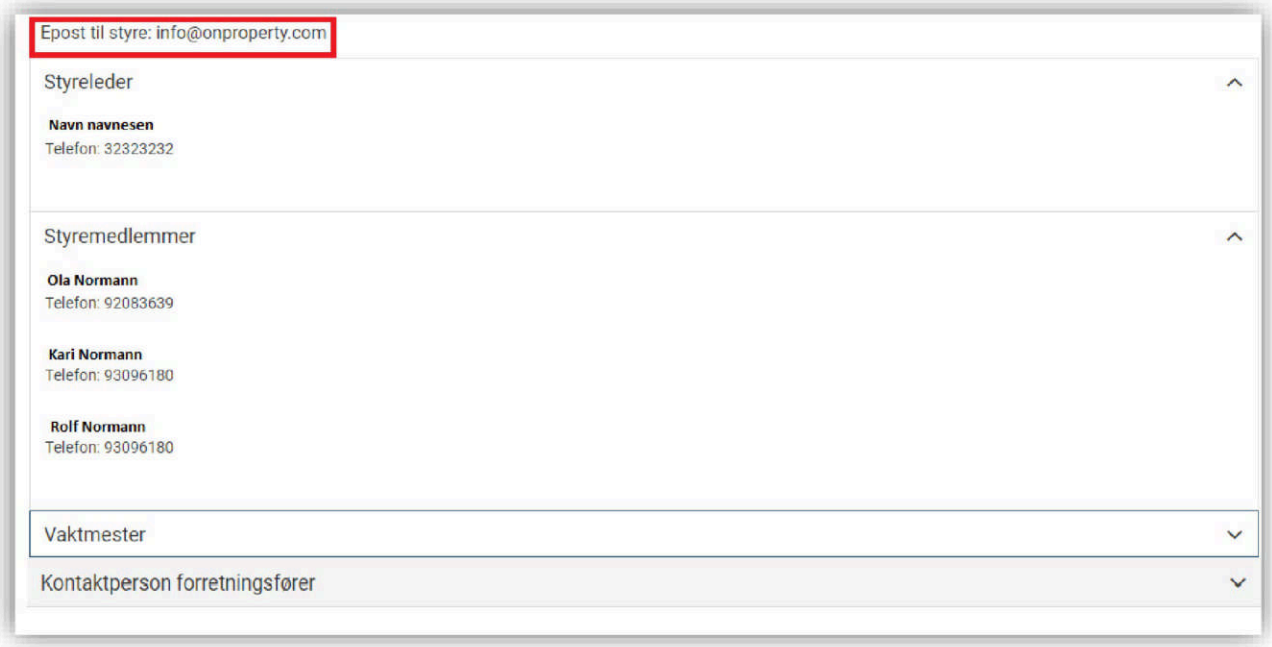


Figur 4 - Oppslagstavle ikon



Figur 5 – Eksempel oppslagstavle

Mitt boligselskap



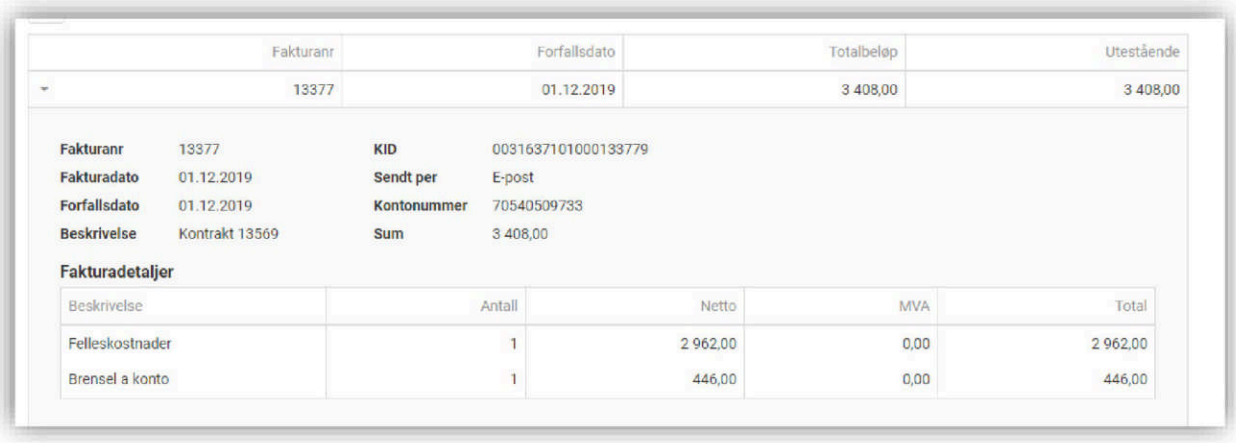
Figur 6 – Oversikt over kontaktpersoner

Her vil du finne informasjon som styrets e-postadresse, bankkontonummer, faktura adresse osv

Dette er også en oversikt over styret, kontaktperson forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det enkelte styremedlems personlige e-post vises ikke fordi beboerne skal henvende seg til styrets e-post.

