PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

MAGNUS' GATE 9 - VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Magnus' gate 9, 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 283, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 09.01.2026 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2576 **Referansenummer:** QX4919

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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.



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.



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.



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.



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.



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

Stor 3-roms eierseksjon fra 1989 med sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Boligen er en toppleilighet i 7. etasje.

Vestvendt takterrasse på 16 m².

Leiligheten består av entrè/gang, bad/wc, bod, stue/kjøkken og 2 soverom.

Det er opplyst om rehabilitering i 2023 med blant annet følgende oppgraderinger:

- Rehabilitering av bad.
- Ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
- Nytt el-anlegg og oppgradert sikringsskap.
- Nytt gulv og nymalte overflater.
- Nye innvendige dører.
- Nye garderobeskap.

Det er i tillegg opplyst om nye Velux takvinduer i regi av Sameiet i 2023.

Oppvarming med varmekabler på badet.

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

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

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

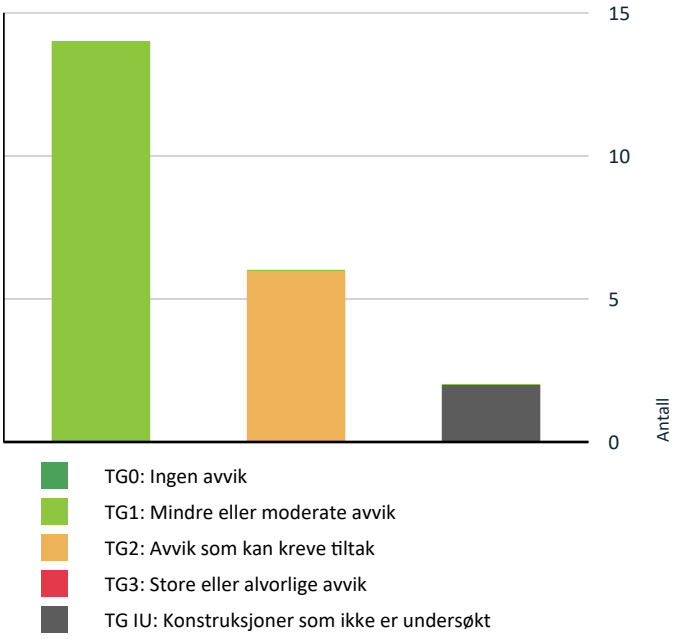
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 > 7. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 7. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

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

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Takvinduer

Velux takvinduer fra 2023 på soverommene. Skiftet i regi av Sameiet.
Vinduene er kun besiktiget innvendig da det var snø på taket.
Utstyrt med lystette plissègardiner.

TG 2 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Balkongdør med 3-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt takterrasse på 16 m² med utgang fra stuen.
Det var snø på terrassen men det er opplyst om gulv av terrassebord som ble vasket og beiset i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det var ikke mulig å vurdere tettesjikt og fallforhold under terrassebordene. Basert på alder er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt.
Normal tid før omlegging av membraner på terrasser er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater består av 1-stav hvitoljet eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det er opplyst om nytt gulv og nymalte innvendige overflater i 2023.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører og karmer med dempelister fra 2023.
Dørhåndtak, børstet rose gull fra OKS Home.

TG 1 Garderober

Garderobeskap med innredning fra 2023 i entrè og på soverommene.
Knotter, børstet rose gull fra OKS Home.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er rehabilitert i 2023 og det er opplyst at det foreligger dokumentasjon.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte og malte vegger. Malt himling.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende Kuma kompositt vask.
- Høyskap.
- Innmurt speil.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

7. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

7. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er rehabilitert i 2023 og det er opplyst at det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Schmidt kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og kvartskompositt benkeplater. Planlimt Blanco kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med uttrekk. Pedalåpning av benkeskap med avfallskuff. Våtromsmaling mellom benk og overskap. LED-benkebelysning. Kjøkkenøy med spiseplass samt planlimt Induksjonstopp og nedfelte stikkontakter.
Integrerte hvitevarer fra AEG som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt 80 cm Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

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

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

AEG kjøkkenventilator med kullfilter integrert i Induksjonstoppen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system fra 2023 på badet. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskapet er plassert i veggen mellom entrè/gang og bad.

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberrør fra byggeåret og plastrør fra 2023 på kjøkkenet. Felles varmtvann.
Hovedstoppekraner fra byggeåret er plassert i luke ved wc 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.
Kjøkkenet er tilkoblet kobberrør fra byggeåret og hovedstoppekraner er fra byggeåret.

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 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygningen med avtrekk fra kjøkken og bad.
Naturlig ventilasjon for øvrig med spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til mekanisk ventilasjon på soverommene.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Det er opplyst om bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Porttelefonanlegg

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 40 A.
Det er 8 fordelingskurser.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om nytt elektrisk anlegg og oppgradert sikringsskap i 2023. Samsvarserklæring er fremvist.
Det er i tillegg opplyst om nye Philips Hue taklamper med appstyring og fjernbetjening i 2025. Samsvarserklæring er fremvist.

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.
   2023

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

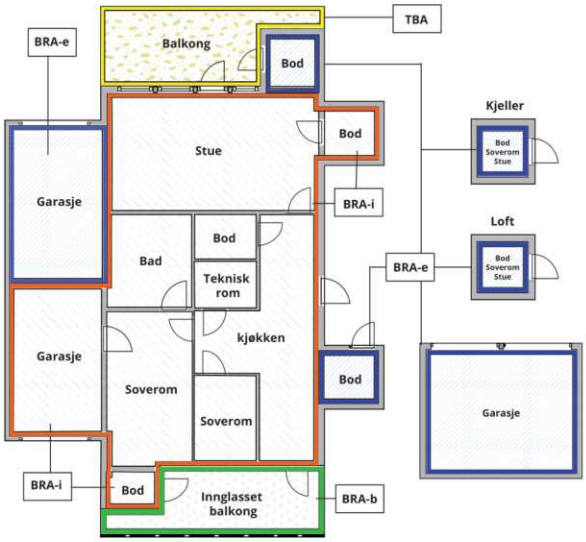
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
7. Etasje	88			88	16	6	94
SUM	**88**				**16**	**6**	**94**
SUM BRA	**88**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, bod, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	82	6

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Michelle Von Der Fehr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	283		30	4641 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Magnus' gate 9, 0650 OSLO

Hjemmelshaver
Fehr Michelle Membrillo Von Der

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 4641 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Det er opplyst at eier leier parkeringsplass med El-bil lader i felles underjordisk garasjeanlegg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.01.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	09.01.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.01.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.01.2026	
2	14.01.2026	
3	14.01.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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.

• 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/QX4919

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.
306260006

Selger 1 navn
Der Fehr Michelle Membrillo Von

Gateadresse
Magnus' gate 9

Poststed	Postnr
OSLO	0650

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260006

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av bad i 2023.
Arbeid utført av	Aker Rørservice AS, Elektrofil AS, Gregpol AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvet ble pigget opp, og membran, sluk etc. ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble utført arbeid knyttet til vann og avløp inne i leiligheten i forbindelse med totalrenovering av leiligheten i 2023. Jeg kjenner ikke til feil på vann eller avløp før eller etter renoveringen.
Arbeid utført av	Aker Rørservice AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameiet opplevde problemer med taket over heissjaktene for to-tre år siden grunnet feilkonstruksjon fra byggeår. Dette har blitt utbedret av sameiet i alle oppganger.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektrofil AS var ansvarlig for alt av el-arbeid under renovering av leiligheten i 2023. Har også benyttet El Alliansen AS for å henge opp lamper i stue, samt montere stikkontakt på kjøkkenøy (Boligelektrikeren AS).
Arbeid utført av	Elektrofil AS, El Alliansen AS, Boligelektrikeren AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Nytt el-anlegg utført i henhold til NEK 400 ble utført av Elektrofil AS i 2023 i forbindelse med total renovering av leiligheten.

Document reference: 306260006

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har ikke egen garasjeplass, men leier garasjeplass i sameiets garansjeanlegg i kjelleren, og det er installert ladeboks på plassen.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter det jeg er kjent med har det blitt utført arbeid på taket i forbindelse med utettheter i fellesareal/heissjakt for noen år siden. Dette ble utbedret av faglærte i regi av sameiets styre.

Arbeid utført av: N/A

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Rekkverket på takterrassen oppfyller ikke dagens høydekrav i gjeldende forskrift, men var i samsvar med regelverket som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Sameiet byttet takvinduer på begge soverom i 2023. På årsmøtet samme år ble opplyst at øvrige vinduer fortsatt har lang levetid, og utskiftning forventes først om flere år. Sameiet vurderer også utskiftning av dør til takterrasser, men dette ligger noen år frem i tid. På årsmøte i 2023 (innkomne saker 4A) ble det vedtatt at seksjon 30 (denne leiligheten) kan innstallere ekstra takvindu og nye vinduer/dør til takterrassen, forutsatt godkjenning fra Oslo Plan- og Bygningsetaten dersom man ønsker et ekstra vindu på soverommet eller skyvedør ut til takterrassen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har anledning til å justere felleskostnadene årlig i henhold til prisindeks. En slik justering ble gjennomført i januar 2026.

Document reference: 306260006

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: 306260006

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: 306260006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

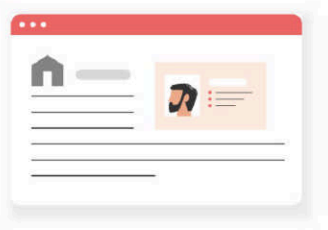
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michelle von der Fehr	1954cabaf34d660a995f2 d3e65106d046bc8b6b9	09.01.2026 10:49:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260006

- 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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DFM5366
Matrikkel: 301-231/283/0/30
Bruksenhet: H0701
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Michelle Fehr

Adresse:
Magnus' Gate 9,
0650 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 8 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring Randi Jamila Schønning 19053.pdf	KAMPEN INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-06-15
NELFO samsvarserklæring 3819.pdf	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2023-12-13
NELFO sluttkontroll 3819.pdf	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2023-12-13
risikovurdering 3819.pdf	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2023-12-13
16385_IMG_20230203_133529_Bad vk.jpg	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2023-12-13
16384_IMG_20230203_133447_Bad vk.jpg	ELEKTROFIL AS	Elektriker	2023-12-13
ELK15 - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko (v.230507).pdf	EL ALLIANSEN AS	Ikke spesifisert	2025-02-20
ELK04 - Samsvarserklæring v.230507 (v.230507) (Med signatur) .pdf	EL ALLIANSEN AS	Ikke spesifisert	2025-02-20

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 6 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke fanen “Del mappa di”.

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

Deres ref.: 306260006 . Vår ref.: 0977-1-030 Dato: 07.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kongstun II
Organisasjonsnr:	971280239
Seksjonseier:	Fehr, Michelle M Von Der
Medeier:	
Leilighetsnummer:	030
Adresse:	Magnus' Gate 9, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	231
Bnr.	283

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 94047820.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Leie av garasjeplass, ta kontakt med styret. kongstun2@styrerommet.no, det påløper administrasjonsgebyr ved eierskifte av parkering etter gjeldende satser. Oppsigelse av plass sendes styret. Noen seksjoner har kjøpt bruksrett til garasjeplass, kan selges kun til andre seksjonseiere. Spesifisere i eierskiftemeldingen hvis garasjeplass er solgt og skal overføres til kjøper.
https://vibbo.no/kongstun-ii
Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmtvann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Beboere kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om sitt forbruk. Ista: https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til Ista: support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Husk å melde fra til Ista ved flytting. Flytting kan registreres via Ista online, eller sendes på e-post til support@ista.no. Innflytningsgebyr: iht vedtektene skal innflytter betale gebyr til sameiet, det blir ikke innkrevd lenger iflg styret, vedtektene vil bli oppdatert etter hvert. Det er styret som setter opp postkasseskilt. Dette blir bestilt samtidig som styret får skjema fra megler/utleieskjema fra seksjonseier.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927042589
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	9 678 496,00
Innfrielsesdato:	18.09.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 399,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	200,00	
Felleskostnader	4 920,56	
Bredbånd	279,00	189,00 fra 01.02.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	101,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 371,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	86 981,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927042589
Restsaldo:	84 737,95
Kapitalkostnader:	1 912,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 84 737,95,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Gro Anett Pedersen, e-post: kongstun2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET KONGSTUN II

Vedtekter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

Endret 29.04.2009, 28.04.2011, 25.3.2014, 27.4.2016, 01.11.2017, 01.11.2018, 29.04.2021, 15.03.2022. 27.03.2023, 29.04.2024, 13.04.2025.

§ 1 OMFANG OG FORDELING

Sameiets navn er Kongstun II. Sameiet består av 143 seksjoner på eiendommen gnr 231 bnr 283 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

Etter avtale mellom Sameiet Kongstun I, Sameiet Kongstun II og Oslo kommune (Etat for Eiendom og Utbygging), forvalter Sameiet Kongstun II et antall garasjeplasser i garasjeanlegg beliggende på eiendommen gnr 231 bnr 283 i Oslo kommune.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT OG FORPLIKTLSER FOR SEKSJONSEIER

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, f eks til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Erverver og leietaker av en seksjon må forhåndsgodkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Erverver og leietaker av en seksjon blir ved overtakelse forpliktet til de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler i sameiet.

Ved erverv av seksjon påløper gebyr for eierskifte til forretningsfører som betales av erververen.

Erververen betaler et innflyttingsgebyr til sameiet ved overtagelse, og seksjonseier betaler slikt innflyttingsgebyr til sameiet ved utleie. Innflyttingsgebyret fastsettes av styret.

Parkeringsrett i sameiets garasjekjeller skal ikke fremleies, med mindre styret i særlige tilfeller samtykker til dette.

Overdragelse av bruksrett til garasjeplass kan kun gjøres til personer som samtidig eier en seksjon i sameiet, og etter forutgående varsel til styret. En seksjonseier kan ikke eie mer enn en garasjeplass.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

Seksjonen må bare benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi forhåndssamtykke til annen bruk. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere påføres skade eller ulempe på en unødig eller urimelig måte.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensreglene. Slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

§ 4 SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkong mv. På uteareal slik som balkong og takterrasser, kan seksjonseieren kun legge dekke som enkelt kan fjernes slik at nødvendig vedlikehold og reparasjoner på bygningskropp kan utføres uten hindring.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, f eks antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype.

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

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røkvarsler og brannslokningsapparat i bruksenheten, og at dette er i forskriftsmessig stand. Styret kan foreta kontroll av at dette finnes i bruksenheten.

Seksjonseier har ansvar for at vannmåler er funksjonsdyktig og tilgjengelig, samt å sørge for adgang til avlesing.

Eier av seksjon 143 har ansvaret for vedlikehold av nytt takvindu og de bygningsmessige endringer som innsettingen av takvinduet medfører.

Eier av seksjon 41 har ansvaret for vedlikehold av nytt vindu i vegg mot balkong og de bygningsmessige endringer som innsettingen av vinduet medfører.

Eier av seksjon 32 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu i nytt soverom atskilt fra stuen og de bygningsmessige endringer som innsettingen av dette medfører.

Eier av seksjon 74 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av de endringer i fellesareal og fellesinnretninger som ombyggingen av seksjonene medfører.

Eier av seksjon 99 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og ny balkongdør og de bygningsmessige endringer som innsetting av takvindu og balkongdør medfører.

Eier av seksjon 34 har ansvar for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu og de bygningsmessige endringer som dette medfører, og som det ble gitt samtykke til på årsmøte avholdt 15. mars 2022.

Eier av seksjon 30 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 122 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 76 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Seksjonseiere i første etasje kan, mot forutgående samtykke fra styret, glasse inn sine balkonger. Styret kan fastsette vilkår for slik innglassing. Seksjonseier skal bære kostnadene for montering og vedlikehold. Seksjonseier må samtykke til at styre kan fatte vedtak på årsmøte om at seksjonseier har ansvaret for vedlikehold av innglassingsløsning og de endringer av fellesareal som innglassingen medfører.

§ 5 FELLESKOSTNADER

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

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier. Utgifter for varmtvann oppkreves og innbetales til etter særskilt avregning som viser den enkeltes forbruk.

Til dekning av kostnader som nevnt over betales et månedlig a-konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, fastsatt av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket betaling av felleskostnader svares forsinkelsesrente fra forfall jf. forsinkelsesrenteloven.

Seksjonseieren er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 SAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, slik som ubetalte felleskostnader med beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr 50 000,- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§ 7 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal i slike tilfeller tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 8 MISLIGHOLD

Seksjonseier kan holdes erstatningsansvarlig overfor andre seksjonseiere ved mangelfullt vedlikehold etter disse vedtekter og eierseksjonsloven. Bestemmelsen gjelder også dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes tredjepersoner som seksjonseieren har gitt tilgang til sameiet.

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for andre seksjonseiere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Dette omfatter også en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven § 41.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt de sakene som skal behandles på årsmøtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10 MØTERETT OG SAKSBEHANDLING I ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret.

b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.

c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

d. Foreta valg av styret, styrets leder, vararepresentanter og revisor.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

§ 12 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

I årsmøte har hver seksjonseier én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- 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
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Det kreves enighet fra samtlige seksjonseiere for at sameiet skal kunne ta beslutning om:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- oppløsning av sameiet
- vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier

§ 13 INHABILITET PÅ ÅRSMØTET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående..

§ 14 STYRET

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

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

§ 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøtet.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og eiendommen for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig

flertall av årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

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

Styret forestår forvaltningen av garasjer tillagt sameiet, jf. § 1. Styret har herunder rett til å innkreve leie og andre utgifter forbundet med vedlikehold og drift av garasjeanlegget. Styret kan også fastsette nærmere retningslinjer for forvaltningen av disse garasjeplassene.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 17 SKILTING

Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av disse skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret løpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

§ 18 KAMERAOVERVÅKNING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i sameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

§ 19 DUGNAD

Styret fastsetter tidspunkt for dugnader. Det skal avholdes inntil to dugnader i året. Det skal innkalles til dugnad med minst en måneds varsel. Hver seksjonseier er ansvarlig for at minst en voksen person møter til dugnad og får registrert fremmøtet. Ved manglende fremmøte har styret rett til å ilegge et gebyr på maksimalt kr. 300 per seksjon. Dugnadsgebyret tilfaller sameiet som driftsinntekter.

Unntatt for å betale gebyr er seksjonseiere som av helsemessige grunner ikke kan delta på dugnader. Dette må i så fall meldes skriftlig til styret.

§ 20 EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten for eksempel via utleie eller utlån. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes også all oppførsel som unødig forstyrrer, eller skaper unødig ulempe for andre beboere.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas i påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av husdyr kan foregå i bakgården, dersom det tas hensyn til andre beboere og spesielt barn. Husdyr har ikke lov til å gjøre fra seg i bakgården. Eventuelle ulykker skal plukkes opp. Hunder og katter skal føres i bånd. Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.
6. Musikk- og sangundervisning og liknende virksomhet som kan forstyrre naboer tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, samt på våre fellesområder. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Oppgangene skal ikke benyttes som opphold/lekeområde.
8. Inngangsdørene til bygningene skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke lov å la dørene stå åpne ved for eksempel å ta av dørpumpe eller legge stein foran døra. Det er viktig å sjekke at døren lukker seg før man går.
9. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og lignende som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, på samme måte som også høyrøstet tale på balkongene også gjør det. Videre er det forbudt med boring og annet støyende arbeid etter klokken 19.00 på hverdager. Lørdager er det kun lov mellom klokken 12.00 og klokken 17.00. Søndager og helligdager er boring og annet støyende arbeid helt forbudt.
10. Balkongene skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboene. Balkongene kan derfor ikke benyttes som bod for oppbevaring, og tørking av tøy på balkongen kan bare skje dersom det ikke er synlig over rekkverket. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene, for eksempel ved stor røykutvikling.
11. Røyking er ikke tillatt i noen del av sameiets innvendige fellesareal som ganger, trapper, heiser, garasjer, søppelrom, loft og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å kaste sigaretter og sneiper fra balkongene. Ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
12. Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser, og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av slike skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.
13. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret fortløpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

14. Av hensyn til brannforskriften, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke anledning til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene inne/ute, og sportsutstyr oppbevares i egen bod.
15. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, for eksempel utvendig maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
16. Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
17. I søppeldunkene skal det utelukkende kastes husholdningsavfall.
    Alt avfall skal være i form av lukkede poser for å unngå søl. Alt avfall skal kastes i containere. Forsøpling eller tilgrising av fellesområder skal ikke forekomme. Styret kan beordre rydding/vasking for den ansvarliges regning.
18. Innkjøring på tunet er kun tillatt etter avtale med styret. Overtredelse medfører borttauing på eiers regning.
19. Sykling på tunet er ikke tillatt av hensyn til mindre barn. Ballspill og lek skal ikke være til sjenanse for andre. Det er også forbud mot unødig støyende aktivitet på tunet etter kl. 19.00 alle dager.
20. Utlufting, for eksempel av matos, skal ikke skje gjennom inngangsdører.
21. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.
22. Seksjonseier er pliktig til å registrere leietaker i Vibbo, slik at styret har mulighet til å nå alle beboere med informasjon.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 977
SAMEIET KONGSTUN II

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGSTUN II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 17:00 og lukker 13. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/977

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av husordensregler
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONGSTUN II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Gro Anett Pedersen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Gro Anett Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Helge Silset, seksjon 64, og Saima Kausar, seksjon 56 velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Helge Silset og Saima Kausar er valgt som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap, se vedlegg.

Oppdatert vedlikeholdsplan per mars 2025 er også vedlagt til informasjon for seksjonseiere.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0977 Årsrapport 2024.pdf
2. 0977 Revisjonsberetning.pdf
3. 0977 Årsregnskap 2024.pdf
4. Vedlikeholdsplan pr Mars 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

Dette er samme sum som i fjor.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

Sak 6

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene og oppdatert disse.

Se nytt forslag til husordensregler, samt de gamle husordensreglene der de punktene som er endret er markert.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til nye husordensregler vedtas.

Vedlegg

5. Forslag til nye husordensregler 2025.pdf

6. Gjeldende husordensregler med markering av endringer.pdf

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har fremmet forslag om å endre sameiets vedtekter på årsmøtet.

Årsaken til endringsforslaget er et ønske om å tilpasse sameiets vedtekter til eksisterende eierseksjonslov, da store deler av eksisterende vedtekter henviste til eierseksjonsloven som ble erstattet i 2017. Det er i hovedsak gjort språklige endringer for å tilpasse dette, herunder blant annet endret begrepsbruk fra «sameiermøte» til «årsmøte» og «sameier» til «seksjonseier».
Henvisningene til lovbestemmelser er også endret..

Av materielle endringer er skjerpet flertallskrav for å endre vedtekter justert i tråd med eierseksjonsloven, slik at det nå kreves alminnelig flertall.

Videre er styrets adgang til å opprette bruksretter fjernet – også dette i tråd med eksisterende eierseksjonslov.