Mine fakturaer

Vinduet viser alle dine fakturaer for de siste 12 måneder og hvor mye som eventuelt er utestående. Du finner også KID for fakturaen hvis du trenger dette for å betale en faktura. Velger du en faktura vil du se detaljert informasjon om fakturaen.



Figur 7 – Eksempel mine fakturaer

Åpning og lukking av de forskjellige fakturaene gjøres enkelt ved å klikke hvor som helst på linjen til den aktuelle fakturaen.

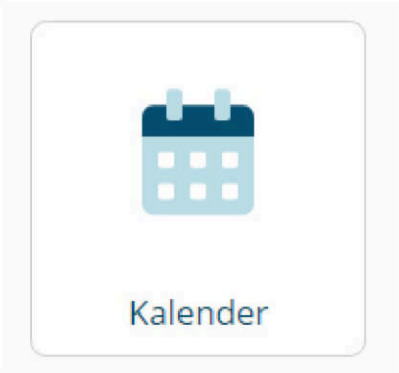
Dokumenter

Dokumenter vises i en enkel mappestruktur som de fleste er kjent med fra for eksempel utforskeren i Windows. Du vil få tilgang til mappene *Informasjon* og *Fra forretningsfører*. Mappen *Informasjon* inneholder dokumenter styret vil at alle beboere skal ha tilgang til. Mappen *Fra forretningsfører* inneholder dokumenter forretningsføreren vil du skal ha tilgang til.



Figur 8 – Oversikt over de ulike mappene

Kalender



Figur 9 – Kalenderikonet

Hvis styret ditt har opprettet en kalender, vil denne være tilgjengelig i portalen. Hensikten med denne kalenderen er opp til styret og de vil gi deg beskjed om dette. Hoved funksjonaliteten til kalenderen er at man skal kunne booke/bestille f.eks fellesareal som leies ut til beboere i sameiet/borettslaget. For å booke klikker du på pluss-ikonet i høyre hjørne og velger tidspunkt for når du vil booke. Bookingen merkes så med navnet på brukeren du er innlogget med.

Protokoll fra ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Torp-Holte, Helene (05.09.1980), signert 17.12.2024 med Signicat Sign BANKID
- Havnerås, Guro (16.08.1995), signert 26.12.2024 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer

Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra årsmøtet 2024

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Org.nr. 830732462

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torp-Holte, Helene (05.09.1980), 17.12.2024
- Havnerås, Guro (16.08.1995), 26.12.2024

Forseglet av

Posten Norge

Protokoll fra årsmøtet 2024

Boligselskap	**805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14**
Organisasjonsnummer:	830732462
Dato:	12.12.2024 – 16.12.2024
Sted:	Digitalt i sameiets beboerportal.

1. Konstituering

a) Status frammøte (digitalt v/Agio Forvaltning)

b) Godkjenning av innkalling

c) Valg av referent (digitalt v/Agio Forvaltning)

d) Valg av møteleder (digitalt v/Agio Forvaltning)

e) Valg av protokollunderskrivere

Forslag til vedtak: Helene Torp-Holte og Guro Havnerås

f) Valg av tellekorps (digitalt v/Agio Forvaltning)

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Konstitueringen godkjennes.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torp-Holte, Helene (05.09.1980), 17.12.2024
- Havnerås, Guro (16.08.1995), 26.12.2024

Forseglet av

Posten Norge

2. Valg av styreleder

Protokolleres: Helene Torp-Holte velges til ny styreleder frem til ordinært årsmøte 2026.

3. Valg av styre

Protokolleres: Guro Havnerås og Jørgen Storkaas velges til nye styremedlemmer frem til ordinært årsmøte 2026.

4. Styrehonorar

Protokolleres: For perioden fra dette årsmøtet frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 40.000,- i godtgjørelse til styret.