Det er presisert at fremleie av garasjeplasser som hovedregel ikke er tillatt, uten særlig samtykke fra styret.

Det er også presisert at det kun kan legges dekke som enkelt kan fjernes på balkonger og takterrasser. Dette for å sikre nødvendig vedlikehold og reparasjoner på bygningskropp.

Videre er det gjort enkelte justeringer i formatet i et forsøk på å forenkle språket i vedtektene og fjerne gjentagelser.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter vedtas.

Vedlegg

7. Forslag til vedtekter Sameiet Kongstun II 2025.pdf

8. Gjeldende vedtekter Sameiet Kongstun II.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gro Anett Pedersen

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

- Kristian Winnæss

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

- Terese Svenke
- Tommy Andre Olsen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Gro Anett Pedersen	Magnus' gate 6
Nestleder	Ida Marie Wiig Berge	Magnus' Gate 6
Styremedlem	Ellen Kristine Usland	Magnus' Gate 8
Styremedlem	Lilly Josefina N Vu	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Louise Billie Grønneberg-Fensbekk	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Tommy Andre Olsen	Magnus' Gate 8
Varamedlem	Ketil Stenhammer	Magnus' Gate 13

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kongstun II
Sameiet består av 143 seksjoner.
Sameiet Kongstun II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280239, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 231/283

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter
Styret har i perioden gjennomført 11 styremøter. I tillegg til hovedoppgavene som er omtalt nedenfor har styret jobbet med mange andre saker, deriblant en rekke vedlikeholdstiltak og forsikringssaker.

Vaktmester- og renholdstjenester
Sameiet inngikk avtale med Ullevål Vaktmester og Renholdsservice AS (UVR) og de overtok etter ISS i april 2024. Vi er veldig fornøyde med tjenestene som leveres.

Vedlikehold
Sameiet har over mange år opparbeidet et etterslep på vedlikehold av boligmassen som har medført en del uforutsette kostnader. Dette gjelder eksempelvis ventilasjonsanlegg, vannlekkasjer på terrasser og i garasjer m.m.

Styret har derfor fortsatt jobben med oppfølging av vedlikeholdsplan som gir en oversikt over både utført og planlagt vedlikehold. Denne planen vil også inneholde informasjon om prioritering av ulike tiltak. Se vedlegg.

Lekkasje fra takterrasse
Det er oppdaget feil ved 2 av takterrassene i sameiet, som fører til lekkasjer ned til etasjene under. Som ved taklekkasjene i heissjaktene i 2023, er dette ikke noe som dekkes av forsikringen. Utbedringer på en av terrassene ble ferdigstilt til sommeren 2024, og styret vil jobbe videre med hva som bør gjøres av undersøkelser og eventuelle utbedringer av de øvrige takterrassene.

Vakthold og videoovervåking
Styret har ved noen anledninger i løpet av året bistått politiet med videoopptak i forbindelse med innbrudd og hærverk. Vinteren 2025 ble det satt opp bedre kameraer slik at opptakene kan gi mer relevant informasjon.

Containere og søppel
Sameiet Kongstun I og II samarbeider om og deler på utgiftene ved bestilling av containere og/eller bortkjøring av søppel, slik at beboerne kan få kastet større ting med jevne mellomrom i stedet for å sette det igjen omkring i fellesarealene og utendørs i sameiet.

Vi vil igjen minne om at det ikke skal settes søppel ved siden av brønnene - dersom det du vil kaste ikke går ned i åpningen må du ta det med deg igjen og kaste det på annen måte, for eksempel i container når dette er tilgjengelig.
Styret følger med på videopptak, og vil fakturere eiere som setter igjen søppel eller gjenstander utenfor brønnene for kostnadene med å kjøre det bort.

Informasjon fra styret
Vi har gjennom året sendt ut epost/sms og publisert informasjon på Vibbo og vi viser til disse for mer informasjon om hva som skjer i sameiet.

Vannskader
Det har vært mange vannskader det siste året, og styret vil gjerne minne alle seksjonseiere på at det er deres ansvar at baderomsmembran er tett, og at det ikke lekker fra vannrør, toalett, servant og lignende.
Det er seksjonseiers ansvar å sjekke inspeksjonsluker og rør på bad/kjøkken for å forsikre seg om at det ikke er lekkasjer.

Videre minner vi om at det i henhold til vedtektene skal finnes fungerende vannmålere på varmtvannsinntak i alle leiligheter, og at det er seksjonseiers ansvar at dette utstyret fungerer og

avgir målinger. Det er ikke lov å fjerne vannmålere, og kostnader knyttet til vedlikehold, reparasjoner, installasjon og lignende skal dekkes av seksjonseier.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP730572.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.
Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere inntekter for garasjeleie, samt andre inntekter (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere forsikringspremie og vaktmestertjenester.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 59 882,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved en økning av felleskostnader med 15 %.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Samt kr. 1 000 000 til vedlikehold av bygninger som omfatter blant annet utbedring av ventilasjonsanlegg i de gårdene som har de eldste maskinene, drenering/utbedring av fukt i garasje M11/13 og annet forefallende vedlikehold.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.
Bredbånd er økt med kr. 30 og garasje er økt med 5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGSTUN II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUN II.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HM5F8-E0QU2-AILV5-E87WL-BKHCB-4423Z

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-24 15:29:33 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HM5F8-E0QU2-AILV5-E87WL-BKHCB-4423Z

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

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

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

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

SAMEIET KONGSTUN II
ORG.NR. 971 280 239, KUNDENR. 977

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 619 744	6 337 662	6 587 204	7 515 000
Ladeinntekter EL-bil		16 620	57 971	36 000	36 000
Andre inntekter	3	92 587	8 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 728 951**	**6 403 633**	**6 623 204**	**7 551 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-37 000	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-17 636	-32 717	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-187 370	-211 611	-189 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-73 349	-107 927	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 856 775	-4 113 055	-1 936 000	-2 065 000
Forsikringer		-778 918	-556 407	-600 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-1 771 808	-1 575 008	-1 836 000	-1 960 000
Energi/fyring		-72 422	-77 712	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 212	-465 207	-455 000	-498 351
Andre driftskostnader	10	-895 468	-1 055 324	-734 000	-795 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 395 618**	**-8 491 628**	**-6 195 000**	**-6 722 351**
DRIFTSRESULTAT		**333 333**	**-2 087 995**	**428 204**	**828 649**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 565	12 640	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-727 712	-630 295	-704 000	-691 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-716 147**	**-617 655**	**-700 000**	**-687 000**
ÅRSRESULTAT		**-382 814**	**-2 705 650**	**-271 796**	**141 649**
Overføringer:					
Udekket tap		-382 814	-2 705 650		

SAMEIET KONGSTUN II

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjer	13	513 000	513 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**513 000**	**513 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 869	134 282
Forskuddsbetalte renter		0	48 082
Forskuddsbetalte kostnader		6 250	111 303
Andre kortsiktige fordringer		0	20 000
Håndkasse		11 299	11 299
Driftskonto OBOS-banken		784 761	786 358
Sparekonto OBOS-banken		59 961	0
Innestående i andre banker		0	44 540
SUM OMLØPSMIDLER		**892 139**	**1 155 864**
SUM EIENDELER		**1 405 139**	**1 668 864**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-9 425 678	-9 042 864
SUM EGENKAPITAL		**-9 425 678**	**-9 042 864**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 878 796	10 065 577
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 878 796**	**10 065 577**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 284	71 068
Leverandørgjeld		413 605	353 424
Påløpte renter		3 941	3 888
Energiavregning	16	207 805	0
Annen kortsiktig gjeld	17	212 386	217 771
SUM KORTSIKTIG GJELD		**952 021**	**646 151**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 405 139**	**1 668 864**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Sameiet Kongstun II

Gro Anett Pedersen	Ida Marie Wiig Berge	Ellen Kristine Usland
Cane Stefan Alwén	Lilly Josefina Vu	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 585 340
TV/bredbånd	421 308
Garasje leietaker	363 340
Ekstra renhold	115 080
Garasjer	66 720
Leie ladeboks	23 904
TV/bb s.52	20 916
TV/bb s.49	18 000
Bodleie	3 336
Garasje 2 s.49	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 619 744**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kontanter styrerommet	10 299
Innbetaling fra Kredinor	25 664
Administrasjonskostnader	379
Garasjeleie	13 883
Opprydding kundereskontro	82
Fakturering s 4075	42 280
SUM ANDRE INNTEKTER	**92 587**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.
I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 636.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
OBOS Prosjekt	-59 951
Enqvist Boligforvaltning AS	-10 124
SUM KONSULENTHONORAR	**-73 349**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Prosjektmester AS	-454 406
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-454 406**
Drift/vedlikehold bygninger	-452 759
Drift/vedlikehold VVS	-240 952
Drift/vedlikehold elektro	-55 454
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 032
Drift/vedlikehold heisanlegg	-425 571
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 647
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 793
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-53 840

Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 822
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 856 775**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 225 900
Renovasjonsavgift	-545 908
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 771 808**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 557
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 750
Vaktmestertjenester	-671 386
Vakthold	-107 847
Renhold ved firmaer	-55 215
Snørydding	-4 750
Andre fremmede tjenester	-5 975
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-9 835
Porto	-125
Vedlikehold biler/maskiner	-2 911
Kontingenter	-3 890
Bank- og kortgebyr	-5 317
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 250
Tap på fordringer,	-5 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-895 468**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 372
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 194
SUM FINANSINNTEKTER	**11 565**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-727 552
Renter på leverandørgjeld	-160
SUM FINANSKOSTNADER	**-727 712**

NOTE: 13
BYGNINGER

Garasjer	513 000
SUM BYGNINGER	**513 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-10 550 000	
Nedbetalt tidligere	484 423	
Nedbetalt i år	186 781	
		9 878 796
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**9 878 796**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-994 200
SUM INNTEKTER	**-994 200**

KOSTNADER

Fjernvarme	786 395
SUM KOSTNADER	**786 395**

SUM ENERGIAVREGNING	**-207 805**

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

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

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-212 421
Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-212 386**

Sist oppdatert 20.3.25

Planlagte prosjekt						
År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prioritet	Estimert kostnad (2022-verdi)	Merknad
		Brannvarslingsanlegg	Alle bygg	2		
		Pusse opp fellesareal	Alle bygg	3		
		Bytte tak	Alle bygg	3		Kun renset og vasket i 2017
		Bytte vinduer i leilighetene	Alle bygg	3	10,000,000	Ikke byttet siden de var ny i 1989. men vil vare i minst 10-15 år til. (2022)
		Bytte vinduer i fellesarealer	Alle bygg	3	800,000	Ikke byttet siden de var ny i 1989. men vil vare i minst 10-15 år til. (2022)
		Male vinduer	Alle bygg	2		
		Bytte balkongdører øverste etasje	Alle bygg	3	800,000	
		Bytte balkongdører	Alle bygg	3		
		Bytte utgangsdører	Alle bygg	3		Reparert ved flere anledninger
		Bytte garasjeåpnere til OBOS mobilnøkkel	Alle bygg	3		
		Bytte låser på øvrige fellesdører	Alle bygg	3	200,000	
		Fikse sprekk i vegg ved garasje	M13	2		
		Pusse opp møterommet (minikjøkken, maling, gulv)	M11	3	50,000	
2025		Filter på vanninntak i alle gårder	Alle bygg	1	50,000	
2025		Oppgradere anlegg for varmtvannsmålere	Alle bygg	1		Kostnad for oppgradering viderefaktureres seksjonseiere, sameiet kan få administrasjonskostnader i tillegg til dette.
2025/ 2026		Membran på 10 stk takterasser	Alle bygg	2	5,000,000	Vi har hatt lekkasjer, dekkes ikke av forsikring. Øvrige takterasser bør sjekkes. Kostnad 2024 var på kr. 536000, forventer noe lavere kostnad på grunn av bedre oversikt over omfang, samt også avklaring av behov for alle terasser.
2025		Nødutganger i garasjeportene	M6/8 og M11/13	1	10,000	Gjøre endring slik at man kan dra i snor/trykke på knapp for å åpne garasjeporten.
2025		Fukt i garasjeanlegg M11/13	M11/13	1	19,000	Drenering, avfukter, kondens, lekkasje?

Påbegynte prosjekt

År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prioritet	Estimert kostnad	Merknad
2025		Bytte vifter ventilasjonsanlegg M13 og M6	M6/M13	1	500,000	1 tilbud mottatt M6, må hente inn flere - 250.000 foreløpig estimert kostnad.

Fullførte prosjekt

År	Status	Beskrivelse	Bygg			Merknad
2024	Fullført	Automatisk åpner på port mot Jens Bjelkes gate	Alle			
2024	Fullført	Bygge boder til erstatning for bodene i garasjen i M9				På grunn av mange innbrudd har styret valgt å bygge nye boder til disse seksjonene.
2024	Fullført	Membran på takterasser	Alle bygg			1 terasse i M6 med aktiv lekkasje er fikset. Øvrige takterasser må sjekkes.
2023	Fullført	Bytte skallsikring hoveddører og garasjedører	Alle bygg			Vi har for mange nøkler på avveie, både til garasjer og oppganger.
2023	Fullført	Bytte tak over heissjakter	Alle bygg			
2023	Fullført	Bytte takvindu	Alle bygg			Ikke byttet siden de var ny i 1989.
2023	Fullført	Bytte franske balkongdører	M8 og M9			
2022	Fullført	Elbil-anlegg	Alle garasjer			
2022	Fullført	Bytte varmtvannstanker	Alle bygg			
2022	Fullført	Nytt sirkulasjonsanlegg	Alle bygg			
2022	Fullført	Inspeksjon av ventilasjonsanlegg	Alle bygg			Gjennomført uten bemerkninger
2022	Fullført	Nye eltavler	Alle bygg			TLS
2022	Fullført	Ny belysning i inngangsparti	Alle bygg			Lux
2022	Fullført	Sette opp stikkontakter i 1. etg til handicaputstyr	Alle bygg			Lux
2022	Fullført	Bone og polere gulv	Alle bygg			ISS
2022	Fullført	Drenering innvendig tun eks M13	Ute			OGAS
2022	Fullført	Etablert opplegg for ozonagregat til søppeldunker	Ute			Enviropac
2021	Fullført	Varmekabler i takrenner	Alle bygg			
2021	Fullført	Nedgravde søppeldunker	Ute			Enviropac
2021	Fullført	Oppgradere tun	Ute			OGAS

2021	Fullført	Pusse opp tunnel	Alle			Svartedal
2021	Fullført	Salg av Vaktmesterleilighet	M9, seksjon 4.			Solgt nov 2021: 4,8 mill
2021	Fullført	Stikkontakt ute M8	M8			Lux
2020	Fullført	Varmekabler tak	Alle bygg			Lux
2020	Fullført	Nytt callinganlegg	Alle leiligheter			Defigo
2019	Fullført	Byttet taklamper, sensorbasert ledlys	garasje			Lux
2019	Fullført	Male tak i alle oppganger	Alle bygg			
2018	Fullført	Varmtvannstank byttet	M11			Rør og kjøkken
2017	Fullført	Byttet ventilasjonsvifte, mekanisk avtrekk	M9			Randem og Hubert
2017	Fullført	Rens av avløp og luftesjakter	Alle bygg			Power Clean 80035300
2017	Fullført	Nye heiser Euroheis, nå Schindler	M13			*Schindler
2015	Fullført	Ny heis	M6			*samme serviceavtale
2005	Fullført	malt.	Alle bygg			Ikke malt siden installasjon

Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten for eksempel via utleie eller utlån. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes også all oppførsel som unødig forstyrrer, eller skaper unødig ulempe for andre beboere.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas i påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av husdyr kan foregå i bakgården, dersom det tas hensyn til andre beboere og spesielt barn. Husdyr har ikke lov til å gjøre fra seg i bakgården. Eventuelle ulykker skal plukkes opp. Hunder og katter skal føres i bånd. Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.
6. Musikk- og sangundervisning og liknende virksomhet som kan forstyrre naboer tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, samt på våre fellesområder. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Oppgangene skal ikke benyttes som opphold/lekeområde.
8. Inngangsdørene til bygningene skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke lov å la dørene stå åpne ved for eksempel å ta av dørpumpe eller legge stein foran døra. Det er viktig å sjekke at døren lukker seg før man går.
9. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og lignende som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, på samme måte som også høyrøstet tale på balkongene også gjør det. Videre er det forbudt med boring og annet støyende arbeid etter klokken 19.00 på hverdager. Lørdager er det kun lov mellom klokken 12.00 og klokken 17.00. Søndager og helligdager er boring og annet støyende arbeid helt forbudt.
10. Balkongene skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboene. Balkongene kan derfor ikke benyttes som bod for oppbevaring, og tørking av tøy på balkongen kan bare skje dersom det ikke er synlig over rekkverket. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene, for eksempel ved stor røykutvikling.
11. Røyking er ikke tillatt i noen del av sameiets innvendige fellesareal som ganger, trapper, heiser, garasjer, søppelrom, loft og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å kaste sigaretter og sneiper fra balkongene. Ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
12. Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser, og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av slike skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.
13. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret fortløpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

14. Av hensyn til brannforskriften, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke anledning til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene inne/ute, og sportsutstyr oppbevares i egen bod.
15. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, for eksempel utvendig maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
16. Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
17. I søppeldunkene skal det utelukkende kastes husholdningsavfall.
    Alt avfall skal være i form av lukkede poser for å unngå søl. Alt avfall skal kastes i containere. Forsøpling eller tilgrising av fellesområder skal ikke forekomme. Styret kan beordre rydding/vasking for den ansvarliges regning.
18. Innkjøring på tunet er kun tillatt etter avtale med styret. Overtredelse medfører borttauing på eiers regning.
19. Sykling på tunet er ikke tillatt av hensyn til mindre barn. Ballspill og lek skal ikke være til sjenanse for andre. Det er også forbud mot unødig støyende aktivitet på tunet etter kl. 19.00 alle dager.
20. Utlufting, for eksempel av matos, skal ikke skje gjennom inngangsdører.
21. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.
22. Seksjonseier er pliktig til å registrere leietaker i Vibbo, slik at styret har mulighet til å nå alle beboere med informasjon.

Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten for eksempel via utleie eller utlån. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes også all oppførsel som unødig forstyrrer, eller skaper unødig ulempe for andre beboere.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas i påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
5. ~~Dyrehold tillates kun etter undertegning av husdyrerklæring.~~ Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. ~~Lufting av husdyr skal ikke skje innen Kongstun II sitt område.~~ Lufting av husdyr kan foregå i bakgården, dersom det tas hensyn til andre beboere og spesielt barn. Husdyr har ikke lov til å gjøre fra seg i bakgården. Eventuelle ulykker skal plukkes opp ~~og spyles. Urinering på beplanting skal spyles bort~~. Hunder og katter skal føres i bånd. Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.
6. Musikk- og sangundervisning og liknende virksomhet som kan forstyrre naboer tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, samt på våre fellesområder. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Oppgangene skal ikke benyttes som opphold/lekeområde.
8. Inngangsdørene til bygningene skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke lov å la dørene stå åpne ved for eksempel å ta av dørpumpe eller legge stein foran døra. Det er viktig å sjekke at døren lukker seg før man går.
9. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og lignende som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, på samme måte som også høyrøstet tale på balkongene også gjør det. Videre er det forbudt med boring og annet støyende arbeid etter klokken 19.00 på hverdager. Lørdager er det kun lov mellom klokken 12.00 og klokken 17.00. Søndager og helligdager er boring og annet støyende arbeid helt forbudt.
10. Balkongene skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboene. Balkongene kan derfor ikke benyttes som bod for oppbevaring, og tørking av tøy på balkongen ~~må~~ kan bare skje dersom det ~~uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det~~ ikke er synlig over rekkverket. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene, for eksempel ved stor røykutvikling.
11. ~~Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.~~
12. Røyking er ikke tillatt i noen del av sameiets innvendige fellesareal som ganger, trapper, heiser, garasjer, søppelrom, loft og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å kaste ~~brennende~~ sigaretter og sneiper fra balkongene. Ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
13. Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser, og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av slike skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.
14. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret fortløpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte

registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

15. Av hensyn til brannforskriften, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke anledning til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene inne/ute, og sportsutstyr oppbevares i egen bod.
16. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, for eksempel utvendig maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
17. Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
18. I søppeldunkene skal det utelukkende kastes husholdningsavfall.
    Alt avfall skal være i form av lukkede poser for å unngå søl. Alt avfall skal kastes i containere. ~~Overlagt~~ Forsøpling eller tilgrising av fellesområder skal ikke forekomme. Styret kan beordre rydding/vasking for den ansvarliges regning.
19. Innkjøring på tunet er ~~forbudt~~ kun tillatt etter avtale med styret. ~~Tillatelse kan likevel gis i enkelttilfeller av styret. Skriftlig tillatelse må legges godt synlig i frontruten.~~ Overtredelse medfører borttauing på eiers regning ~~/krav om innbetaling av kontrollavgift for eier av kjøretøyet~~.
20. Sykling på tunet er ikke tillatt av hensyn til mindre barn. ~~Bruk av rullebrett og rulleskøyter er forbudt.~~ Ballspill og lek skal ikke være til sjenanse for andre~~på tunet er ikke tillatt~~. Det er også forbud mot unødig støyende aktivitet på tunet etter kl. 19.00 alle dager.
21. Utlufting, for eksempel av matos, skal ikke skje gjennom inngangsdører.
22. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal ~~alle~~ eller seksjonseiers bruksareal.
23. Seksjonseier er pliktig til å registrere leietaker i Vibbo, slik at styret har mulighet til å nå alle beboere med informasjon.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET KONGSTUN II

Vedtekter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

Endret 29.04.2009, 28.04.2011, 25.3.2014, 27.4.2016, 01.11.2017, 01.11.2018, 29.04.2021, 15.03.2022. 27.03.2023, 29.04.2024.

§ 1 OMFANG OG FORDELING

Sameiets navn er Kongstun II. Sameiet består av 143 seksjoner på eiendommen gnr 231 bnr 283 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

Etter avtale mellom Sameiet Kongstun I, Sameiet Kongstun II og Oslo kommune (Etat for Eiendom og Utbygging), forvalter Sameiet Kongstun II et antall garasjeplasser i garasjeanlegg beliggende på eiendommen gnr 231 bnr 283 i Oslo kommune.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT OG FORPLIKTLSER FOR SEKSJONSEIER

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, f eks til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Erverver og leietaker av en seksjon må forhåndsgodkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Erverver og leietaker av en seksjon blir ved overtakelse forpliktet til de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler i sameiet.

Ved erverv av seksjon påløper gebyr for eierskifte til forretningsfører som betales av erververen.

Erververen betaler et innflyttingsgebyr til sameiet ved overtagelse, og seksjonseier betaler slikt innflyttingsgebyr til sameiet ved utleie. Innflyttingsgebyret fastsettes av styret.

Parkeringsrett i sameiets garasjekjeller skal ikke fremleies, med mindre styret i særlige tilfeller samtykker til dette.

Overdragelse av bruksrett til garasjeplass kan kun gjøres til personer som samtidig eier en seksjon i sameiet, og etter forutgående varsel til styret. En seksjonseier kan ikke eie mer enn en garasjeplass.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

Seksjonen må bare benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi forhåndssamtykke til annen bruk. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere påføres skade eller ulempe på en unødig eller urimelig måte.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av husordensreglene. Slike endringer skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

§ 4 SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkong mv. På uteareal slik som balkong og takterrasser, kan seksjonseieren kun legge dekke som enkelt kan fjernes slik at nødvendig vedlikehold og reparasjoner på bygningskropp kan utføres uten hindring.

Den enkelte seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, f eks antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype.

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

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røkvarsler og brannslokningsapparat i bruksenheten, og at dette er i forskriftsmessig stand. Styret kan foreta kontroll av at dette finnes i bruksenheten.

Seksjonseier har ansvar for at vannmåler er funksjonsdyktig og tilgjengelig, samt å sørge for adgang til avlesing.

Eier av seksjon 143 har ansvaret for vedlikehold av nytt takvindu og de bygningsmessige endringer som innsettingen av takvinduet medfører.

Eier av seksjon 41 har ansvaret for vedlikehold av nytt vindu i vegg mot balkong og de bygningsmessige endringer som innsettingen av vinduet medfører.

Eier av seksjon 32 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu i nytt soverom atskilt fra stuen og de bygningsmessige endringer som innsettingen av dette medfører.

Eier av seksjon 74 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av de endringer i fellesareal og fellesinnretninger som ombyggingen av seksjonene medfører.

Eier av seksjon 99 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og ny balkongdør og de bygningsmessige endringer som innsetting av takvindu og balkongdør medfører.

Eier av seksjon 34 har ansvar for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu og de bygningsmessige endringer som dette medfører, og som det ble gitt samtykke til på årsmøte avholdt 15. mars 2022.

Eier av seksjon 30 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 122 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 76 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Seksjonseiere i første etasje kan, mot forutgående samtykke fra styret, glasse inn sine balkonger. Styret kan fastsette vilkår for slik innglassing. Seksjonseier skal bære kostnadene for montering og vedlikehold. Seksjonseier må samtykke til at styre kan fatte vedtak på årsmøte om at seksjonseier har ansvaret for vedlikehold av innglassingsløsning og de endringer av fellesareal som innglassingen medfører.

§ 5 FELLESKOSTNADER

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

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt pålegge seksjonseieren å installere særskilt måleutstyr.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier. Utgifter for varmtvann oppkreves og innbetales til etter særskilt avregning som viser den enkeltes forbruk.

Til dekning av kostnader som nevnt over betales et månedlig a-konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, fastsatt av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket betaling av felleskostnader svares forsinkelsesrente fra forfall jf. forsinkelsesrenteloven.

Seksjonseieren er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 SAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, slik som ubetalte felleskostnader med beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser seksjonseieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr 50 000,- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet. Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§ 7 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal i slike tilfeller tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

§ 8 MISLIGHOLD

Seksjonseier kan holdes erstatningsansvarlig overfor andre seksjonseiere ved mangelfullt vedlikehold etter disse vedtekter og eierseksjonsloven. Bestemmelsen gjelder også dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes tredjepersoner som seksjonseieren har gitt tilgang til sameiet.

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for andre seksjonseiere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Dette omfatter også en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven § 41.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, samt de sakene som skal behandles på årsmøtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 10 MØTERETT OG SAKSBEHANDLING I ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Årsmøte skal behandle saker angitt i innkallingen og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret.

b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.

c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

d. Foreta valg av styret, styrets leder, vararepresentanter og revisor.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

§ 12 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

I årsmøte har hver seksjonseier én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- 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
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Det kreves enighet fra samtlige seksjonseiere for at sameiet skal kunne ta beslutning om:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- oppløsning av sameiet
- vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier

§ 13 INHABILITET PÅ ÅRSMØTET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående..

§ 14 STYRET

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

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

§ 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av årsmøtet.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og eiendommen for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig

flertall av årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

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

Styret forestår forvaltningen av garasjer tillagt sameiet, jf. § 1. Styret har herunder rett til å innkreve leie og andre utgifter forbundet med vedlikehold og drift av garasjeanlegget. Styret kan også fastsette nærmere retningslinjer for forvaltningen av disse garasjeplassene.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt av årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 17 SKILTING

Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av disse skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret løpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

§ 18 KAMERAOVERVÅKNING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i sameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

§ 19 DUGNAD

Styret fastsetter tidspunkt for dugnader. Det skal avholdes inntil to dugnader i året. Det skal innkalles til dugnad med minst en måneds varsel. Hver seksjonseier er ansvarlig for at minst en voksen person møter til dugnad og får registrert fremmøtet. Ved manglende fremmøte har styret rett til å ilegge et gebyr på maksimalt kr. 300 per seksjon. Dugnadsgebyret tilfaller sameiet som driftsinntekter.

Unntatt for å betale gebyr er seksjonseiere som av helsemessige grunner ikke kan delta på dugnader. Dette må i så fall meldes skriftlig til styret.

§ 20 EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET KONGSTUN II

Vedtekter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

Endret 29.04.2009, 28.04.2011, 25.3.2014, 27.4.2016, 01.11.2017, 01.11.2018, 29.04.2021, 15.03.2022. 27.03.2023, 29.04.2024.

§ 1 OMFANG OG FORDELING

Sameiets navn er Kongstun II. Sameiet består av 143 seksjoner av eiendommen gnr 231 bnr 283 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på bakgrunn av bruksenhetens areal.

Etter avtale mellom Sameiet Kongstun I, Sameiet Kongstun II og Oslo kommune, Etat for Eiendom og Utbygging, forvalter Sameiet Kongstun II et nærmere antall garasjeplasser i garasjeanlegg beliggende på eiendommen gnr 231, bnr 283 i Oslo.

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, f eks til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i § 3.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv og utleie. Godkjennelse kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Erverver av seksjon og leietaker aksepterer de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler som bindende for seg.

Ved erverv påløper gebyr for eierskifte til forretningsfører som betales av erververen.
Erververen betaler et innflyttingsgebyr til sameiet ved overtagelse, og seksjonseier betaler slikt innflyttingsgebyr til sameiet ved utleie. Innflyttingsgebyret fastsettes av styret.

Utleie av garasjeplass krever samtykke fra styret.

Overdragelse av bruksrett (salg av garasjeplass) kan kun gjøres til personer som samtidig eier en seksjon i sameiet. Seksjonseiere kan ikke eie mer enn en garasjeplass.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal alltid være tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres iden bruk av anlegget eller arealet som er avtalt eller forutsatt.

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiermøte.

Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte sameier. Under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkong m.v.

Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Vedlikehold og/eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer, f eks antenner eller skilt, må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge sameieren å velge løsninger bestemt av styret, f.eks. vindus- eller dørtype.

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

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røkvarsler og brannslokningsapparat i leiligheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftsmessig stand. Styret har anledning til å foreta kontroll av at funksjonsdyktig røkvarsler og brannslokningsapparat forefinnes i leiligheten.

Seksjonseier har ansvar for at vannmåler er funksjonsdyktig og tilgjengelig, samt å sørge for adgang til avlesing.

Eier av seksjon 143 har ansvaret for vedlikehold av nytt takvindu og de bygningsmessige endringer som innsettingen av takvinduet medfører.

Eier av seksjon 41 har ansvaret for vedlikehold av nytt vindu i vegg mot balkong og de bygningsmessige endringer som innsettingen av vinduet medfører.

Eier av seksjon 32 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu i nytt soverom atskilt fra stuen og de bygningsmessige endringer som innsettingen av dette medfører.

Eier av seksjon 74 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av de endringer i fellesareal og fellesinnretninger som ombyggingen av seksjonene medfører.

Eier av seksjon 99 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og ny balkongdør og de bygningsmessige endringer som innsetting av takvindu og balkongdør medfører.

Eier av seksjon 34 har ansvar for bygningsmessig vedlikehold av nytt vindu og de bygningsmessige endringer som dette medfører, og som det ble gitt samtykke til på årsmøte avholdt 15. mars 2022.

Eier av seksjon 30 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 122 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Eier av seksjon 76 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører.

Seksjonseiere i første etasje kan, mot forutgående samtykke fra styret, glasse inn sine balkonger. Styret kan fastsette vilkår for slik innglassing. Seksjonseier skal bære kostnadene for montering og vedlikehold. Seksjonseier må samtykke til at styre kan fatte vedtak på årsmøte om at seksjonseier har ansvaret for vedlikehold av innglassingsløsning og de endringer av fellesareal som innglassingen medfører.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Eiendommens utgifter som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt pålegge sameieren å installere særskilt måleutstyr.

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier. Utgifter for varmtvann oppkreves og innbetales til sameiet etter særskilt avregning.

Til dekning av omkostninger som ovenfor nevnt betales et månedlig a konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinkelse betales vanlig forsinkelsesrente etter Lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

De andre sameierne har panterett i den enkelte seksjon for ubetalte fellesutgifter med beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (I G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel av fellesutgifter.

Sameiet har ikke plikt til å vike prioritet med denne panterett til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser sameieren ønsker å tinglyse på seksjonen.

Sameiet har også panterett i den enkelte seksjon med kr 50 000,- til sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser ovenfor sameiet.

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§6 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 7 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i eierseksjonsloven av 1997 § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13,jfr. eierseksjonsloven av 1997 § 27. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 8 SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmene, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på dette.

§ 9 SÆRLIGE OM ÅRSMØTET

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden , herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

§ 10 EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 11 OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Sameier kan møte med sakkyndig fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

En sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse etter egen avstemning med ordinært flertall.

Sameiermøte skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet og kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen. Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret.

b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.

c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

d. Foreta valg av styret, styrets leder, vararepresentanter og revisor.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallelsen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

I et sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiere i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven av 1997 § 12, 2. ledd 2. pkt.
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameieren på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall for sameiet.

Bytte av forretningsfører krever beslutning av sameiermøte. Beslutningen treffes med alminnelig flertall.

§ 13 INHABILITET

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

§ 14 SAMEIESTYRET

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer.
Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.
Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det
Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og ellers sørge for forvaltning av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak av sameiermøter.

Styret representerer sameierne og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøte eller styre, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i den enkelte tilfelle. Styret har plikt til å treffe alle bestemmelser som ikke loven eller vedtektene har lagt til andre organer.

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

Styret forestår forvaltningen av garasjer tillagt sameiet, jf. § 1. Styret har herunder rett til å inngå avtale om bruksrett til garasjeplasser, innkreve leie og andre utgifter forbundet med vedlikehold og drift av garasje anlegget. Styret kan også fastsette nærmere retningslinjer for forvaltningen av disse garasjeplassene.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

§ 17 SKILTING

Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av disse skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret fortløpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

§ 18 KAMERAOVERVÅKNING

Det kan installeres anlegg for kameraovervåkning i boligsameiet. Kameraovervåkning skal følge de til enhver tid gjeldende lovregler og bestemmelser fra offentlige myndigheter.

§ 19 ERSTATNINGSANSVAR

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

Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.

Styret fastsetter tidspunkt for dugnader. Det skal avholdes inntil to dugnader i året. Det skal innkalles til dugnad med minst en måneds varsel. Hver sameier er ansvarlig for at minst en voksen person møter til dugnad og får registrert fremmøtet. Ved manglende fremmøte har styret rett til å ilegge et gebyr på maksimalt kr. 300,-. Styret registrerer fremmøtet og ilegger gebyret som må betales innen 30 dager. Dugnadsgebyret tilfaller sameiet som driftsinntekter.

Unntatt for å betale gebyr er sameiere som av helsemessige grunner ikke kan delta på dugnader. Dette må i så fall meldes skriftlig til styret.

§ 20 EIERSEKSJONSLOVEN

Forøvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 med senere endringer til anvendelse.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.04.25
Selskapsnummer: 977 **Selskapsnavn:** SAMEIET KONGSTUN II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gro Anett Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helge Silset og Saima Kausar er valgt som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler

Forslag til nye husordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter

Forslag til nye vedtekter vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Gro Anett Pedersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kristian Winnæss

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Terese Svenke

☐ Tommy Andre Olsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte i Sameiet Kongstun II ble avholdt 27. mars 2023,
klokken 18.00 i Microsoft Teams.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere ble foretatt og 21 seksjoner var representert, herav ingen ved fullmakt.
  I tillegg møtte forretningsfører Enqvist Boligforvaltning AS ved Marius Rise.
- Gro Anett Pedersen ble valgt som møteleder og Marius Rise som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Eva Skaar ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets rapport for 2022**
   Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart. I tillegg ble sameiets vedlikeholdsplan gjennomgått og kommentert.

   Beretningen ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022**
   Regnskapet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Regnskapet som viser et underskudd på kr 3.391.158 og en negativ egenkapital på kr 6.337.214 ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2022**
   Styrehonoraret ble enstemmig fastsatt til kr 260.000. Styret foretar selv fordeling av styrehonoraret internt.

4. **Innkomne saker**
   A. **Innsetting av nytt takvindu og vinduer/dør på terrasse**
   Årsmøtet vedtok enstemmig at eier av seksjon 30 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører. Endringen forutsetter godkjenning fra Oslo Plan- og Bygningsetat, samt at utseende på nye vinduer/dører er i samsvar med byggets helhetlige utseende.

   Endringen innlemmes som nytt avsnitt i § 3 i sameiets vedtekter.

   B. Innsetting av nytt takvindu og vinduer/dør på terrasse
   Årsmøtet vedtok enstemmig at eier av seksjon 122 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nytt takvindu og nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører. Endringene forutsetter godkjenning fra Oslo Plan- og Bygningsetat, samt at utseende på nye vinduer/dører er i samsvar med byggets helhetlige utseende.

   Endringen innlemmes som nytt avsnitt i § 3 i sameiets vedtekter.

C. Innsetting av dør på terrasse
Årsmøtet vedtok enstemmig at eier av seksjon 76 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av nye vinduer/dører på takterrasse, samt de bygningsmessige endringer som innsetting av dette medfører. Endringene forutsetter godkjenning fra Oslo Plan- og Bygningsetat, samt at utseende på nye vinduer/dører er i samsvar med byggets helhetlige utseende.

Endringen innlemmes som nytt avsnitt i § 3 i sameiets vedtekter.

5. Budsjett 2023
Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet tatt til orientering.

6. Valg
Valgkomitéen, ved Erik Zhao og Lilly Josefina Vu, la frem sin innstilling.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Gro Anett Pedersen	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Gro Anett Pedersen	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Frida Sofie Slettvold	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Helge Silset	valgt for 1 år i 2023
Styremedlem:	Vanessa Pettersen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lilly Josefina Vu	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Ida Berge	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Ketil Stenhammar	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem:	Julie Gulbrandsen	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Tommy André Olsen	valgt for 2 år i 2023

Alle ble enstemmig valgt. Styreleder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling og møtet ble avsluttet klokken 19.30.

Oslo, 27.03.2023

Gro Anett Pedersen
Møteleder

Eva Skaar
Seksjonseier

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KONGSTUN II

Organisasjonsnummer: 971280239
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. april kl. 17:00 til 13. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 41.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Gro Anett Pedersen foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Gro Anett Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Helge Silset, seksjon 64, og Saima Kausar, seksjon 56 velges som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Helge Silset og Saima Kausar er valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap, se vedlegg.

Oppdatert vedlikeholdsplan per mars 2025 er også vedlagt til informasjon for seksjonseiere.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

Dette er samme sum som i fjor.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endring av husordensregler

Styret har gjennomgått husordensreglene og oppdatert disse.

Se nytt forslag til husordensregler, samt de gamle husordensreglene der de punktene som er endret er markert.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til nye husordensregler vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: 8
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Endring av vedtekter

Styret har fremmet forslag om å endre sameiets vedtekter på årsmøtet.

Årsaken til endringsforslaget er et ønske om å tilpasse sameiets vedtekter til eksisterende eierseksjonslov, da store deler av eksisterende vedtekter henviste til eierseksjonsloven som ble erstattet i 2017. Det er i hovedsak gjort språklige endringer for å tilpasse dette, herunder blant annet endret begrepsbruk fra «sameiermøte» til «årsmøte» og «sameier» til «seksjonseier».
Henvisningene til lovbestemmelser er også endret..

Av materielle endringer er skjerpet flertallskrav for å endre vedtekter justert i tråd med eierseksjonsloven, slik at det nå kreves alminnelig flertall.

Videre er styrets adgang til å opprette bruksretter fjernet – også dette i tråd med eksisterende eierseksjonslov.

Det er presisert at fremleie av garasjeplasser som hovedregel ikke er tillatt, uten særlig samtykke fra styret.

Det er også presisert at det kun kan legges dekke som enkelt kan fjernes på balkonger og takterrasser. Dette for å sikre nødvendig vedlikehold og reparasjoner på bygningskropp.

Videre er det gjort enkelte justeringer i formatet i et forsøk på å forenkle språket i vedtektene og fjerne gjentagelser.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til nye vedtekter vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Anett Pedersen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gro Anett Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kristian Winnæss (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kristian Winnæss

Varamedlem (1 år)

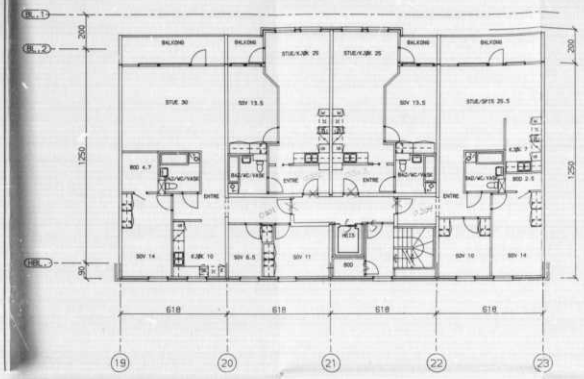
Følgende ble valgt:
Tommy Andre Olsen (28 stemmer)
Terese Svenke (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tommy Andre Olsen
Terese Svenke

Protkollen er signert digitalt av Gro Anett Pedersen /s/, Helge Silset /s/ og Saima Kausar /s/

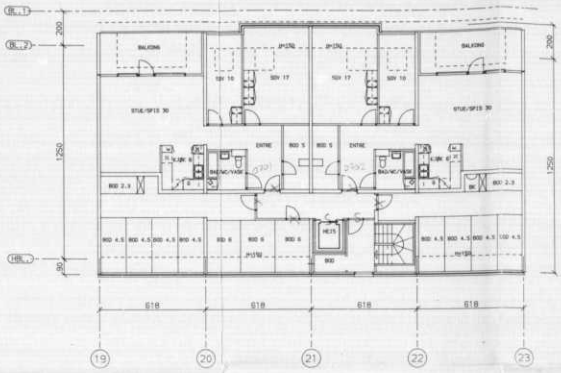
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

M4 BRA 98 | M2 BRA 52 | M2 BRA 52 | M3 BRA 78



PLAN 3.- 6.ETASJE

M3L BRA 87 | M3L BRA 87



PLAN LOFT



REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTR.

OSLO BYFORNYELSE
SELVAAGBYGG

PROSJEKT
MAGNUSGATEKVARTALENE

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
—	231	11,218,280, 282-286,390,392

TEGNING OMFATTER
PLANER
3.- 6.ETG.OG LOFT

2

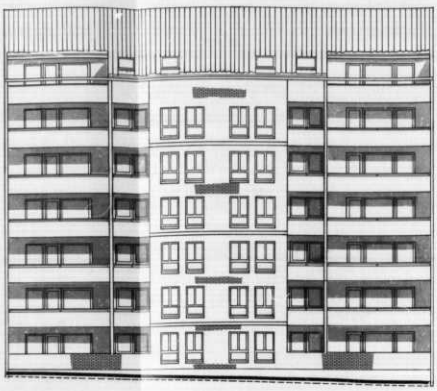
BLOKK	HUSTYPE
4	4 SP. S18

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	11/12-87	TW	

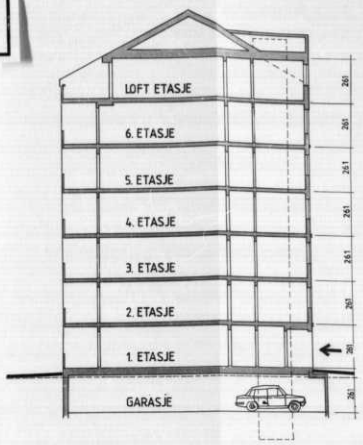
PROSJEKT NR. GRUPPE NUMM. NR. REV.
Tegn.nr: 1705 A 4 2

A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1

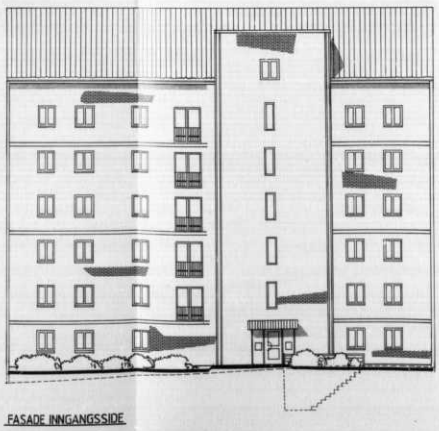
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



FASADE TERRASSESIDE (MOT MAGNUS GATE)



SNITT



FASADE INNGANGSSIDE

ARBEIDSTEGN.: SE M4-1 og M4-2

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.ANSVARLIG
D			
C			
B			
A	18.12.87	DIV	TW

OSLO BYFORNYELSE
SELVAAGBYGG

PROSJEKT
MAGNUS GATE - KVARTALENE

FELT | GÅRDS NR. | BRUKS NR.

TEGNING OMFATTER
SNITT OG FASADER

4

HUS NR. 4 | HUSTYPE 4 SF 618

MÅL 1 100 | DATO 18.12.87 | TEGNET AV | KONTROLL

PROSJEKT NR. | GRUPPE | HUSNR. | NR. | REV

Tegn.nr. 1705 . A . 4 . 2 D

O S L O K O M M U N E

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

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

SAS/GB

Oslo, den 20. april 1988.

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

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

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

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

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

Heisene må meldes til heiskontrollen.

Utomhusplan må være godkjent.

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

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

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

A. Ansvarshavende være godkjent.

B. Registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.

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

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

F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.

H. Rivemelding være innsendt og godkjent.

Fortsettes

I. Utomhusplan være godkjent.

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

Sven Sandberg
overarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

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

Selvaag-Bygg
Holmenvn. 19

0374 OSLO 3

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

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

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

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

Oslo bygningskontroll, den 20. desember 1989

Sven Sandberg
overarkitekt

Faezeh Mottahedeh
avd.arkitekt

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

66 20 20

Oslo, den 11.7.90.