5. Innmeldte saker

a) Fast vask og vedlikehold av utearealene

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas å inngå avtale med et vaskefirma om faste vaskedager for oppgangen (det har ikke blitt vasket i oppgangen ca. de siste 3-4 måneder), samt jevnlig vedlikehold av utearealene, inkludert måking av snø om vinteren og fjerning av løv om høsten. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtale.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torp-Holte, Helene (05.09.1980), 17.12.2024
- Havnerås, Guro (16.08.1995), 26.12.2024

Forseglet av

Posten Norge

b) Søppeloversvømmelse – flere hentinger eller oppgradering av systemet

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes om å kontakte Oslo kommune for å undersøke muligheten for hyppigere søppelhenting, spesielt med tanke på pappavfall. Alternativt skal styret vurdere å oppgradere søppelsystemet med flere beholdere eller bestille større beholdere for å møte behovene til sameiet.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

c) Muggsituasjon i bygget

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas å engasjere en fagkyndig til å foreta en grundig undersøkelse av mulige muggproblemer i bygget. Styret får fullmakt til å gjennomføre nødvendige tiltak for å utbedre eventuelle problemer, med hensyn til helse og sikkerhet for beboerne.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

d) Fjerning av parabolinstallasjon på taket

Forslag til vedtak fra innmelder:

Parabollignende installasjon på taket, som ikke lenger er i bruk, fjernes for å forhindre unødvendige installasjoner på bygget. Styret bes om å sørge for at dette blir utført snarest.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

e) Informasjonsflyt fra styret til eiere

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas at styret etablerer en bedre informasjonsflyt til eierne, særlig ved større avvik som f.eks. internettproblemer. Styret bes informere eierne om slike avvik innen rimelig tid, gjennom e-post eller SMS.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torp-Holte, Helene (05.09.1980), 17.12.2024
- Havnerås, Guro (16.08.1995), 26.12.2024

Forseglet av

Posten Norge

f) Tilgang til bakhagen og rydding etter oppussing

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes om å sørge for at bakhagen ryddes for rot etter oppussingen og at eiere får tydelig informasjon om når og hvordan de kan få tilgang til bakhagen.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

g) Nøkkeltilgang – standardisering av praksis

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas at styret kartlegger og innfører en lik praksis for utdeling av nøkler til ytterdøren, slik at alle eiere mottar samme antall nøkler.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

h) Utbedring av ytterdøren

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes om å undersøke muligheten for å sette på et håndtak på innsiden av ytterdøren, slik at den enkelt kan trekkes igjen. Hvis dette ikke er tilstrekkelig, vurderes utskifting av ytterdøren for å hindre at uvedkommende får adgang til bygget.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

i) Reklameplakater og inntektsfordeling

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas at styret undersøker lovligheten rundt tidligere gårdeiers inntekter fra reklameplakater på byggets vegg. Hvis reklameinntektene ikke tilhører sameiet, må gårdeier leie veggen av sameiet. Eventuelle avtaler om reklame skal også innebære at leverandøren rydder opp etter seg.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torp-Holte, Helene (05.09.1980), 17.12.2024
- Havnerås, Guro (16.08.1995), 26.12.2024

Forseglet av

Posten Norge

k) Isolering av bygget – pris og søknad til ENOVA

Forslag til vedtak fra innmelder:

Styret bes innhente pris/Enova-søknad fra nabogården som referanse for utvendig isolering av bygget, og søke støtte til isolering gjennom ENOVA. Styret får fullmakt til å utarbeide og sende en søknad.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

j) Service av brannsystemet

Forslag til vedtak fra innmelder:

Det vedtas å gjennomføre en full service og kontroll av brannsystemet i bygget, inkludert sjekk av sensorene som har gått av flere ganger den siste uken. Styret bes kontakte et sertifisert firma for å utføre nødvendige tiltak for å sikre at systemet fungerer korrekt og i henhold til gjeldende regelverk.

Protokolleres: Forslaget ble godkjent.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Torp-Holte, Helene (05.09.1980), 17.12.2024
- Havnerås, Guro (16.08.1995), 26.12.2024

Forseglet av

Posten Norge

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Org.nr. 830732462

20.05.2025

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2025 for	**805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14**
Organisasjonsnummer:	830732462
Dato:	11.06.2025 – 13.06.2025
Sted:	Digitalt i sameiets beboerportal. Se vedlagt brukerveiledning til beboerportalen.

Om møtet og votering
Årsmøtet gjennomføres digitalt. Voteringen åpner 11.06.2025 kl. 12.00 og er åpen til og med 13.06.2025 kl. 12.00.
Logg inn i sameiets beboerportal og velg modulen «Årsmøte» for å komme til møtet. Når voteringen åpner kan du votere på hver av sakene. Husk å gå gjennom alle sakene i møtet, og å votere på hver av sakene.

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

a) Status frammøte (digitalt v/Agio Forvaltning)
b) Godkjenning av innkalling
c) Valg av referent (digitalt v/Agio Forvaltning)
d) Valg av møteleder (digitalt v/Agio Forvaltning)
e) Valg av protokollunderskrivere
Forslag til vedtak: Helene Torp-Holte og Guro Havnerås
f) Valg av tellekorps (digitalt v/Agio Forvaltning)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode. Styret har valgt at det skal gjelde for kommende kalenderår, altså 1.Januar til 31.Desember 2026.

Forslag til vedtak: Honorar for kommende styreperiode settes til kr 40 000,-

4. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Guro Havnerås
Jørgen Storkaas

Jørgen Storkaas fratrer som styremedlem fra årets årsmøte. Det skal følgelig velges nytt styremedlem.

Følgende beboere ønsker å stille til valg som styremedlem:

Emil Skjelhaug

Sigrid Linn

Zaki Khan

Følgende beboer ønsker å stille til valg som varamedlem:

Harald Maximillian Stoltenberg

Forslag til vedtak: Det velges inn et nytt styremedlem. Harald blir valgt som varamedlem.

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2025 i 805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2024

805 Årsregnskap 2024

Signert av følgende



Signatur 1



Signatur 2



Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



ÅRSREGNSKAP 2024

805 - Eierseksjonssameiet

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekter			
Innkrevde felleskostnader	1	467 983	0
Sum innkrevde felleskostnader		**467 983**	**0**
Driftskostnader			
Kabel-TV/Internett		63 677	0
Renhold		-165	21 674
Energi og brensel		39 089	22 407
Andre driftskostnader	2	6 265	0
Forretningsførerhonorar		19 500	0
Konsulenthonorar		10 688	0
Forsikring		40 490	28 773
Kommunale avgifter		263 396	118 870
Sum driftskostnader		**442 940**	**191 723**
DRIFTSRESULTAT		**25 043**	**-191 723**
Finansinntekter og -kostnader			
Finansinntekter		1 549	0
Finanskostnader		1 080	0
Netto finansposter		**469**	**0**
ÅRSRESULTAT		**25 513**	**-191 723**
Overføringer			
Til annen egenkapital		25 513	-191 723
SUM OVERFØRINGER		**25 513**	**-191 723**

Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		42 505	0
Andre kortsiktige fordringer		23 652	0
Sum fordringer		66 157	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	210 582	0
Sum omløpsmidler		**276 740**	**0**
SUM EIENDELER		**276 740**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	**4**		
Annen egenkapital		-166 210	-191 723
Sum egenkapital		**-166 210**	**-191 723**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		439 624	191 723
Annen kortsiktig gjeld		3 326	0
Sum kortsiktig gjeld		**442 950**	**191 723**
Sum gjeld		**442 950**	**191 723**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**276 740**	**0**

Oslo, 31.12.2024
805 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Helene Torp-Holte

Jørgen Storkaas
Styremedlem

Guro Havnerås
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	333 330
Andre inntekter	134 653
Sum Innkrevde felleskostnader	**467 983**

Note 2 Andre driftskostnader

	2024
Bankgebyrer	2 219
Andre kostnader	4 046
Sum Andre driftskostnader	**6 265**

Note 3 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1520.07.00799	210 582
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**210 582**

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-191 723	-191 723
Årets resultat	25 513	25 513
Egenkapital 31.12.	**-166 210**	**-166 210**

Balansen viser negativ egenkapital. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader

VEDTEKTER FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET KONGSVEIEN 14

Vedtatt av årsmøtet i sameiet 6.1.2023

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Kongsveien 14.

Sameiet består på eiendommen gnr. 235 bnr. 14 i Oslo kommune.

Sameiet består av til sammen 15 seksjoner. Eierbrøk er fastsatt i henhold til areal. 13 seksjoner er boliger, og 2 seksjoner er næring.

Næringsseksjon 1 er avsatt til utbygging av nye boenheter. Likeledes er taket avsatt til utbygging / påbygging av nye boenheter i én eller flere etasjer. Retten til utbygging / påbygging på tak tilligger seksjon 1, og kan fritt overdras. Sameiet er forpliktet til å medvirke til utbygging og nødvendig reseksjonering i henhold til de planer som eier/utbygger skal realisere for seksjon 1 og/eller taket. Beslutninger om utbygging, endring av formål og reseksjonering med utvidelse av antall stemmer på årsmøtet knyttet til tiltak beskrevet her forutsetter derfor ikke nytt årsmøtevedtak. Det til enhver tid sittende styret plikter å medvirke til gjennomføringen av tiltaket. Tiltakene kan innebære endring av bodtildeling, herunder ombygging og ombytte samt at det etableres nytt fellesareal. Dette plikter samtlige seksjonseiere å medvirke til. Dersom tiltakene medfører behov for tiltak på fellesarealer plikter sameiet å medvirke til dette, så som særlige brannverntiltak og forlengelse av trappeløp til ny/e etasjer. Retten etter dette punkt faller bort for henholdsvis seksjon og taket etter gjennomført reseksjonering og ved utstedelse av brukstillatelse for den enkelte seksjon.