JOD/bs

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr. 87/5976

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.6.90

Bygningens art
Boligblokk

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

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

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O.Davidsen

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

SKJ © 14. ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

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

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

Tillatelse til tiltak - Magnus' gate 6 - 13

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

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

Søknaden

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

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

Ansvarlig søkers redegjørelse

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

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

Ansvar

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

Privatrettslige forhold

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

Konklusjon

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

Godkjente tegninger

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

Erklærte ansvarsretter

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

Innsending av erklæringer

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

Særlig om produkter i byggverk

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

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

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

Søk via byggesakens prosjektside

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

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

Ferdigstillelse

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

Tillatelsen gjelder i tre år

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

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

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

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

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

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

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

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

Vi ga tillatelse til byggetiltaket 11.04.2022.

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

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

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

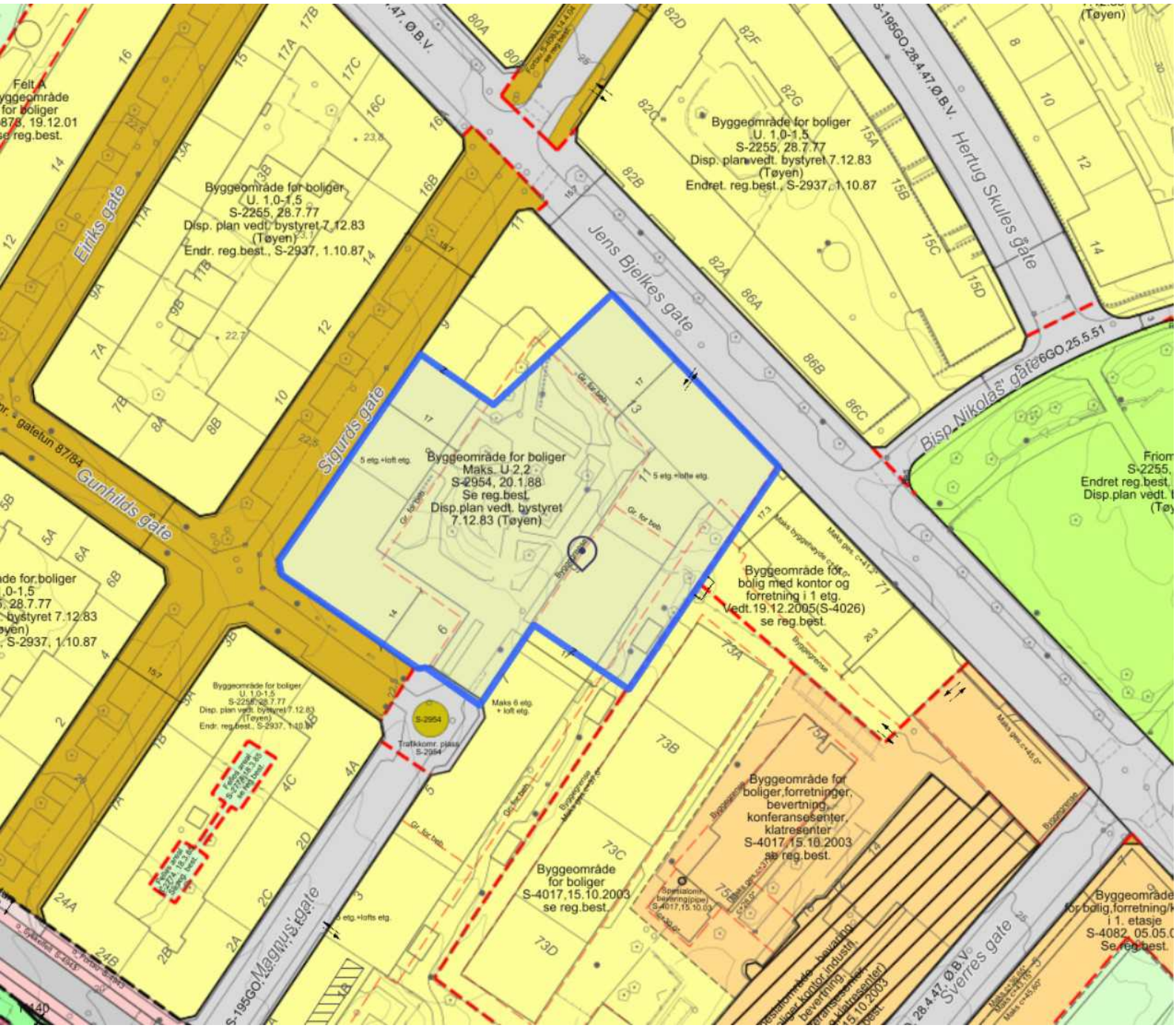
Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen tre uker etter at søknaden er mottatt sammen med nødvendig dokumentasjon.

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

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

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

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


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

Oslo

S-2954

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

Vedtaksdato: 20.01.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198650031

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

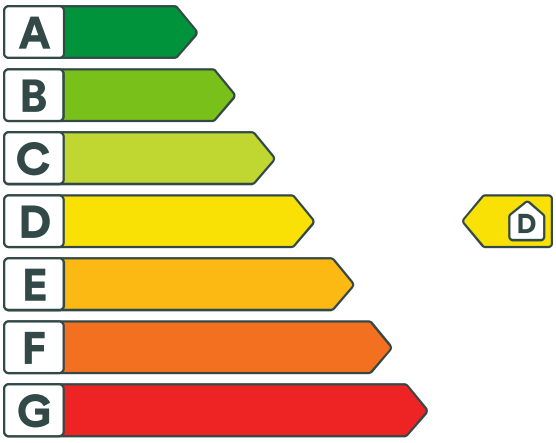
$8. Før søknad om byggetillatelse behandles skal det foreligge en samlet plan for området som viser bebyggelsens utforming.

enova

Energiattest



Adresse	
Magnus' gate 9, 0650 OSLO	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244690**
Byggeår **1989**	Bygningsnummer **81041121**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **283**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0701**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88 m²**	Oppvarmet bruksareal **88 m²**
Ventilasjonstype **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **174.49 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **174.49 kWh/m² per år**

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

Energikarakteren

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

Magnus' gate 9, 0650 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0279 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3635538/25372809
Bestilling: C3 2024-11-29 (3) 26

Dato
29.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
88068	105	13.12.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	283	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1989/88068/105
Uthentet 2024-11-29 12:10

RETT KOPI BEKREFTES
ALF-ERIK JENTOFT
ADVOKAT

Side 1

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Magnusgate 6 m.fl.

Returneres til

Oslo Byfornyelse A/S
Boks 2070

0505 Oslo 5

DAGBOKFØRT
13.DEC.89 088068
BYSKRIVEREN I OSLO

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	231	283	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer) Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
	Oslo Byfornyelse A/S

3. Begjæring

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

S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	93	11	B	45	21	B	45	31	B	87	41	B	78	51	B	52
2	B	52	12	B	52	22	B	52	32	B	78	42	B	52	52	B	364
3	B	52	13	B	52	23	B	52	33	B	52	43	B	95	53	B	87
4	B	78	14	B	78	24	B	78	34	B	80	44	B	52	54	B	86
5	B	45	15	B	45	25	B	45	35	B	78	45	B	52	55	B	92
6	B	45	16	B	45	26	B	45	36	B	52	46	B	124	56	B	83
7	B	52	17	B	52	27	B	52	37	B	95	47	B	78	57	B	65
8	B	52	18	B	52	28	B	52	38	B	52	48	B	52	58	B	60
9	B	78	19	B	78	29	B	78	39	B	52	49	B	364	59	B	78
10	B	45	20	B	45	30	B	87	40	B	124	50	B	78	60	B	52

Sum tellere = nevner

forts. s. 2

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter

1) Begjæring, avtale(r) og pålegg(er) sendes tinglysingsmyndighetene. Se nærmere [illegible]

2) Det er tinglysingsmyndighetene [illegible] som skal tas inn her.

3) Bruk av [illegible] se tinglysingsloven § 5 – sameieseksjon [illegible]

4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med [illegible] og nevner.

5) Det er bare rettsvirkningen som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. [illegible] avtaler skal eventuelt tas inn [illegible] som egen sameieavtale. Panterett [illegible] det fremtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, kan tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. [illegible] innhold i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.) Godkjent av Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endringer i av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3)

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3)
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

e)[6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

f)[7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93)

g)[7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a)

h)[7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a)

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ens) underskrift
Oslo	OSLO BYFORNYELSE A/S ATLE SUNDELIN
Dato 8.12.1989	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak, meddelelse (se vedlegg)
7) Dersom dette alternativet velges, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges

RETT KOPI BEKREFTES
ALF-ERIK JENTOFT
ADVOKAT

Side 2

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Magnusgate 6 m.fl.

Returneres til:

Oslo Byfornyelse A/S
Boks 2070 Grünerløkka

0505 Oslo 5

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	231	283	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer) Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
	Oslo Byfornyelse A/S

3. Begjæring

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

S nr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S nr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S nr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S nr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S nr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S nr	Formål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
61	B	52	71	B	78	81	B	52	91	B	52	101	B	81	111	B	85
62	B	99	72	B	52	82	B	52	92	B	52	102	B	52	112	B	52
63	B	78	73	B	52	83	B	78	93	B	78	103	B	85	113	B	81
64	B	52	74	B	99	84	B	45	94	B	45	104	B	52	114	B	52
65	B	52	75	B	87	85	B	45	95	B	45	105	B	81	115	B	85
66	B	99	76	B	87	86	B	52	96	B	52	106	B	52	116	B	52
67	B	78	77	B	52	87	B	52	97	B	52	107	B	85	117	B	81
68	B	52	78	B	78	88	B	78	98	B	78	108	B	52	118	B	52
69	B	52	79	B	45	89	B	45	99	B	87	109	B	81	119	B	85
70	B	99	80	B	45	90	B	45	100	B	87	110	B	52	120	B	52

Sum tellere = nevner

forts. side 3

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter

1) Begjæringen må undertegnes av alle som har rett til å disponere over eiendommen, eventuelt av deres fullmektiger.

2) Foretaksnr. gjelder bare for utenlandske foretak som ikke har fått organisasjonsnummer.

3) Bruk bokstaven B for boligseksjon, F for fritidsseksjon og N for næringsseksjon.

4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med felles nevner.

5) Det er bare rettigheter som skal tinglysingsmessig sikres som skal tas opp her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i egen samleavtale. Panterett i seksjonene for det fremtidige samlete tilgodehavende av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Det bemerkes at oppdelingsbegjæringen ikke kvalifiserer som tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Utgitt av Stenersen A/S

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.) Godkjent av Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg bygg under oppføring for bygge- ale ser er gitt

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer samtidig med tidligere arealutnyttelse

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring av tidligere arealutnyttelse og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3)

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3)

eller

[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3 annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4 første ledd):

[X] bruksenhetenes areal

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

e)[6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller bylovfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)

eller

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

eller

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

f)[7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93)

g)[7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a)

h)[7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a)

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaverens underskrift
Oslo	ATLE SUNDELIN
Dato: 8.12.1989	

Noter
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.

RETT KOPI BEKREFTES
ALF-ERIK JENTOFT
ADVOKAT

Side 3

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Magnusgate 6 m.fl.

Returneres til

Oslo Byfornyelse A/S
Boks 2070 Grünerløkka

0505 Oslo 5

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Oslo	231	283	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer) Foretaksnr. (7 siffer)[2]	Navn
	Oslo Byfornyelse A/S

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]	S.nr.	Formål[3]	Brøk (teller)[4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
121	B	91	131	B	52	141	B	78									
122	B	110	132	B	52	142	B	90									
123	B	52	133	B	78	143	B	85									
124	B	52	134	B	52												
125	B	95	135	B	52												
126	B	52	136	B	52												
127	B	52	137	B	78												
128	B	52	138	B	52												
129	B	78	139	B	52												
130	B	52	140	B	52												

Sum tellere 9937 = nevner 9937

4. Supplerende tekst[5]

Obs! Her føres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter

1) Begjæring utfylles i 2 eksemplarer. Det ene eksemplar returneres tinglyst med påtegning om tinglysingsdato.

2) Fødselsnr. (11 siffer) for fysisk person og foretaksnr. (7 siffer) for selskap.

3) B = bolig, F = fritidsbolig, N = næringsseksjon, A = annet (f.eks. garasje, parkeringsplass, bod, sportsbod, hybel, kjellerrom, loftsrom, vaskerom, tørkerom, fellesrom, sykkelrom, barnevognsrom, trappeheis, takterrasse, takhage, takopplag, takoppbygg, takkonstruksjon, fellesanlegg, fellesareal, fellesbod, fellesgarasje, fellesparkeringsplass, fellesrom, fellesvaskerom, fellestørkerom, fellessykkelrom, fellesbarnevognsrom, fellestrappeheis, fellestakterrasse, fellestakhage, fellestakopplag, fellestakoppbygg, fellestak

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3)

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3)
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a)

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

6. Tegninger m.v.

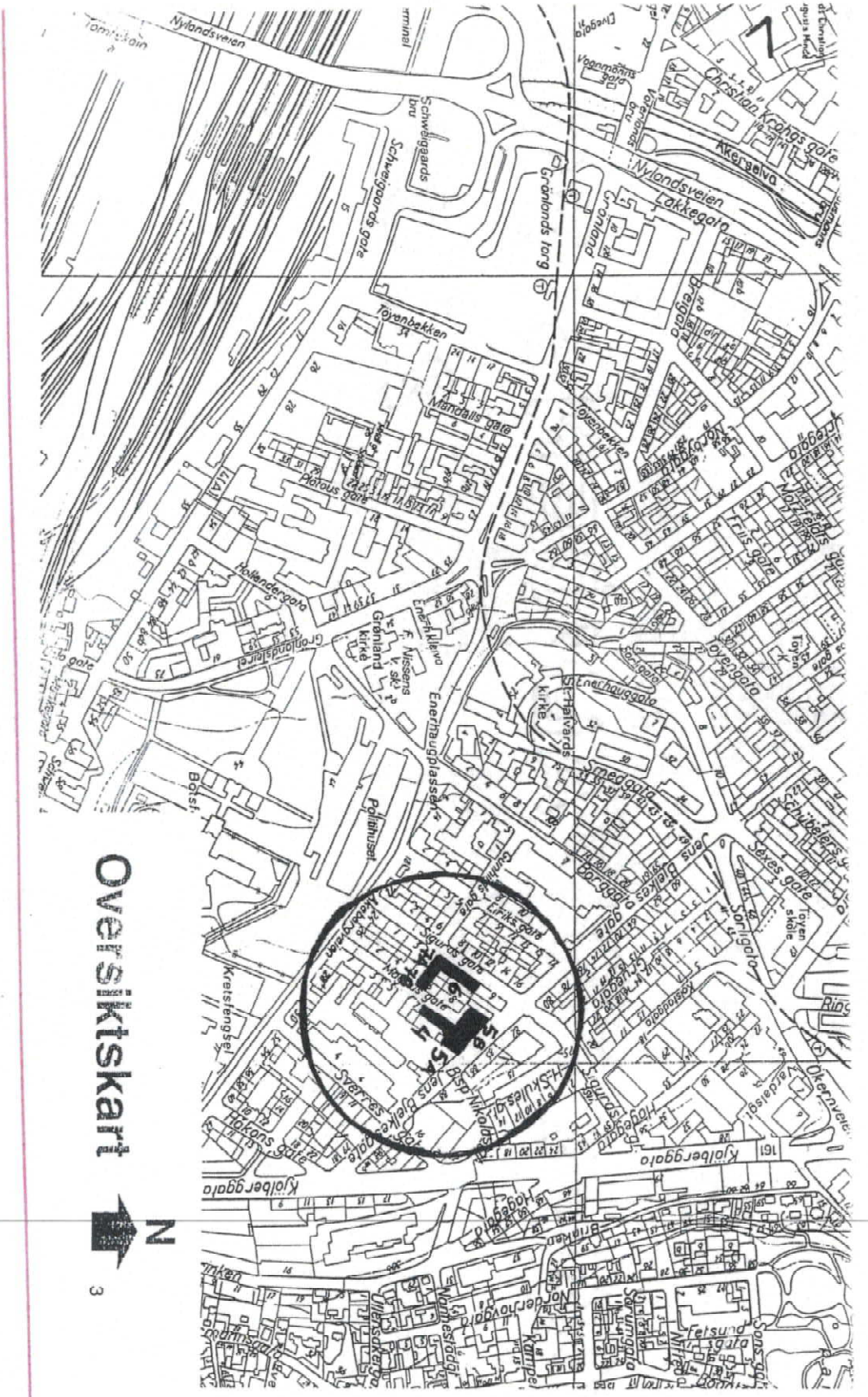
Vedlegg:

a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	ATLE SUNDELIN
Dato: 8.12.1989	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges


Nylandsveien
Schweigaards gate
Grønlands torg
Akergata
Tøyenbekken
Mandalls gate
Pilestredet
Grønlandsleiret
Enerhaugplassen
Pallasgata
Kjølbergveien
Oversiktskart
N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/88068/105
Uthentet 2024-11-29 12:10

Leilighetsoversikt påført seksjonsnummer

30		31		Loft
25 (26)	27	28	29	6. etg
20 (21)	22	23	24	5. etg
15 (16)	17	18	19	4. etg
10 (11)	12	13	14	3. etg
5 (6)	7	8	9	2. etg
1	2	3	4	1. etg
GARASJE				

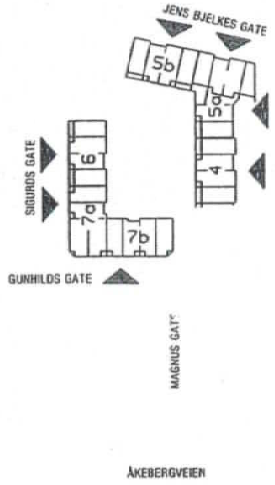
Blokk: 4

53		54		55		Loft
50	51	52				5. etg
47	48	49				4. etg
41	42	43	44	45	46	3. etg
35	36	37	38	39	40	2. etg
32	33	GARASJE	FELLES/SØPPEL		34	1. etg.
GARASJE						

Blokk: 5A

75		76		Loft
71	72	73	74	5. etg
67	68	69	70	4. etg
63	64	65	66	3. etg
59	60	61	62	2. etg
56	INNGANG	57	58	1. etg.
GARASJE				

Blokk: 5B



2

3

122		121		Loft
120	119	118	117	5. etg.
116	115	114	113	4. etg.
112	111	110	109	3. etg.
108	107	106	105	2. etg.
104	103	102	101	1. etg.
Garasje				Garasje

BLOKK 7 A

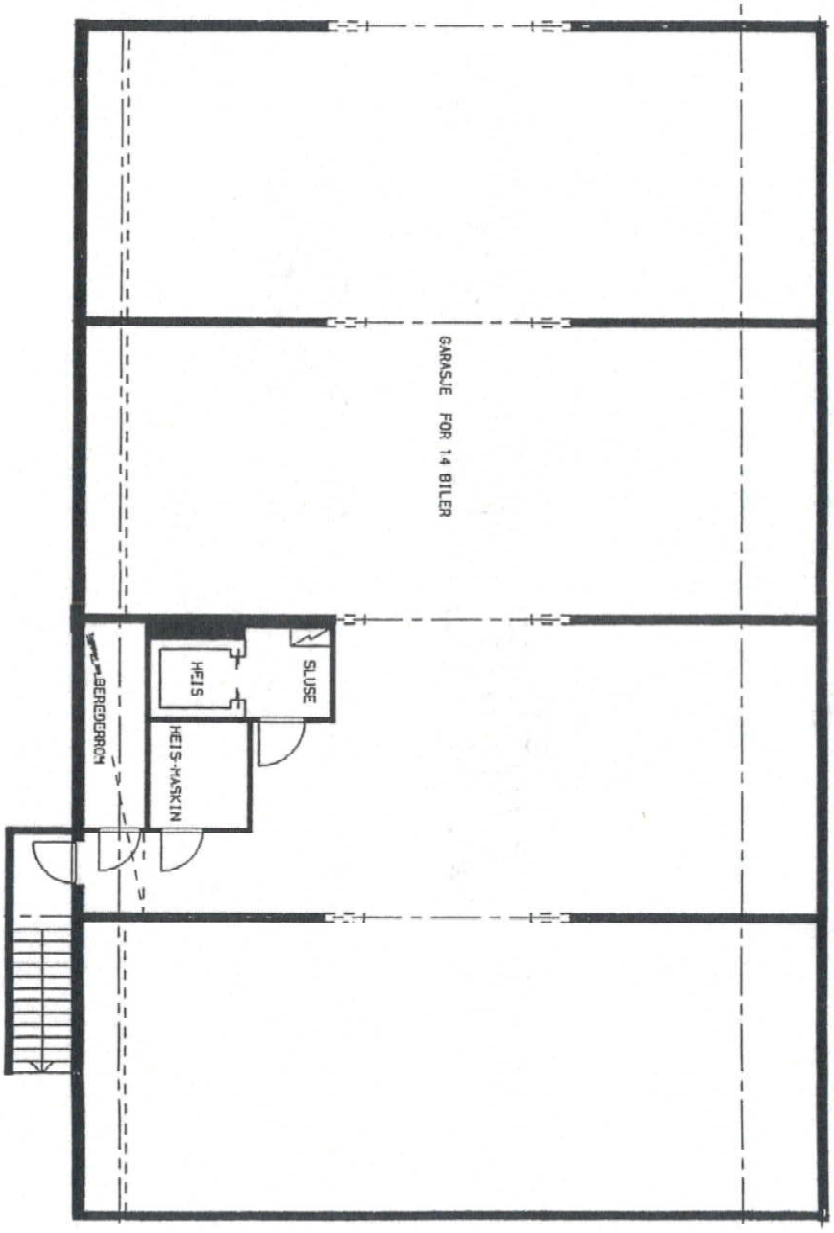
100		99		Loft
98	97	96	95	94	5. etg.
93	92	91	90	89	4. etg.
88	87	86	85	84	3. etg.
83	82	81	80	79	2. etg.
78	77	Felles/Søppel			1. etg.
Garasje					Garasje

BLOKK 6

143		142		Loft
141	140	139	138	5. etg.
137	136	135	134	4. etg.
133	132	131	130	3. etg.
129	128	127	126	2. etg.
125	124		123	1. etg.
Garasje				Garasje