For næringsseksjon 4 gjelder en tilsvarende rett til ombygging, reseksjonering og endring av formål til bolig uten nytt årsmøtevedtak. Styrets og sameiets plikt til medvirkning gjelder tilsvarende.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjonering med vedlegg.

2. Råderett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene står fritt til å foreta bruksendringer innenfor sitt formål etter eierseksjonsloven (dvs. henholdsvis næring og bolig). Dette er ikke til hinder for at de andre seksjonseierne kan gjøre andre innsigelser gjeldende etter eventuelle privatrettslige eller offentligrettslige regler som måtte komme til anvendelse (f. eks. naboloven eller plan- og bygningsloven). Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller unødig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner. Bruk av næringsseksjoner og fellesareal tilknyttet næringsseksjoner er kun begrenset av offentlige regler og tillatelser.

Seksjon 4 har i tilknytning til lovlig virksomhet i sin seksjon rett til å sette opp skilt og annen informasjon, foliering samt markiser, på henholdsvis seksjon 4 sin del av fasaden samt ved inngangsparti og en tilpasset del av fasade mot gaten. Seksjon 4 har videre evigvarende enerett til å benytte byggets fasade mot vest til oppføring av reklameplakater / billboards i et omfang tilsvarende dagens situasjon (2022). Eneretten omfatter rett til utleie av reklameplass. Seksjon 4 har videre evigvarende enerett til å disponere nordøstre del av takflaten til utplassering av kommunikasjonsutstyr i et omfang tilsvarende dagens situasjon (2022) samt enerett til å disponere bod/lager i kjeller for utstyr tilknyttet antenner mv på taket. Seksjon 4 har videre evigvarende enerett til å disponere uteområdet foran lokalet / alt uteareal til vest for felles inngang, herunder til parkering eller utadrettet virksomhet. Eneretten omfatter rett til utleie av takarealet og lager/bod. Iverksettelse av tiltakene i dette punkt krever ikke godkjennelse fra sameiets styre eller årsmøte.

Boder i kjeller er fellesareal, og kan benyttes eksklusivt av seksjonseier i henhold til tildeling ved kjøp av seksjon.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjon 1, rettighetshaver til utbygging / påbygging på tak og seksjon 4 har individuell rett til å benytte slike eksisterende kanaler som omtalt i første punktum samt til å etablere nye slike på de angitt vilkår, herunder til å fremføre slike installasjoner på fasade / over tak. Seksjonseieren skal gi sameiet alternativt seksjon 1 eller 4 adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Parkering

Ingen parkering på eiendommen. Parkering til eiendommen skjer på gateplan.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter

sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Næringsseksjonene skal likevel ikke dekke tilbakeføringskostnaden for sameiet når kostnaden utløses ved vedlikehold av felles rør som kun fører til oppgraderinger av boligseksjonene (eksempelvis ved full rehabilitering av baderom ved rørrehabiliteringer).

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Seksjon 1 svarer ikke for noen andel av kostnader og tilskrives ingen andel av inntekter før disse er tatt i bruk som bolig, dog senest 3 måneder etter utstedelse av midlertidig ferdigattest. Det samme gjelder for ny/e seksjon/er som etableres ved utbygging / påbygging på tak.

7. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Seksjon 1 svarer og hefter ikke for noe ansvar eller forpliktelser før denne er tatt i bruk som bolig, dog senest 3 måneder etter utstedelse av midlertidig ferdigattest. Det samme gjelder for ny/e seksjon/er som etableres ved utbygging / påbygging på tak.

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Vedtektsbestemmelsene i punkt 1 4. ledd, punkt 4 10. ledd 4. og 5. punktum, punkt 6 5. ledd, punkt 7 2. ledd, punkt 9.1 3. ledd, punkt 12 5. ledd samt dette punkt kan ikke endres uten samtykke fra seksjon 1.

Vedtektsbestemmelsene i punkt 1 4. ledd, punkt 4 10. ledd 4. og 5. punktum, punkt 6 5. ledd, punkt 7 2. ledd, punkt 12 6. ledd samt dette punkt kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaver til utbygging / påbygg på tak.

Vedtektsbestemmelsene i punkt 1 4. og 5. ledd, punkt 3. 3. og 4. ledd, punkt 4 10. ledd 4. og 5. punktum, punkt 9.1 3. ledd samt dette punkt kan ikke endres uten samtykke fra seksjon 4.

8.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret

kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder,

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. Styret

9.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Seksjon 1 og 4 har rett til å utpeke ett styremedlem i fellesskap. Bestemmelsen forutsetter at seksjonen/e har næring som formål.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

9.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.5 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.
I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. Forretningsførsel, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor.

12. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning vil kreve samtykke fra årsmøtet med minst to tredjedel av stemmene.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

Seksjon 1 planlegges ombygget på det som i dag er et kjellerareal. Seksjon 1 har rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av leiligheter, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang samt fasade. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur som angitt i punkt 4 10. ledd samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesarealer og i de øvrige seksjoner. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet er ikke avhengig av beslutning på årsmøtet, og kan ikke nektes av den enkelte seksjonseier.

Rettighetshaver til utbygging / påbygging på tak har rett til gjennomføring av de nødvendige bygningsmessige arbeider som kreves for etablering av ny/e etasje/r og leiligheter, herunder inngrep i fellesarealer i trappeoppgang samt fasade. Retten omfatter rett til fremføring av infrastruktur som angitt i punkt 4 10. ledd samt rett til etablering av eventuelle nødvendige brannsikringstiltak i fellesarealer og i de øvrige seksjoner. Tiltak som her er nevnt på fellesarealet er ikke avhengig av beslutning på årsmøtet, og kan ikke nektes av den enkelte seksjonseier.

13. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

14. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



Boliginformasjon

208 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14

Utarbeidet av Agio Forvaltning

16.12.2025

Innhold

Generelt 1
Opplysninger om andelen/seksjonen: 2
Fellesutgifter: 2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.: 2
Strømavtale for andelen/seksjonen. 2
Restanse 2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen: 3
Ligningsopplysninger: 3
Forretningsfører: 3
Eierskiftemelding: 4
Viktig om forkjøpsrett: 4
Annen informasjon: 4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Komplett Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	e72fb6e5-b063-4f16-8242-9d6c9f1bd819
Vår ref.:	BO-2025-208-008
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	16.12.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«e72fb6e5-b063-4f16-8242-9d6c9f1bd819»* på andel/seksjon nummer 8 i 208 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	208 - Eierseksjonssameiet Kongsveien 14
Org.nr.:	830732462
Seksjons-/andelsnr.:	008
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	235/14/008
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Helene Torp-Holte
Styrets epost:	K14@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polisenummer 94303914.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Kongsveien 14 , 0193 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Stoltenberg, Harald Maxmillian
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Felleskostnader	4 026,85
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**4 026,85**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 16.12.2025: **kr. 1 250,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	
Geldende rente:	%
Registrert lånesaldo på leiligheten:	
Lånetype:	
Årlige terminer:	
Registrert utløpsdato:	
Lånets saldo:	

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 16.12.2025:	**kr. 0,00**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. :	0
Andel formue pr. :	0

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 212,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

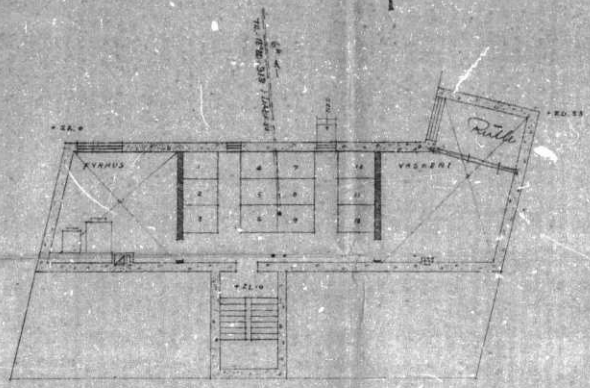
Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

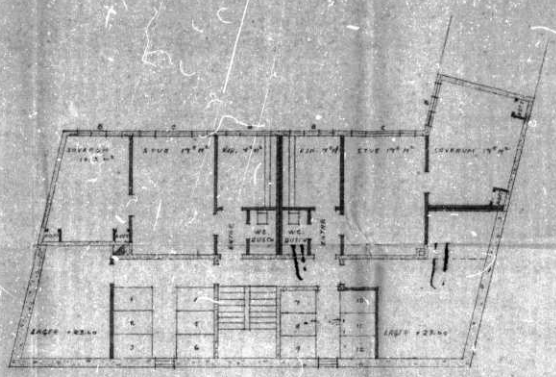
Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører