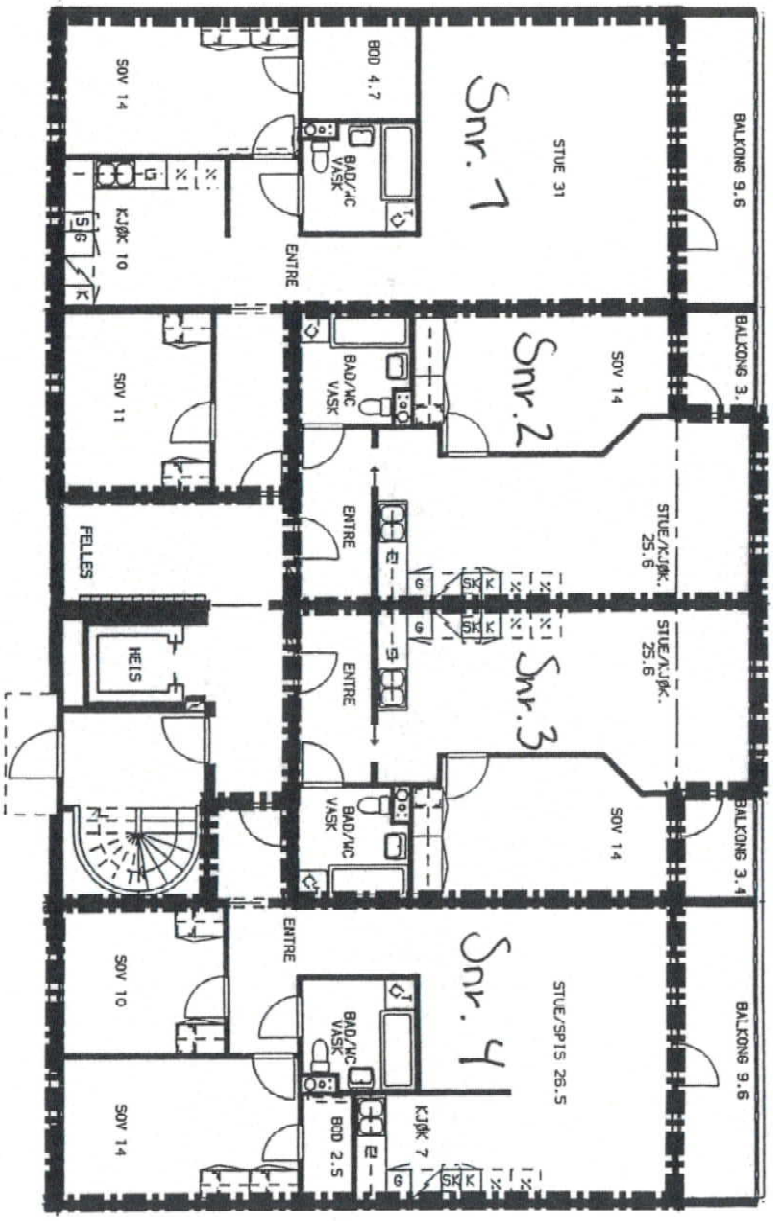
BLOKK 7 B

4

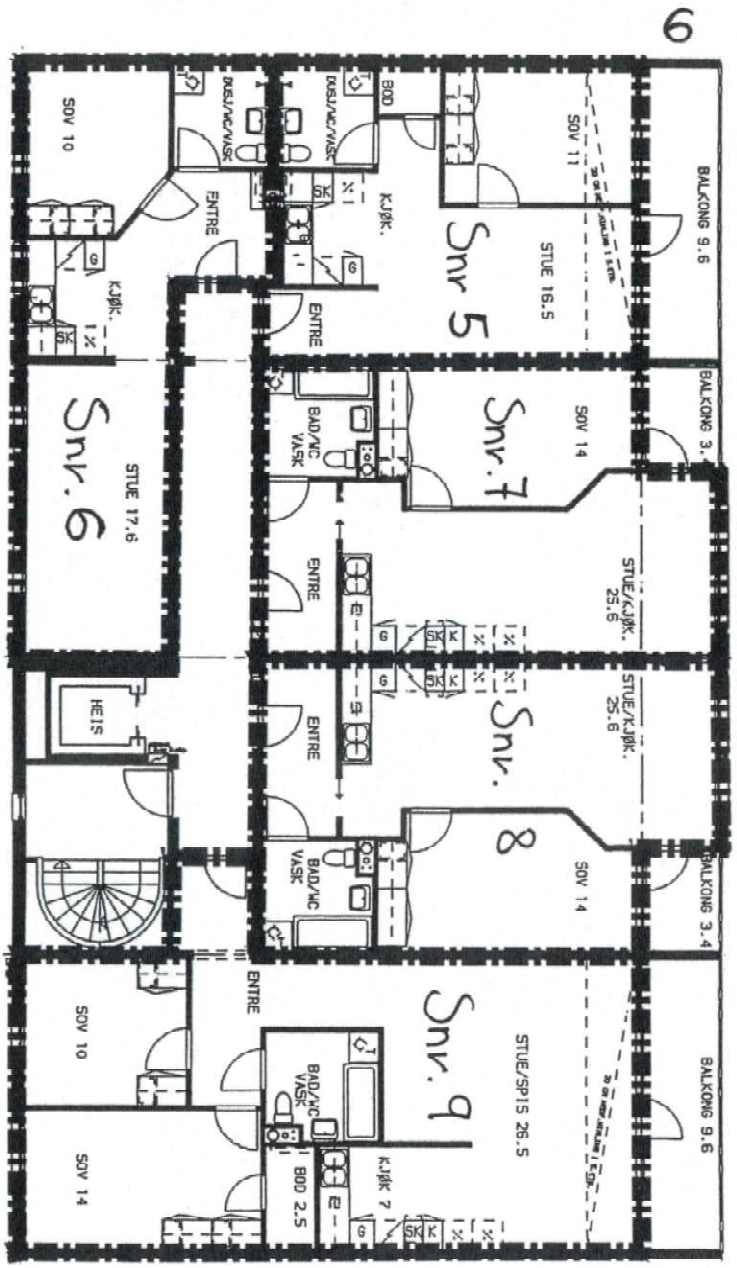


Magnusgate 6 - blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
Garasje

5

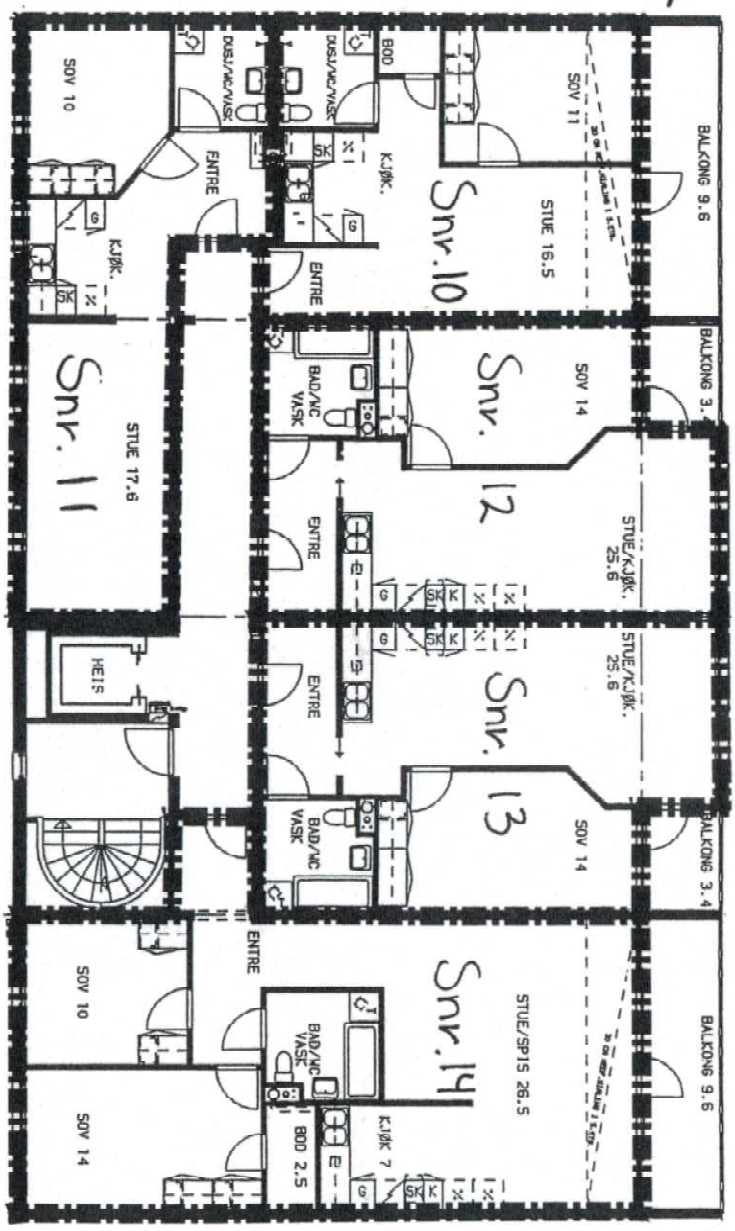


Magnusgate 6 - blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
1. etg.

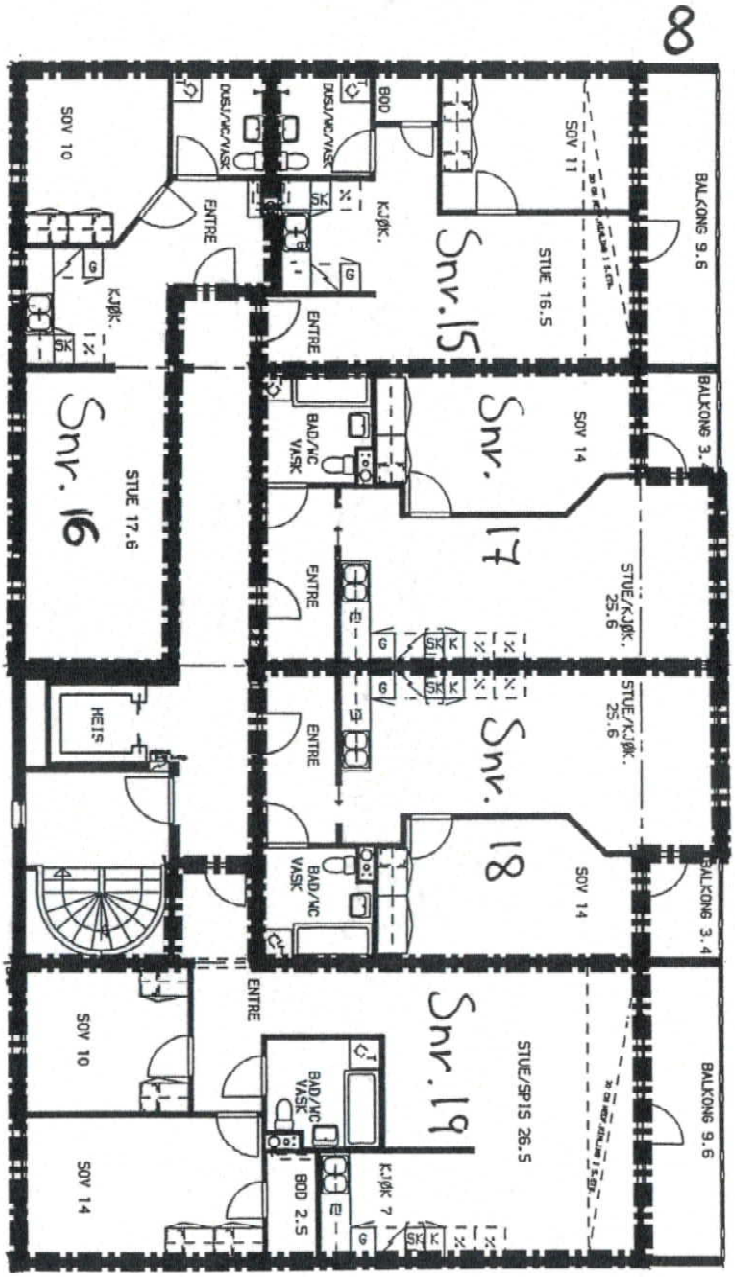


Magnusgate 6 - blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
2. etg.

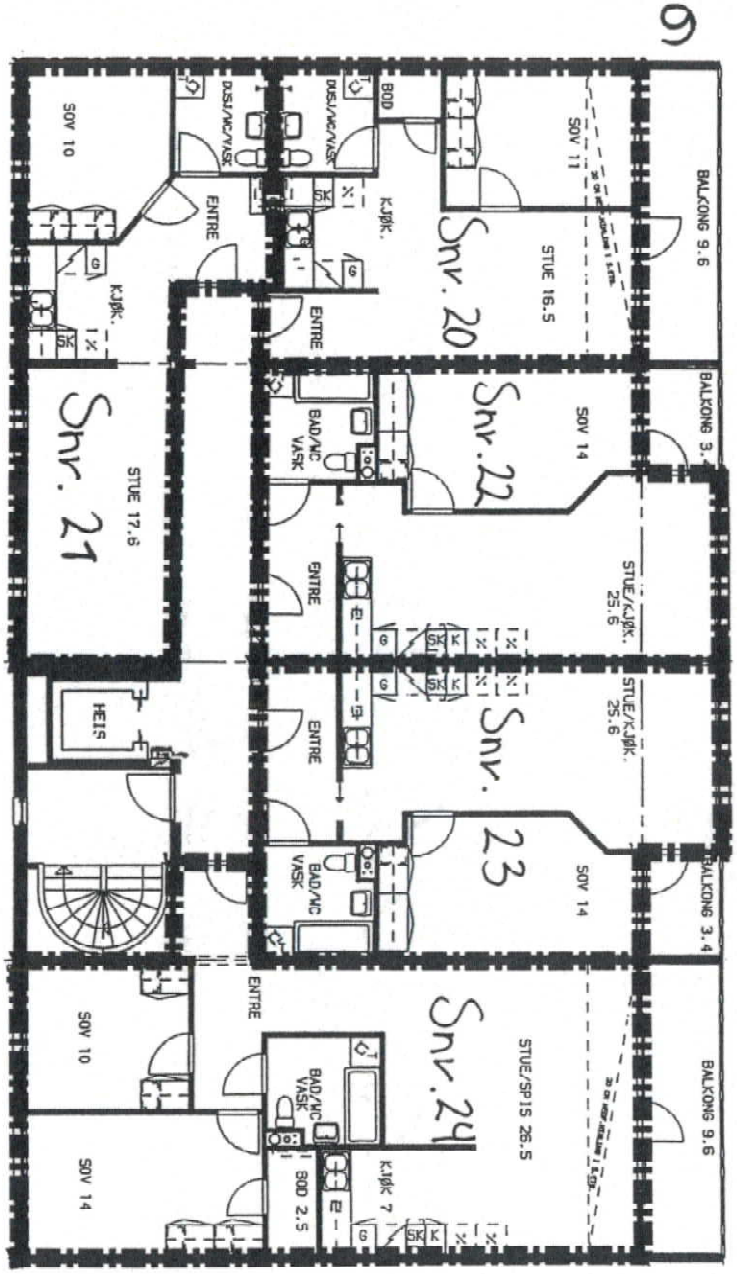
7



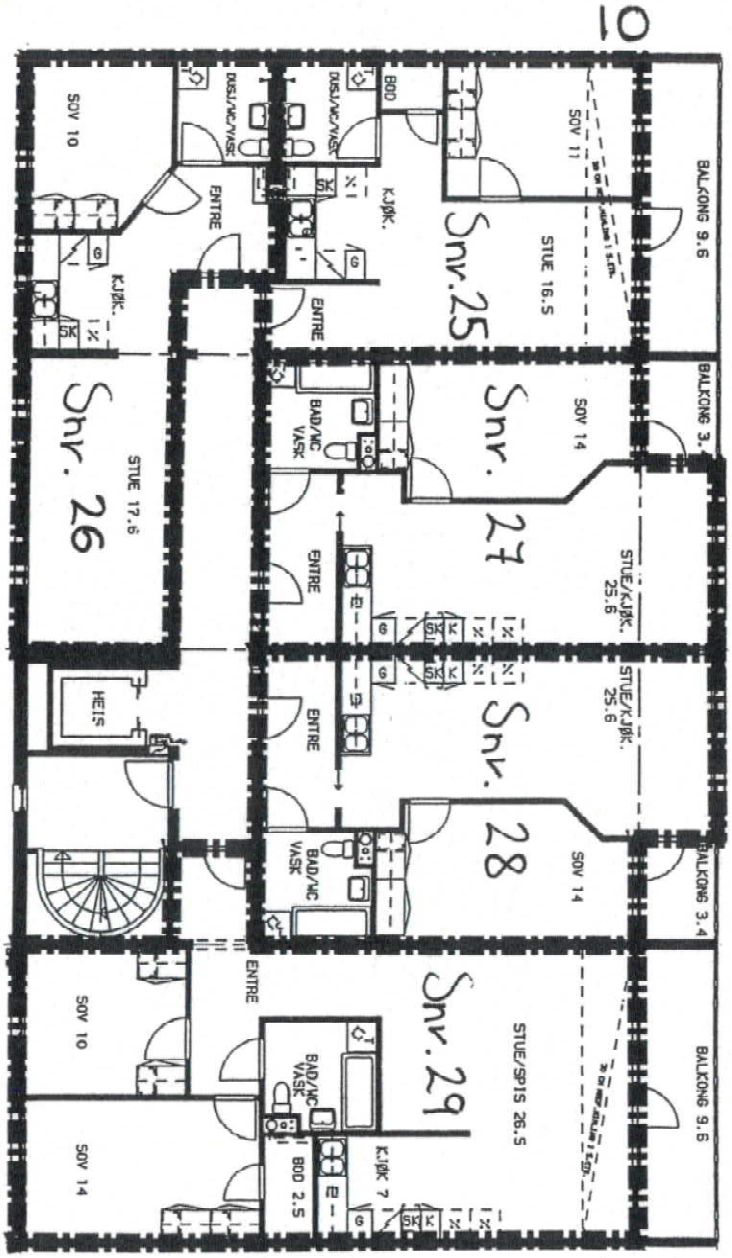
Magnusgate 6- blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
3. etg.



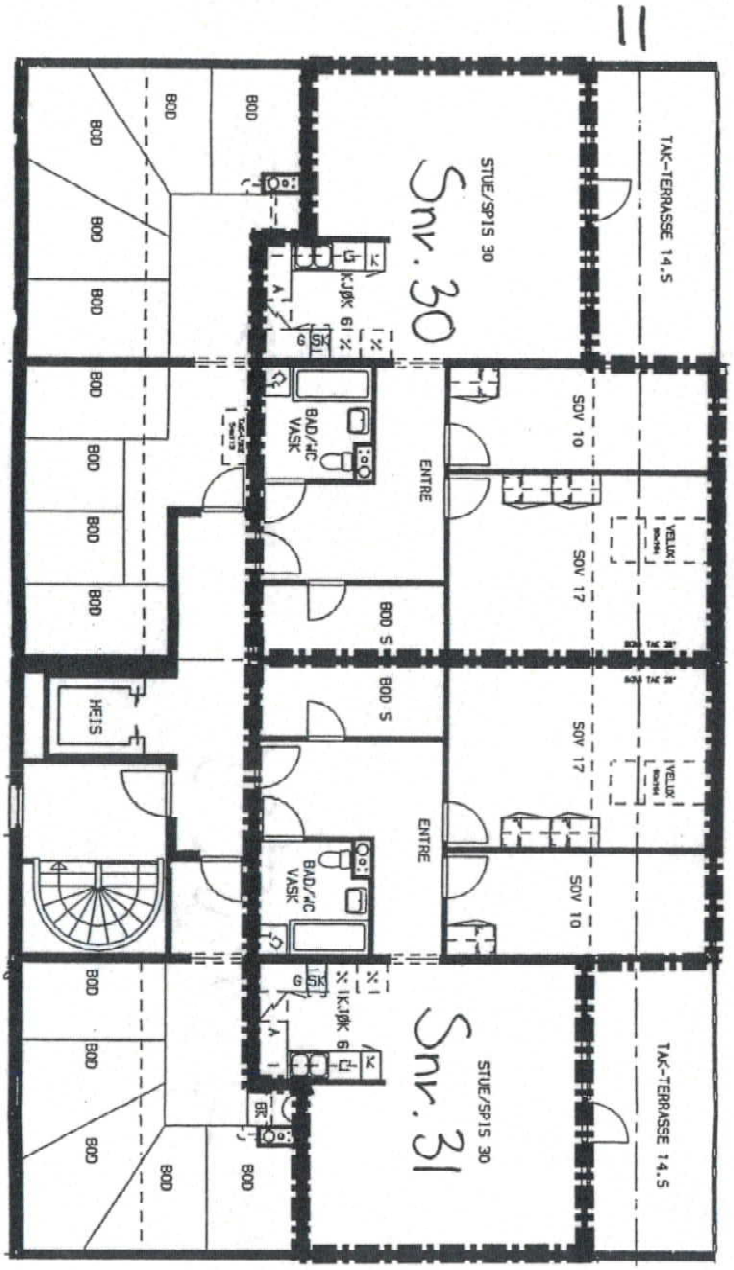
Magnusgate 6 - blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
4. etg.



Magnusgate 6 - blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
5. etg.

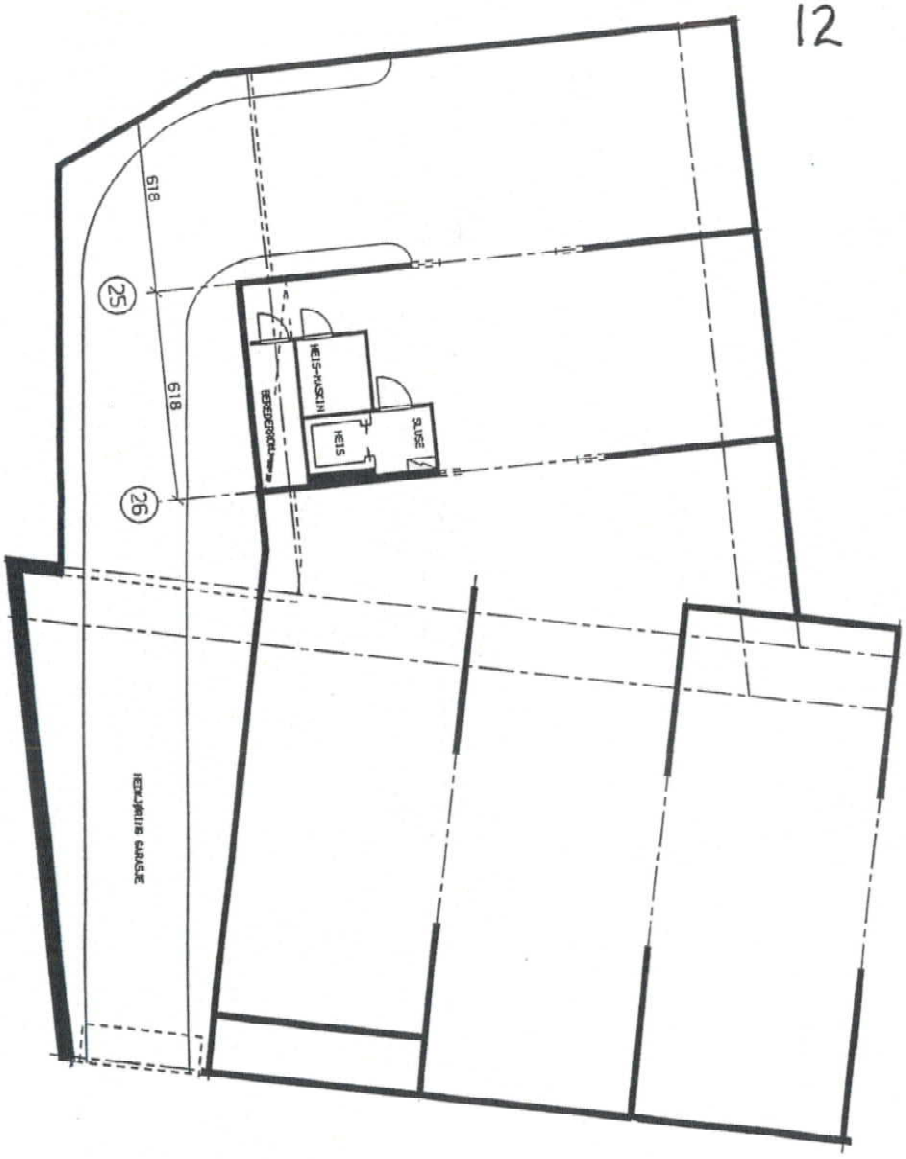


Magnusgate 6 - blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
6. etg.