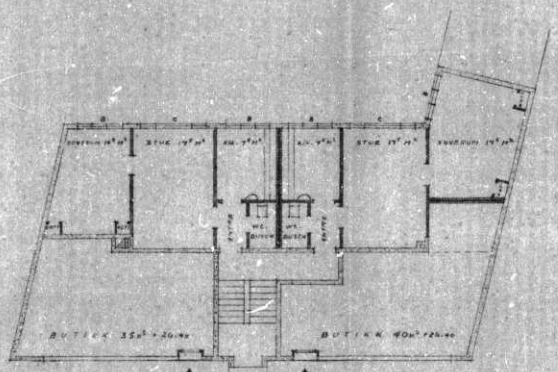




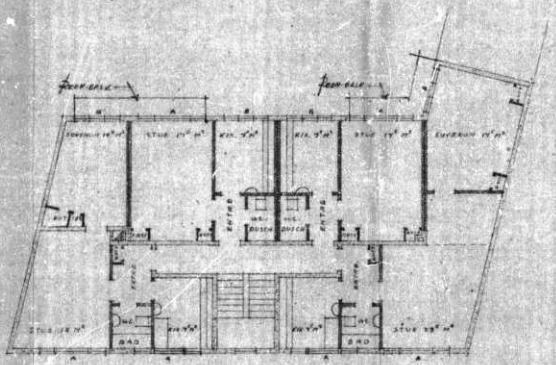
PLAN AV KJELLER + 21.10



PLAN AV UNDERETASJE + 23.60



PLAN AV 1ste ETASJE + 26.40



PLAN AV 2DRE – 3DJE ETASJE + 29.20 / 32.00

VINDUER MRK. A: 2.1 m² LYSFLATE NETTO
B: 1.9 m²

MÅL 1:100

MEDFOTOGRAFERT - 19 X

MURING
JERNBETONG
MUR

Byg. nr. 622
mott. 11 JUL 1935 85

IJJ. S. BAKSTAD ARKITEKT MNAL.

KONGSVEIEN 14

1780

1:100

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av w.c.i kjeller.

Arbeidssted	Mar.nr.	J.nr.
Kongsveien 14		**62/2521/HF**

Byggherre

Typo-Trykk v/Harry O.Johnsen,
Kongsveien 14,

Oslo.

Ansvarshavende

Dato

4.mars 1964.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør

K. Regbo

G. Torp

C 15 - 10 000. 1375/62. R. A. —

A.D. BYGNINGSRÅD Reg.nr. 622/35 Oslo

A N M E L D E L S E .

2 pl. tegninger.
1 fullmakt.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. 14 Kongsveien

Innlevert 12. april 1935. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 13. april 1935.

B. Skilleaas

Opm.chefen jr. nr. Mott 16. APR 1935

Reg. chefen jr. nr. Kongen 14 mott 17. APR. 1935

Kongsveien 14

Bygn.chefens eksp. av 13/4-35.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmeldte bebyggelse ligger på nr. 20 Ljabroveien. Der er ikke begjært avholdt kartforretning over den del av nr. 20 som på situasjonsplanen er betegnet som nr. 14 Kongsveien.

Oslo opmålingsvesen 17 april 1935.

Kirkeaasen

Eckelaken

1

ANMELDELSE.

12 bl. tegninger

Ø.D.

BYGNINGSCHEFEN B.I.-No. 201/40 * Oslo *

Ekspedisjons-Dokument

angående Ominnredn. av 1.etasje

på matr.-nr. 14 Kongsveien

Innlevert 2.mars 1940 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 4-3-40

A. Lillland

GM/TB

Ad: 14. Kongsveien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Helserådet har i møte 2. ds. gjort dette vedtaket:

"Dispensasjon fra bygningslovens § 104 2og8 anbefales ikke innvilget."

Vedtaket er enstemmig.

Oslo helseråd den 2. april 1940.

Etter fullmakt.

Axel Thun

Bygn. chefens d.nr.: ✓
mottatt: 11 1940

Helserådets påtegning meddeles.

Oslo 4/4-40

A. Lillland

Meddelt 11/4-40
Bl. 13.

Kongsveien 14

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 194 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	23 min 1.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	25 min 2 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	4 min 2.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	8 min 0.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oslo Hospital Linje 13, 19	4 min 0.3 km
St. Halvards plass Linje 34, 34X, 70, 70N	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	36 min

BARNEHAGER

Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-... 70 barn	8 min 0.6 km
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min 0.7 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 å... 77 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Konowsgate	4 min
Bunnpris Konowsgt	6 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Barcode	15 min
Apotek 1 Bjørvika	12 min
Vinmonopolet Bjørvika	13 min

SPORT

Gamlebyen skole	9 min
Ruinparken balløkke	11 min
Barry's Barcode	13 min
SATS Bjørvika	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

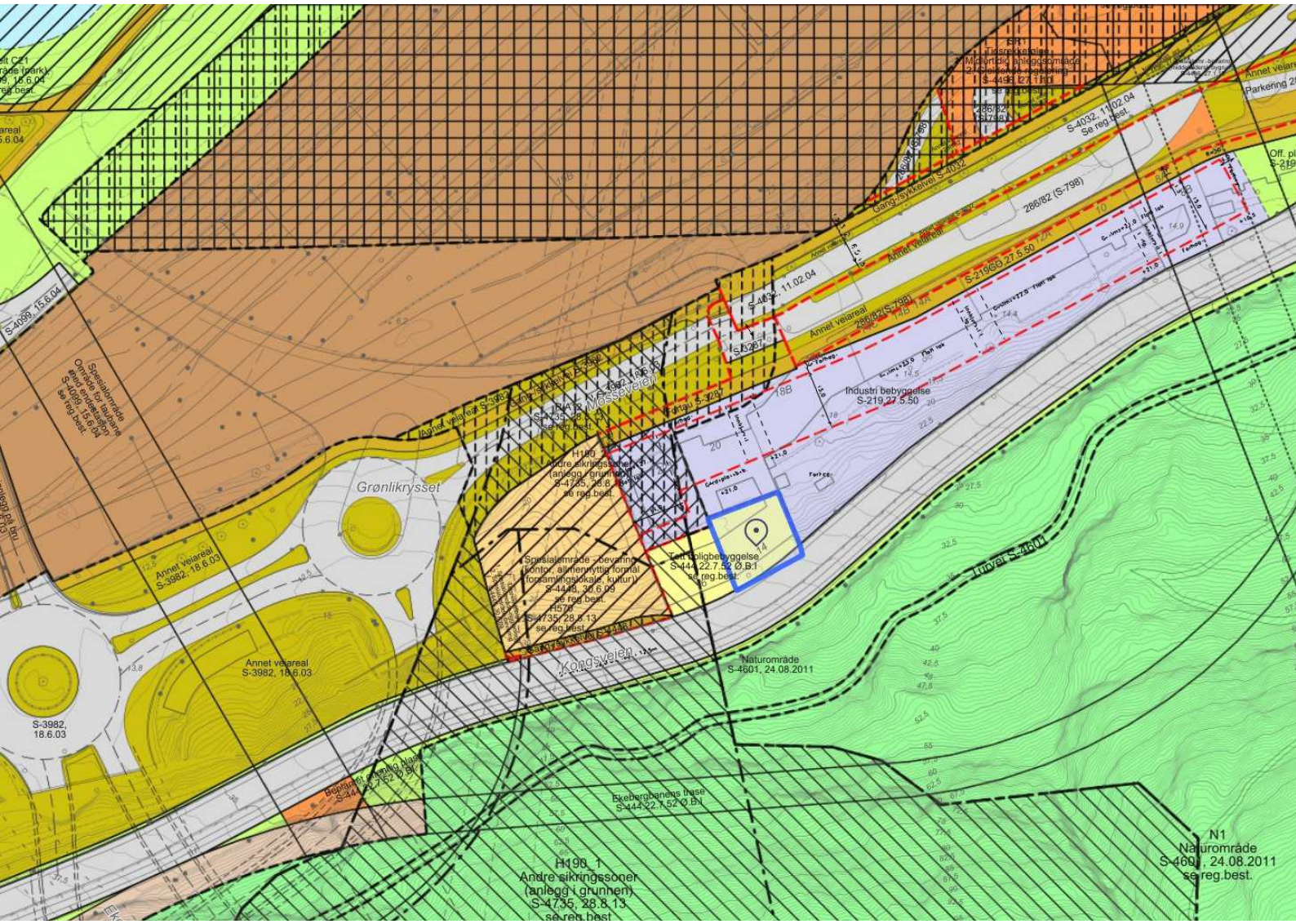
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025


Grønlikrysset
Annet veiareal
S-3982, 18.6.03
Kongsveien
Naturområde
S-4601, 24.08.2011
Tunnel S-4601
Industri bebyggelse
S-219,27.5.50
Tett boligbebyggelse
S-444,22.7.52 Ø.B:1
se reg.best.
H190_1
Andre sikringssoner
(anlegg i grunnen)
S-4735, 28.8.13
se reg.best
Ekebergbanens trase
S-444,22.7.52 Ø.B:1
N1
Naturområde
S-4601, 24.08.2011
se reg.best.
Gang-/sykkelvei S-4032
286/62 (S-798)
Parkering 2
Off. pl
S-219

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201394

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74

Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn: "I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler. I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

ENERGIATTEST

Adresse	Kongsveien 14
Postnr	0193
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	235
Bnr.	14
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80610599
Bolignr.	H0201
Merkenr.	95df9b2c-bb46-4fde-809f-cb9bcf5772ed
Dato.	03.01.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Etterisolering av yttervegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1932
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	45
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongsveien 14
Postnr/Sted: 0193 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 03.01.2023 12:44:41
Energimerkenr: 95df9b2c-bb46-4fde-809f-cb9bcf5772ed

Gårdsnr: 235
Bruksnr: 14
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80610599

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: 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.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kongsveien 14, 0193 Oslo
Gnr. 235, Bnr. 14, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250272

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Henrik Nylænder Nilsen

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 09 514

E-post: henrik.nylaender.nilsen@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.