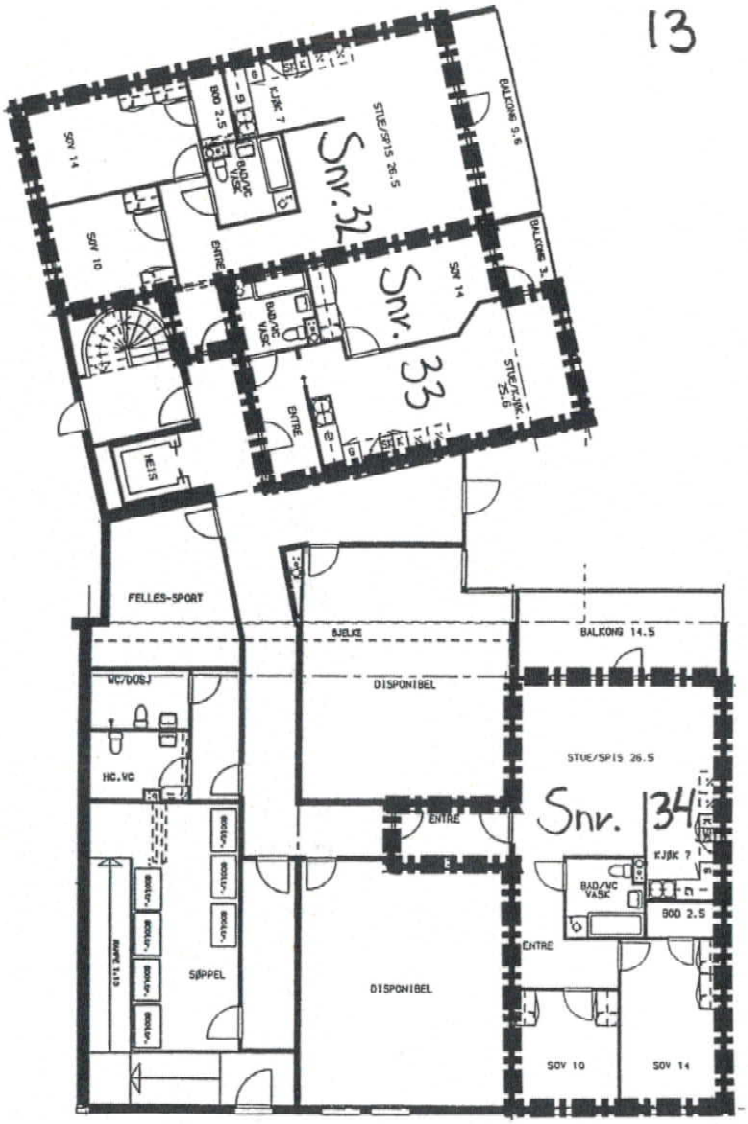
Magnusgate 6 - blokk 4
Gnr. 231, bnr. 283
Loft

12



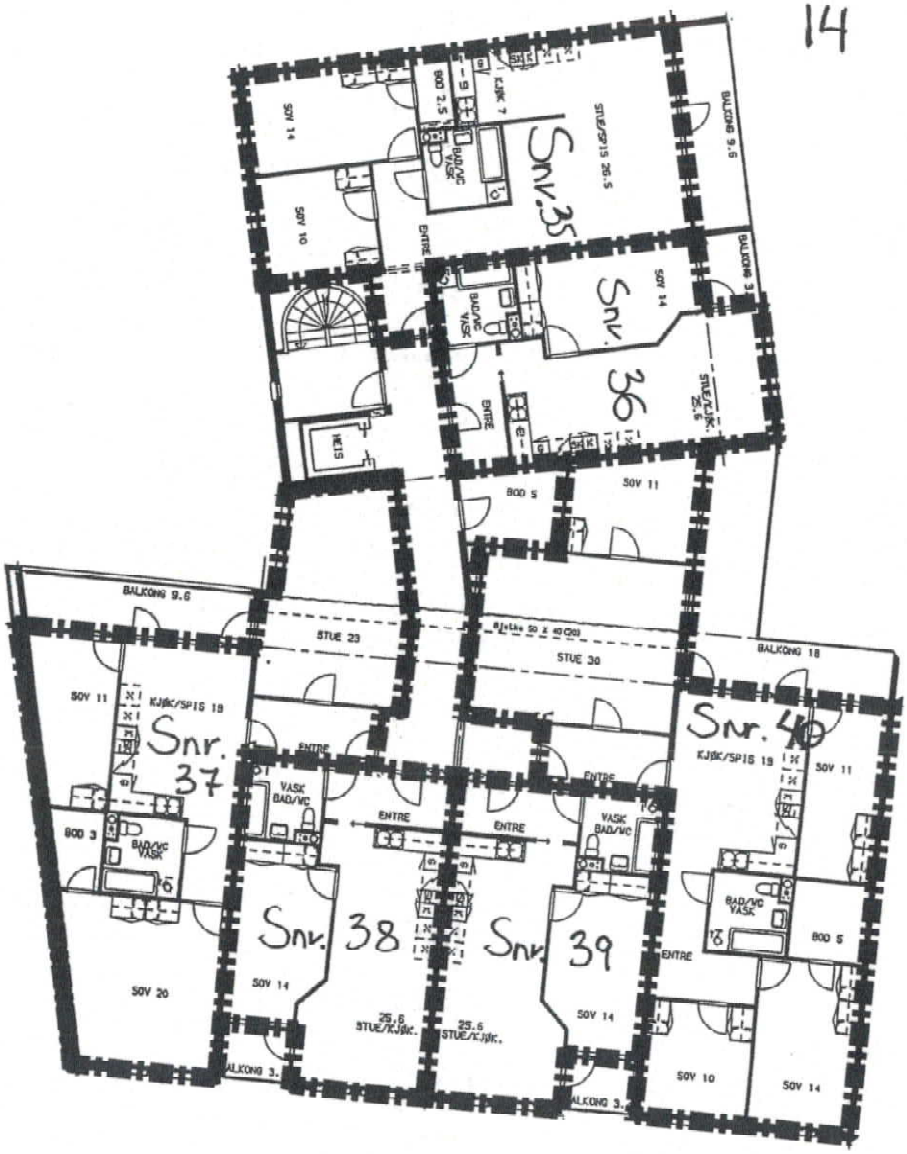
Magnusgate 6
Blokk 5 A
Gnr. 231, bnr. 283
Garasje

13



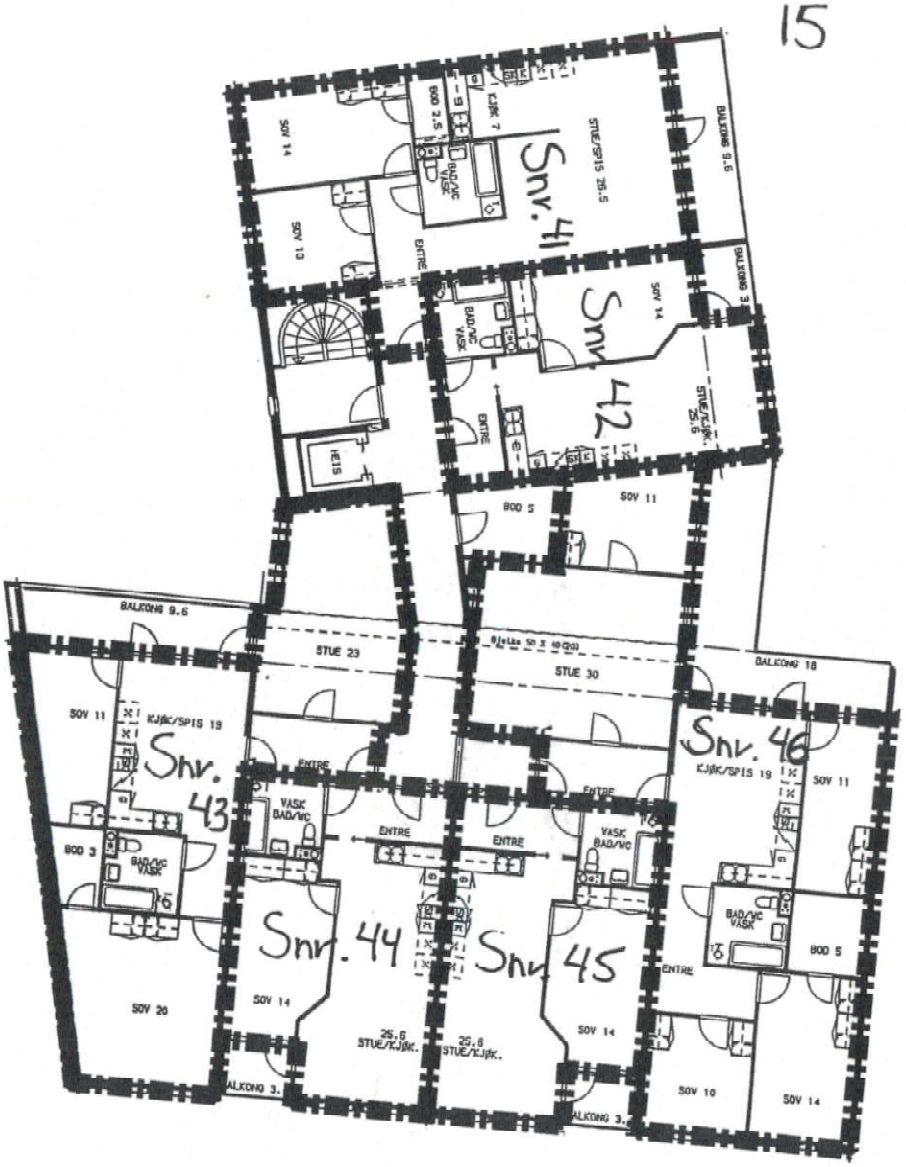
Magnusgate 6
Blokk 5 A
Gnr. 231, bnr. 283
1. etg.

14



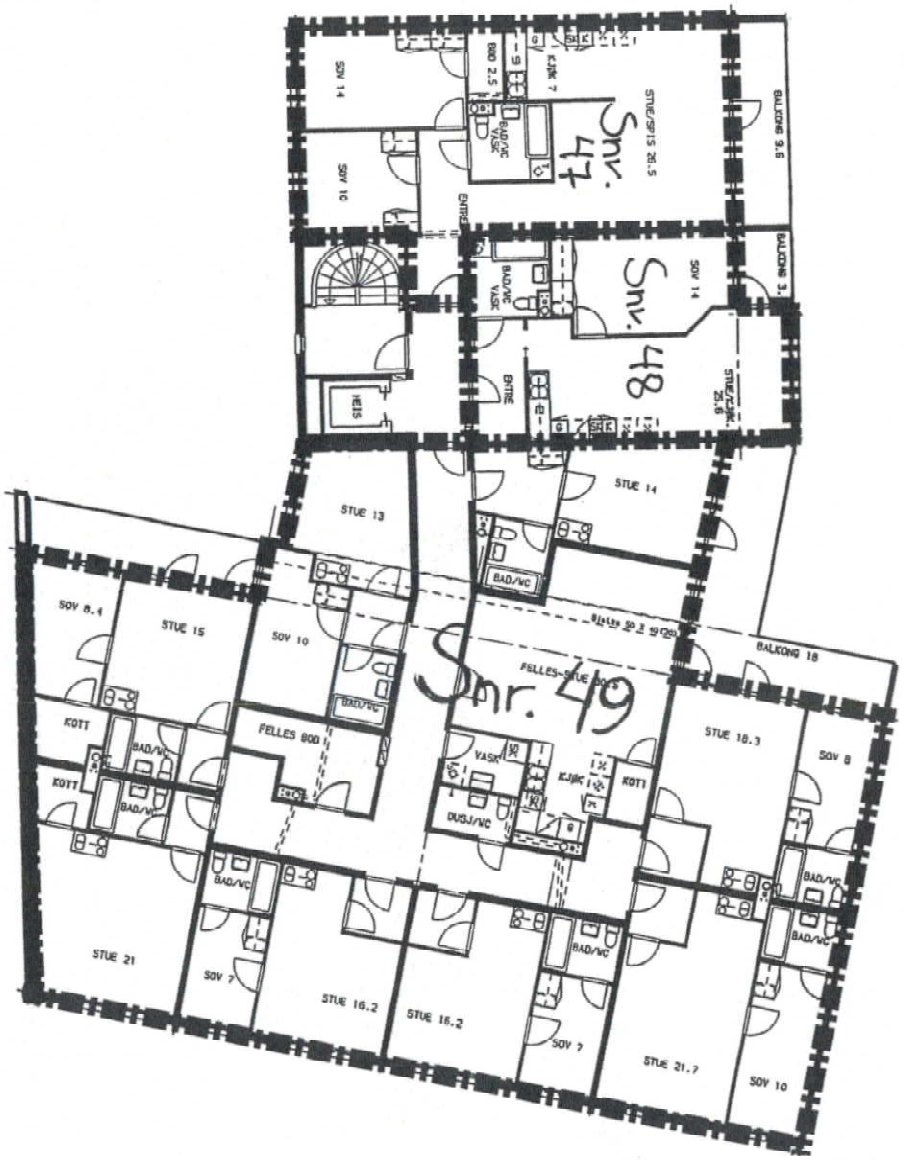
Magnusgate 6
~~Blokk 5 A~~
Gnr. 231, bnr. 283
2. etg.

15



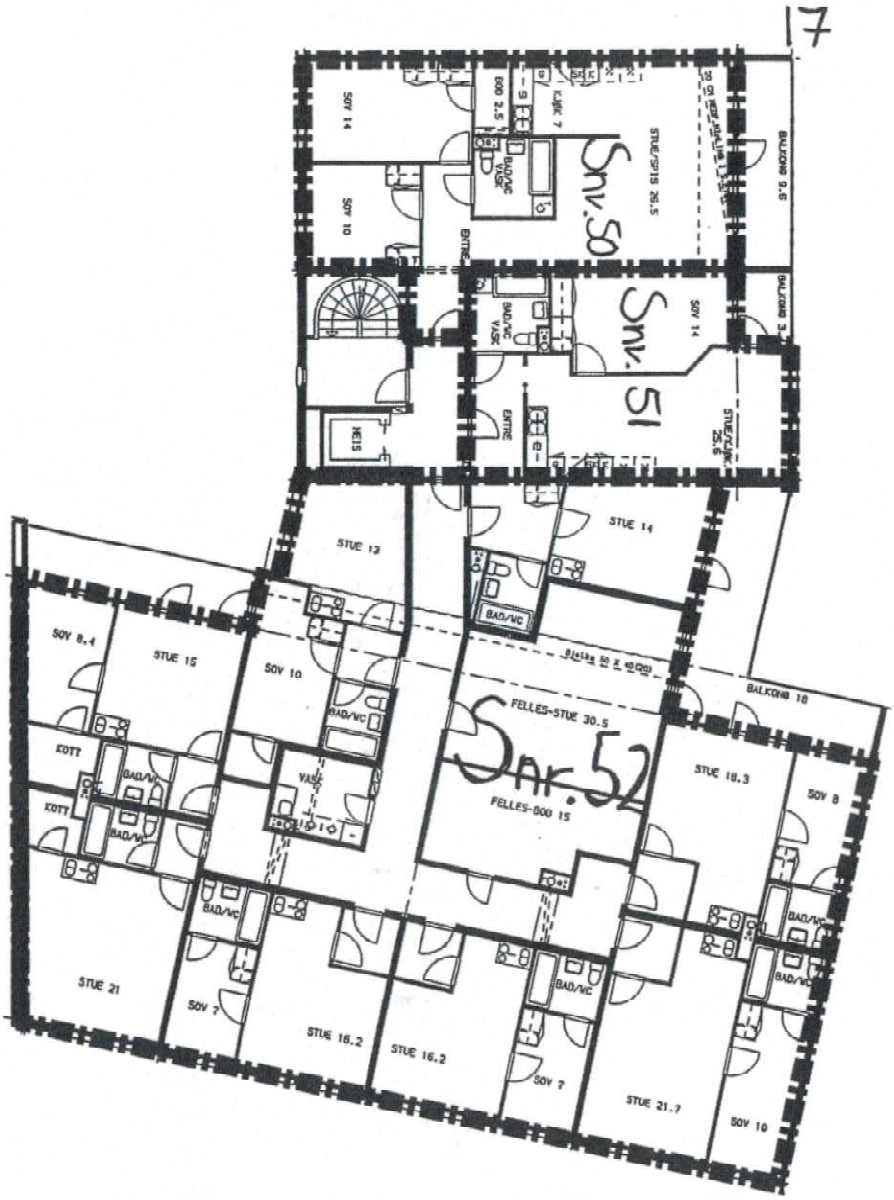
Magnusgate 6- blokk 5 A
Gnr. 231, bnr. 283
3. etg.

16

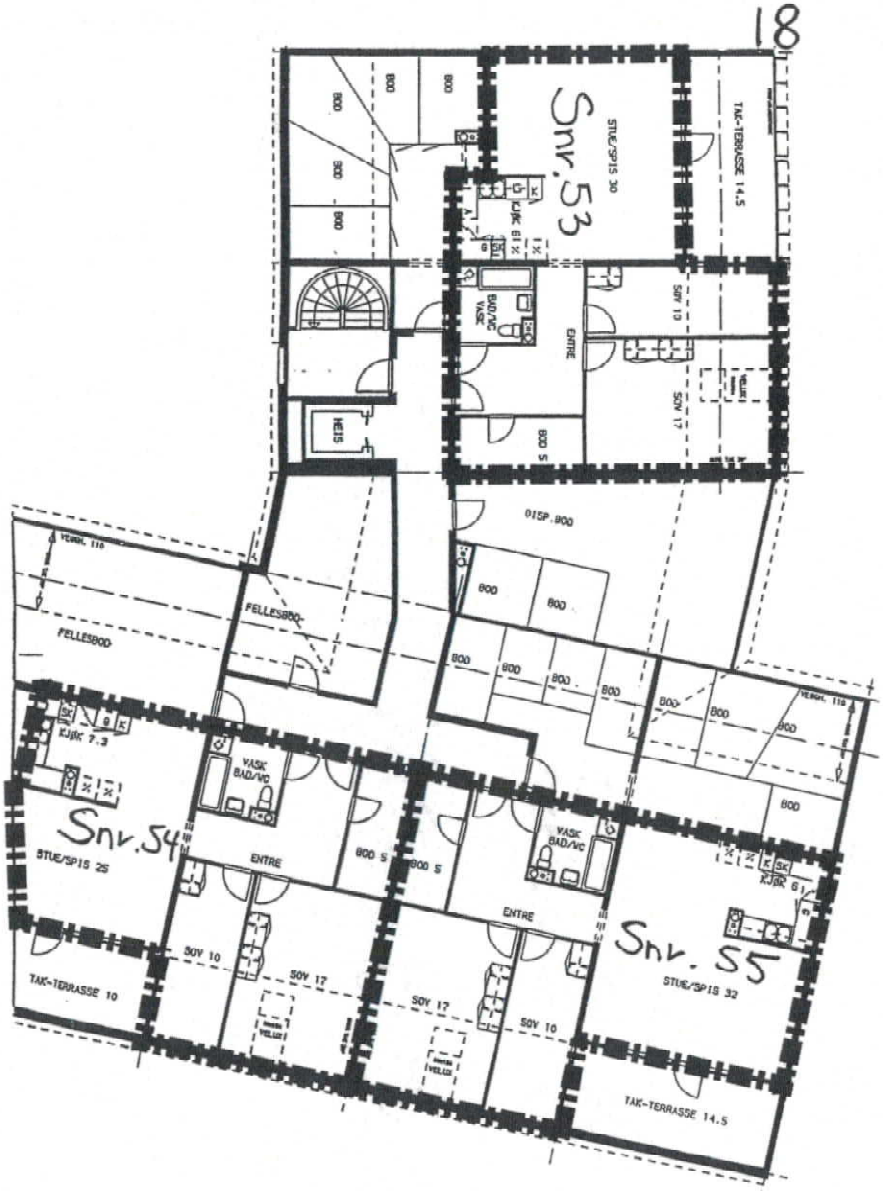


Magnusgate 6
Blokk 5 A
Gnr. 231, bnr. 283
4. etg.

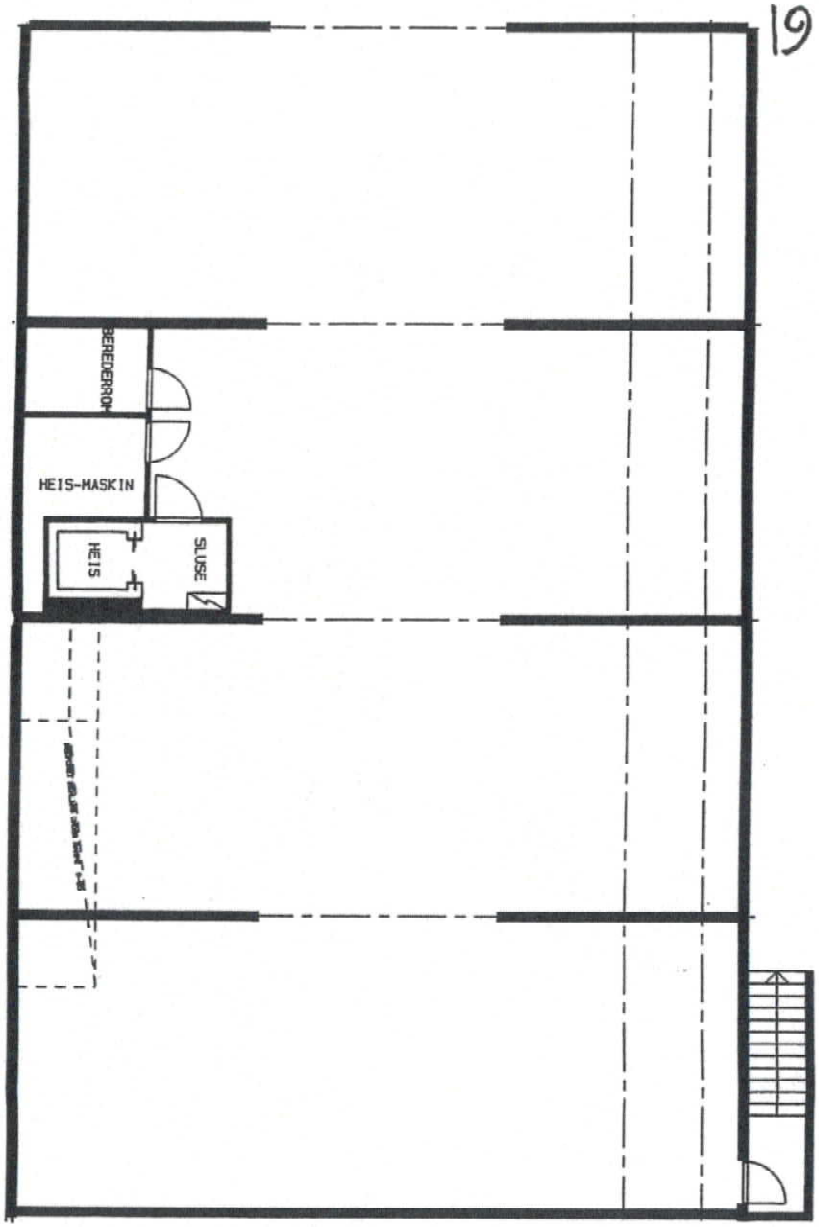
17



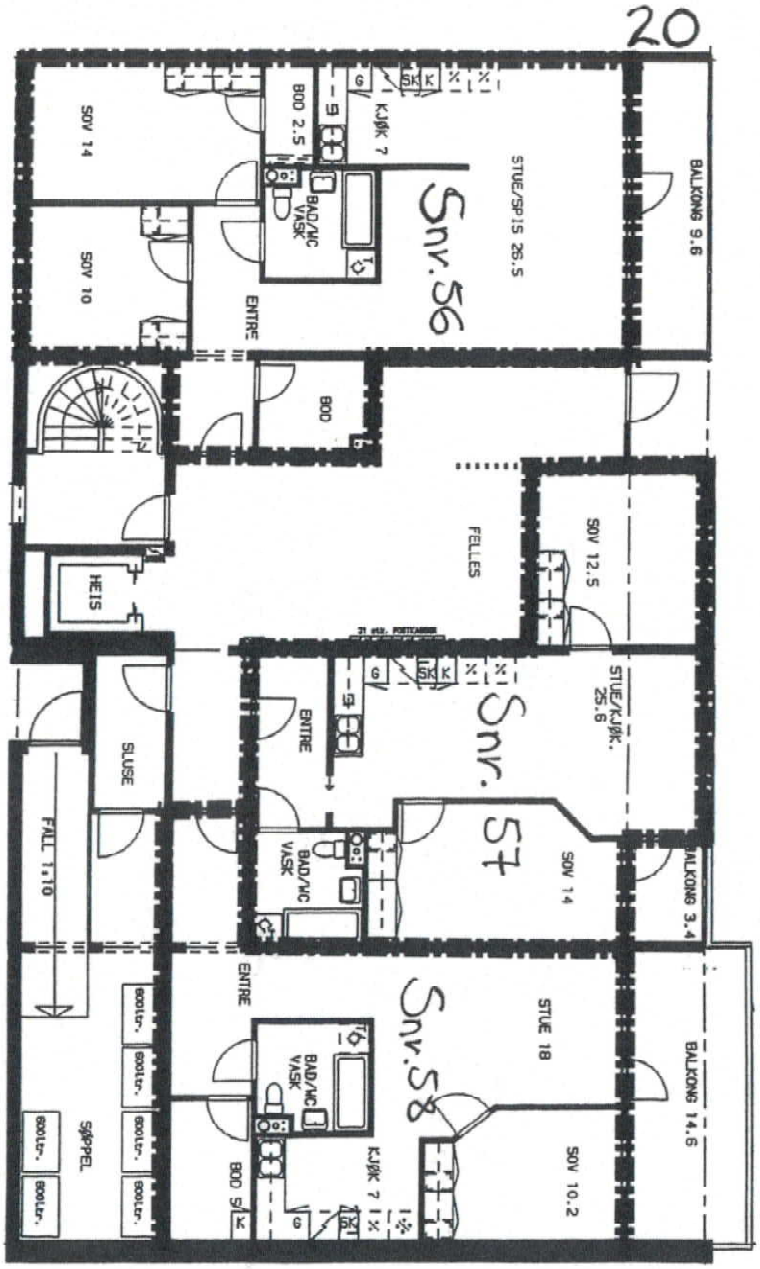
Magnusgate 6
Blokk 5 A
Gnr. 231, bnr. 283
5. etg.



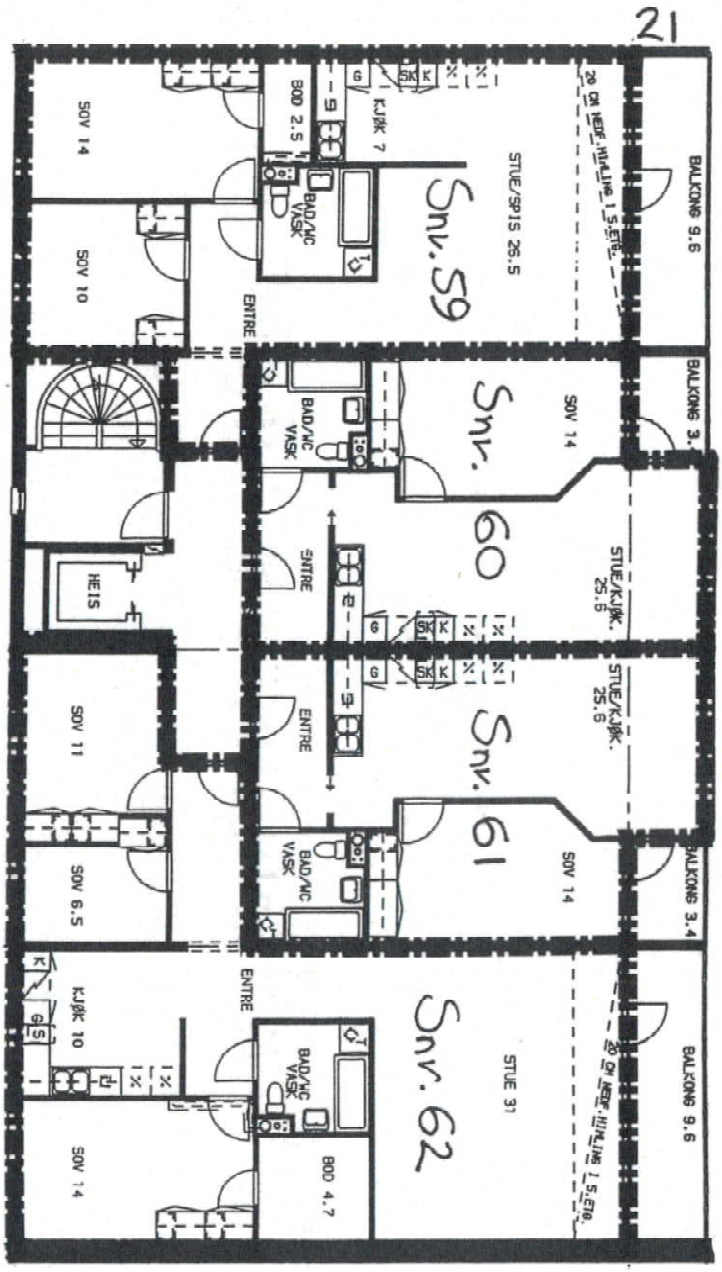
Magnusgate 6
Blokk 5 A
Gnr. 231, bnr. 283
Loft



Magnusgate 6
Blokk 5 B
Gnr. 231, bnr. 283
Garasje

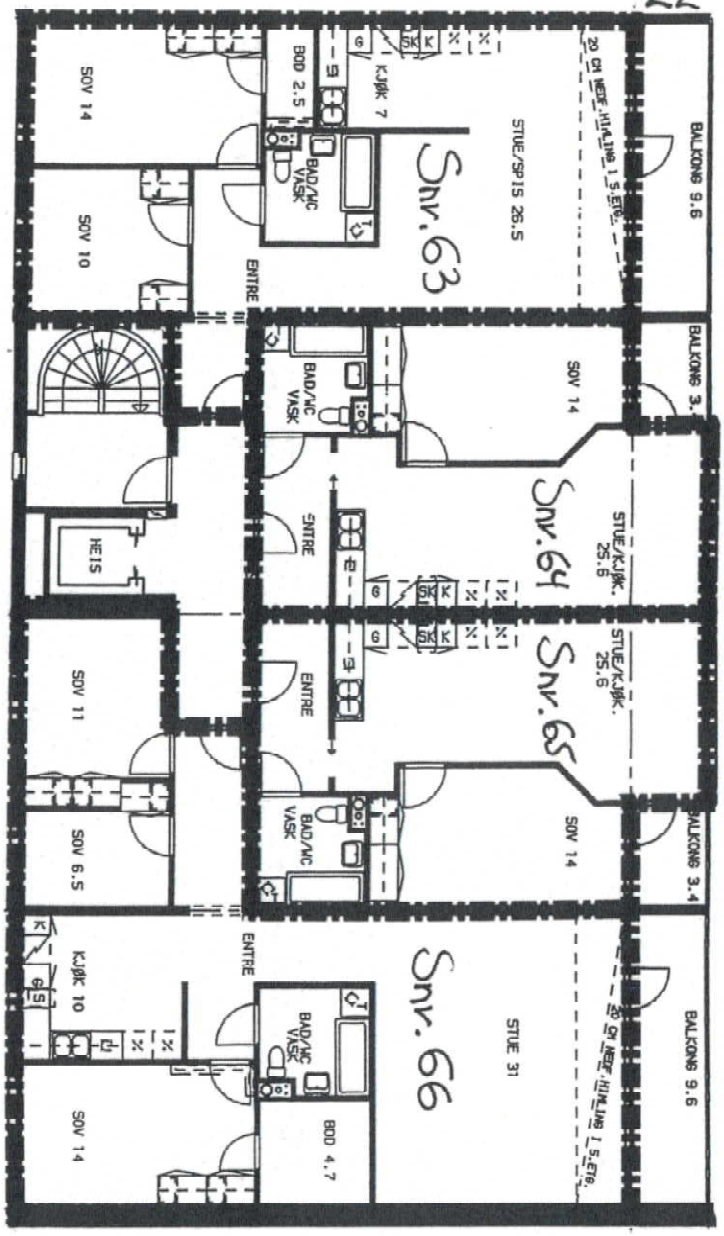


Magnusgate 6
Blokk 5 B
Gnr. 231, bnr. 283
1. etg.

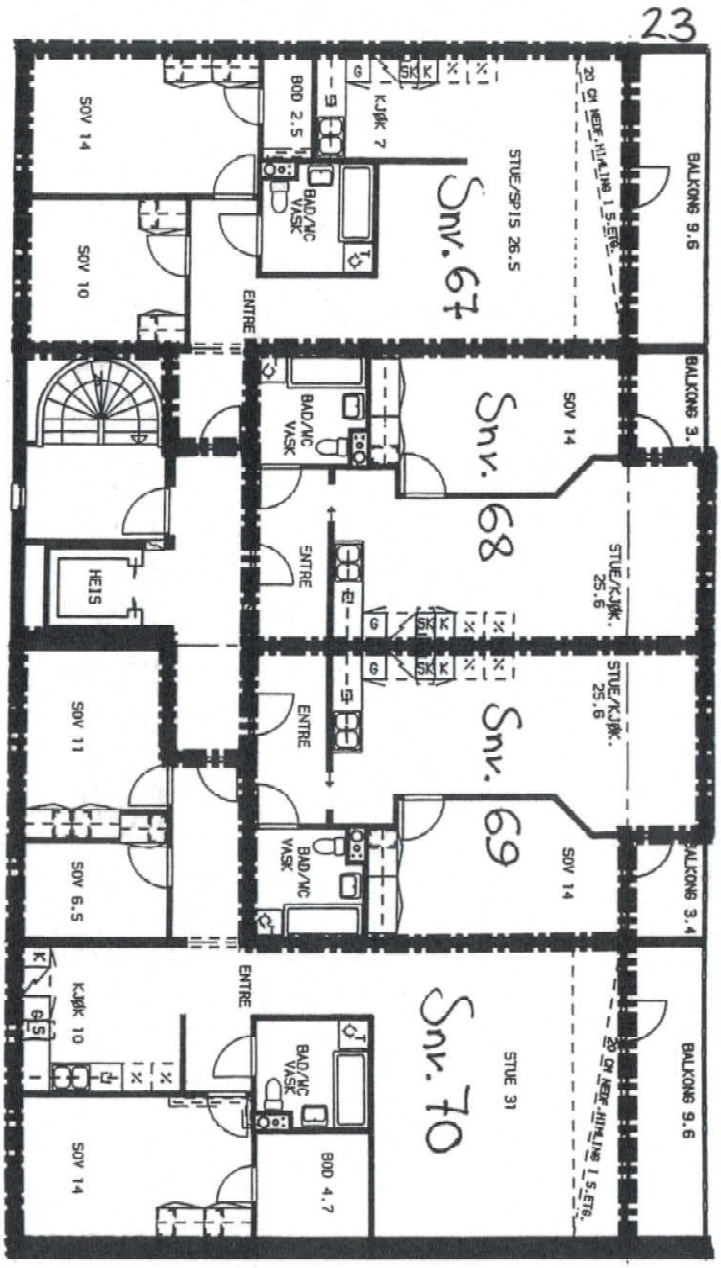


Magnusgate 6
Blokk 5 B
Gnr. 231, bnr. 283
2. etg.

22

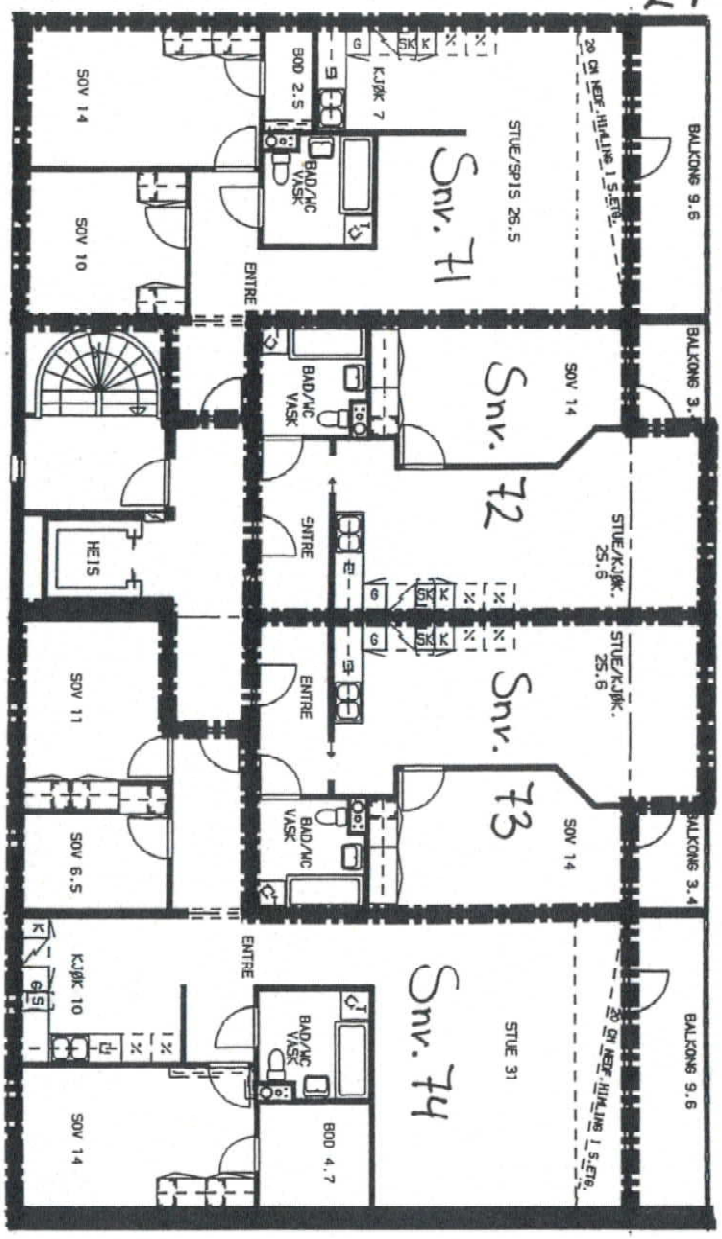


Magnusgate 6
Blokk 5 B
Gnr. 231, bnr. 283
3. etg.



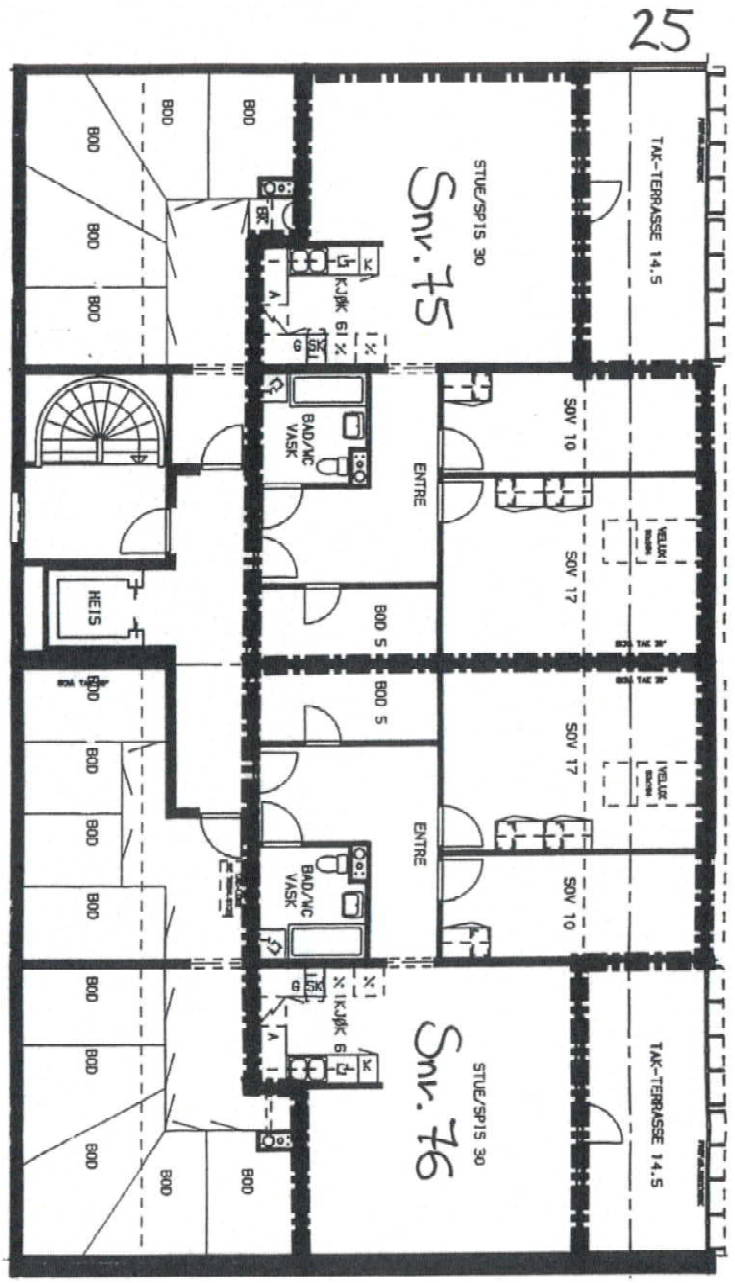
Magnusgate 6
Blokk 5 B
Gnr. 231, bnr. 283
4. etg.

24



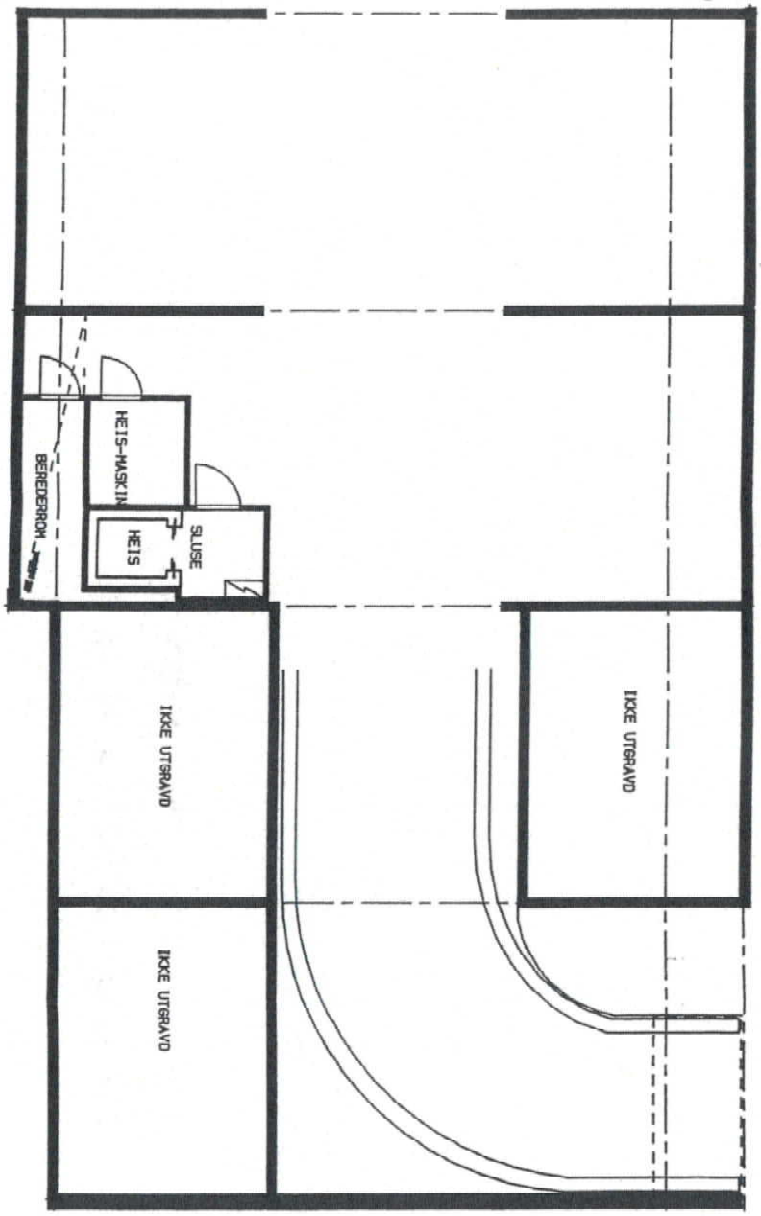
Magnusgate 6
Blokk 5 B
Gnr. 231, bnr. 283
5. etg.

25

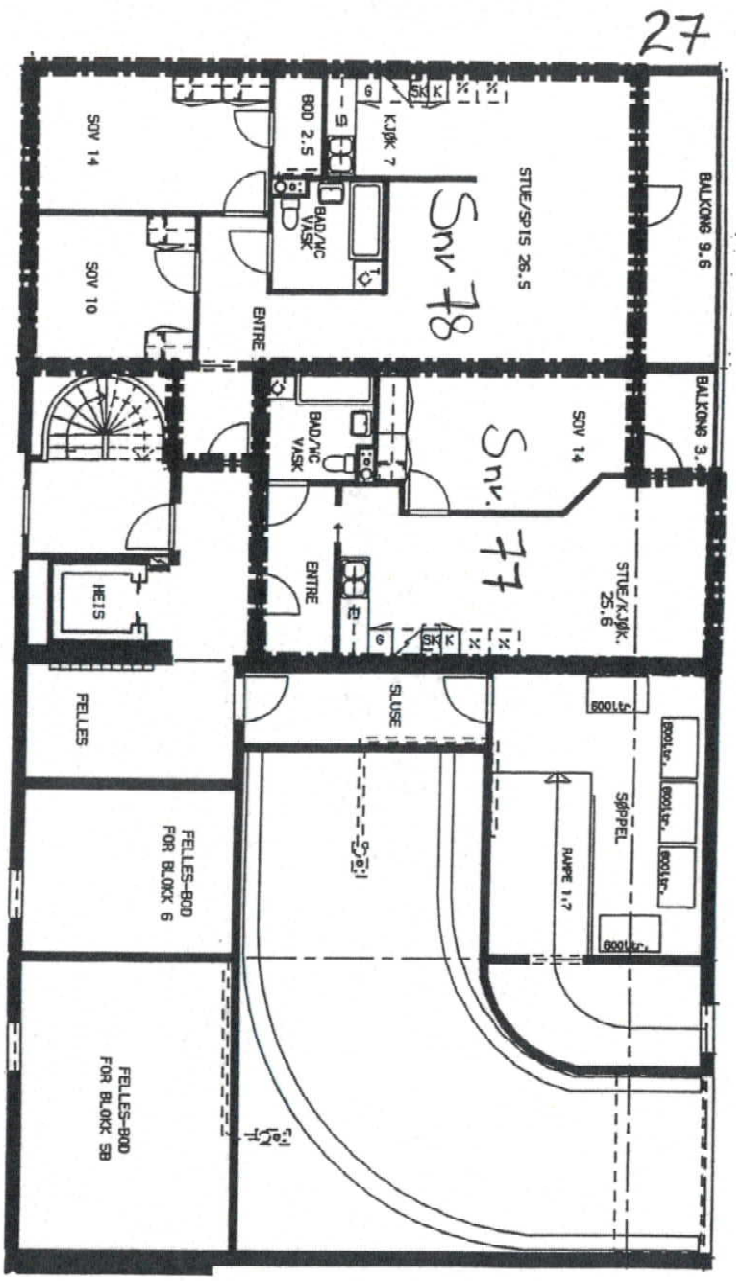


Magnusgate 6
Blokk 5 B
Gnr. 231, bnr. 283
Loft

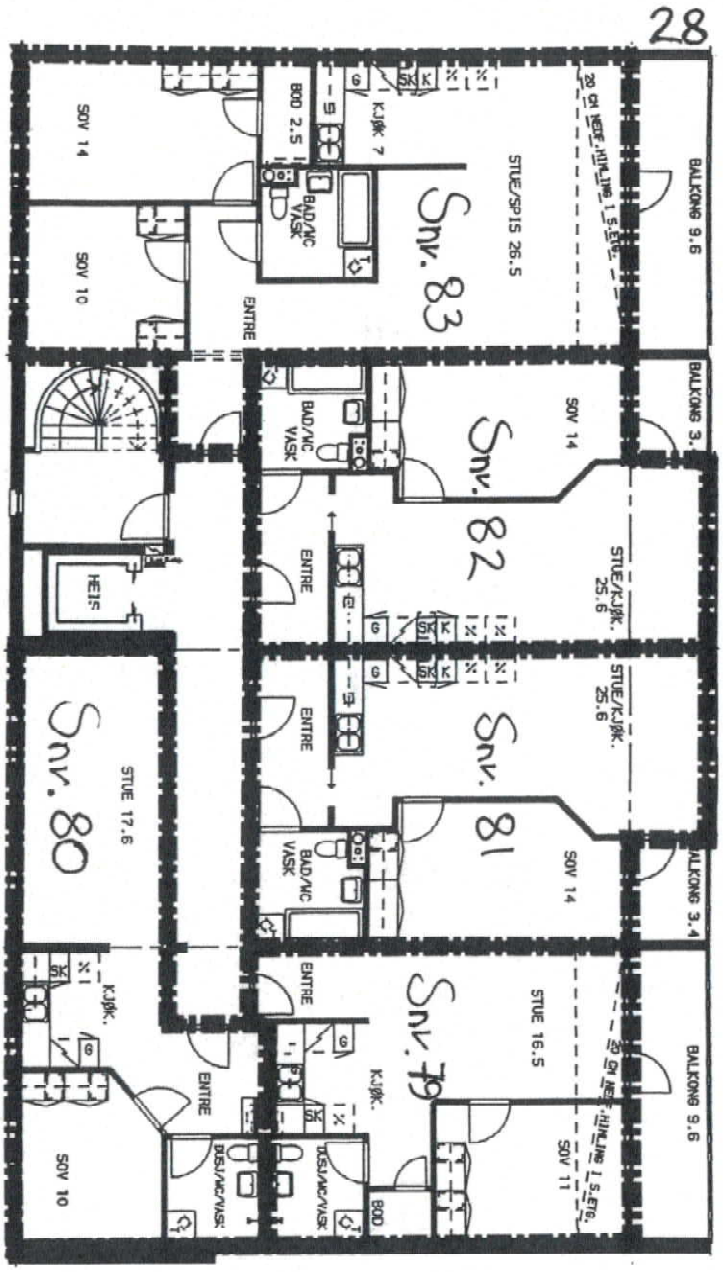
26



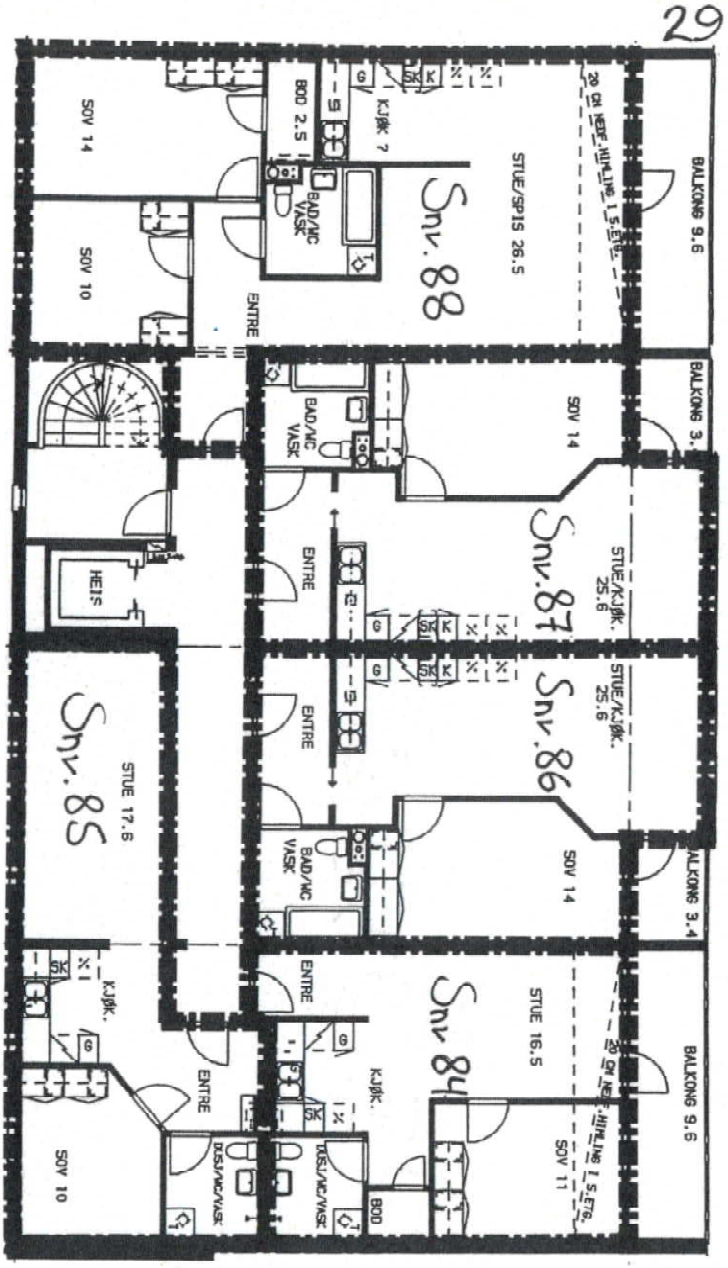
Magnusgate 6
Blokk 6
Gnr. 231, bnr. 283
Garasje



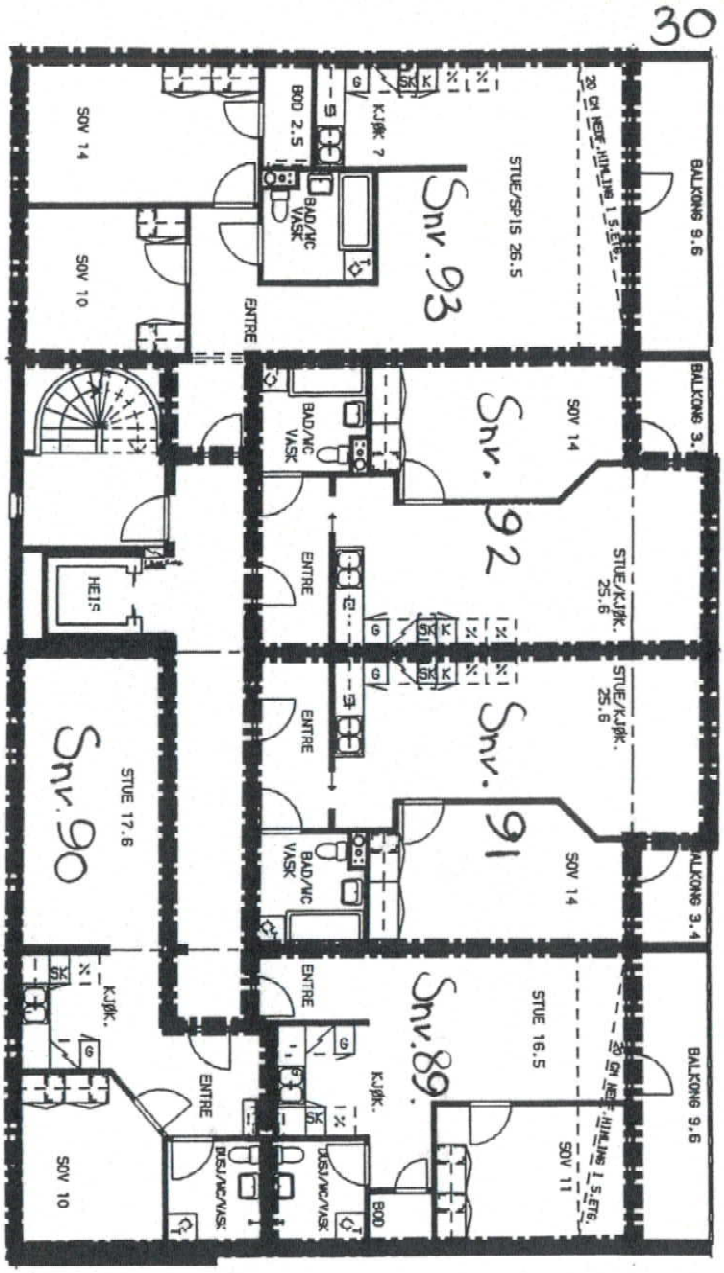
Gnr. 231, bnr. 283
Blokk 6
Magnusgate 6
1. etg.



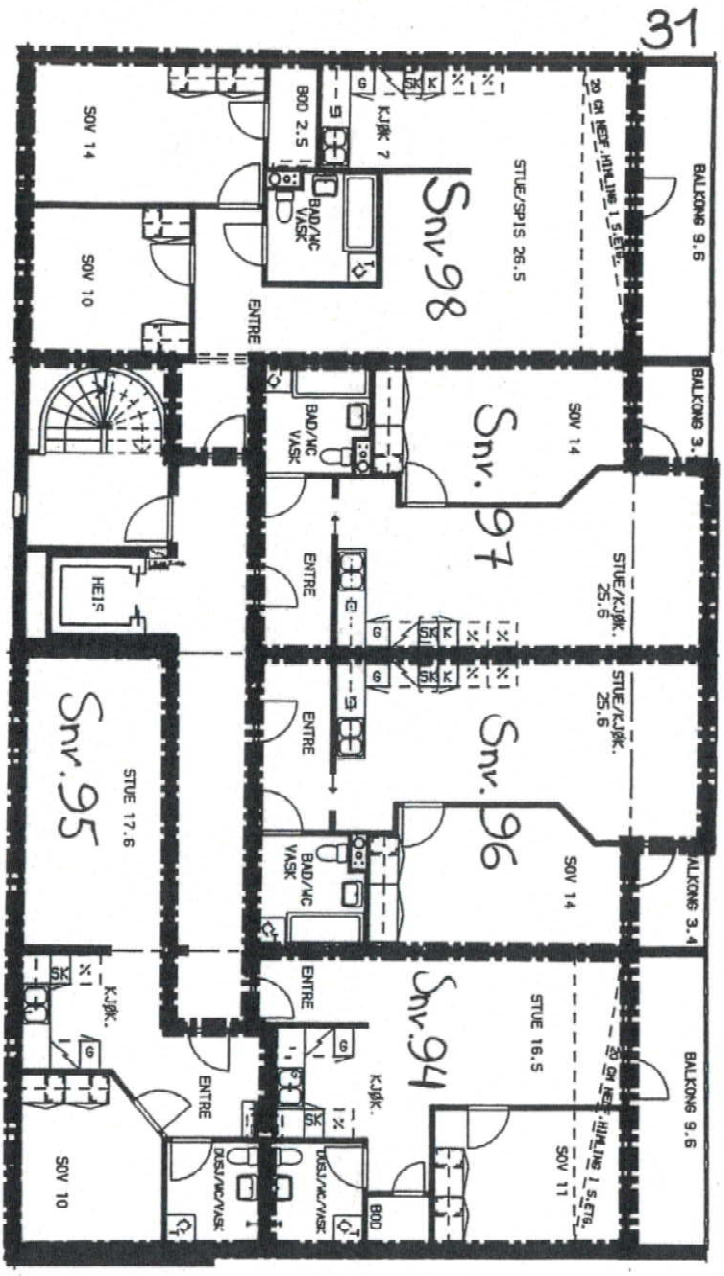
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 6
2. etg.



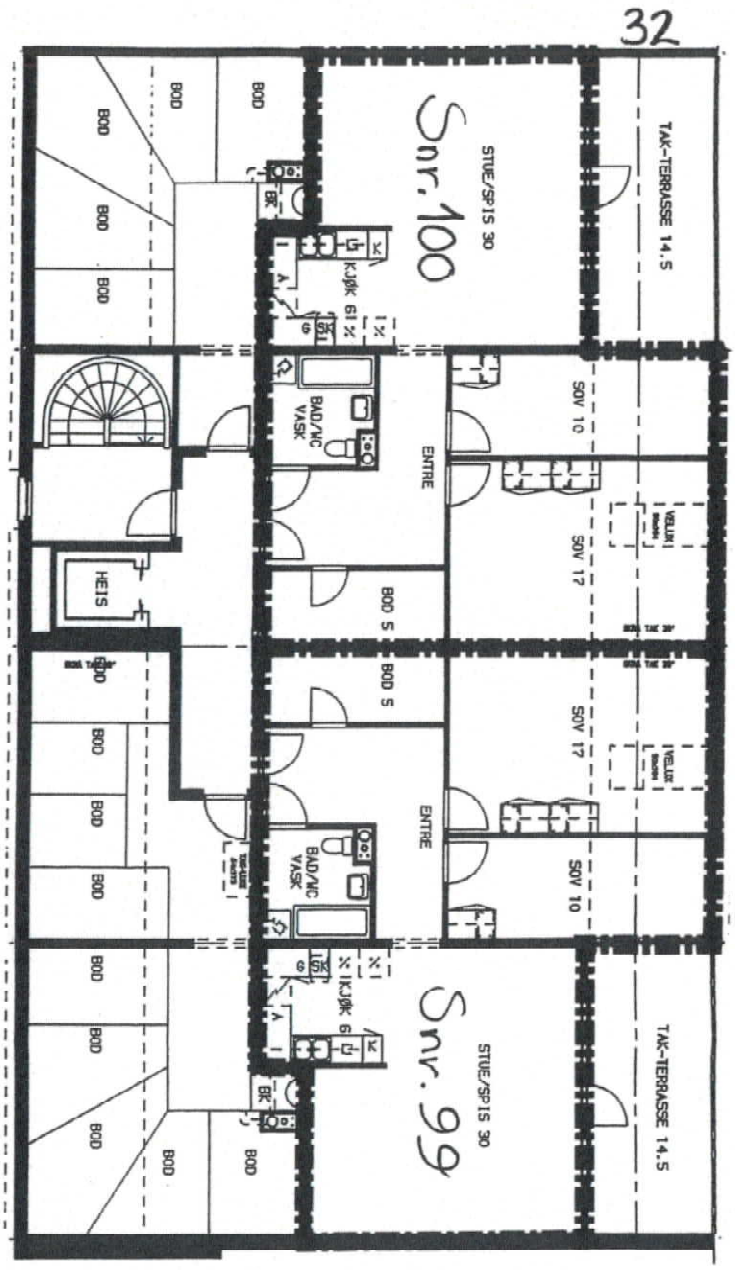
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 6
3. etg.



Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 6
4. etg.

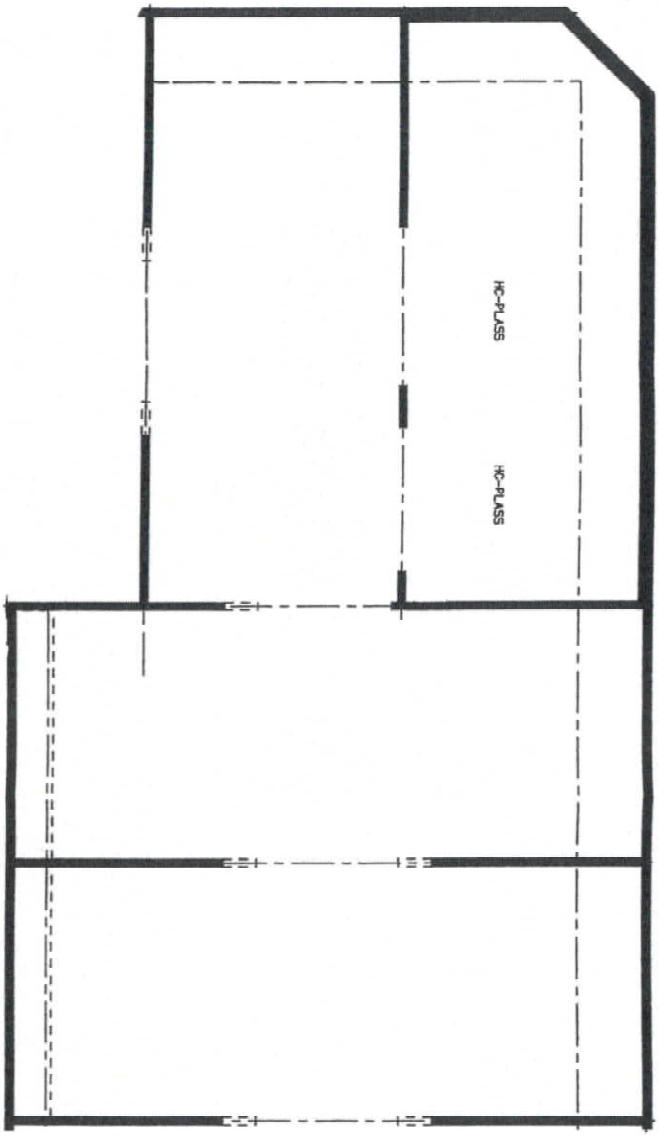


Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 6
5. etg.



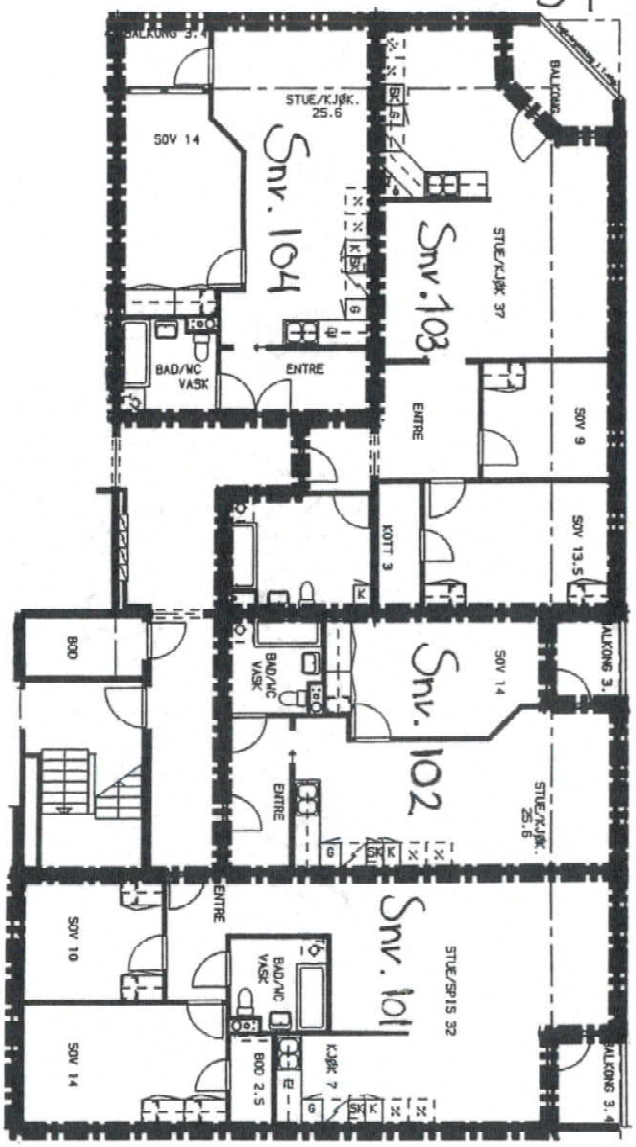
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 6
Loft

33

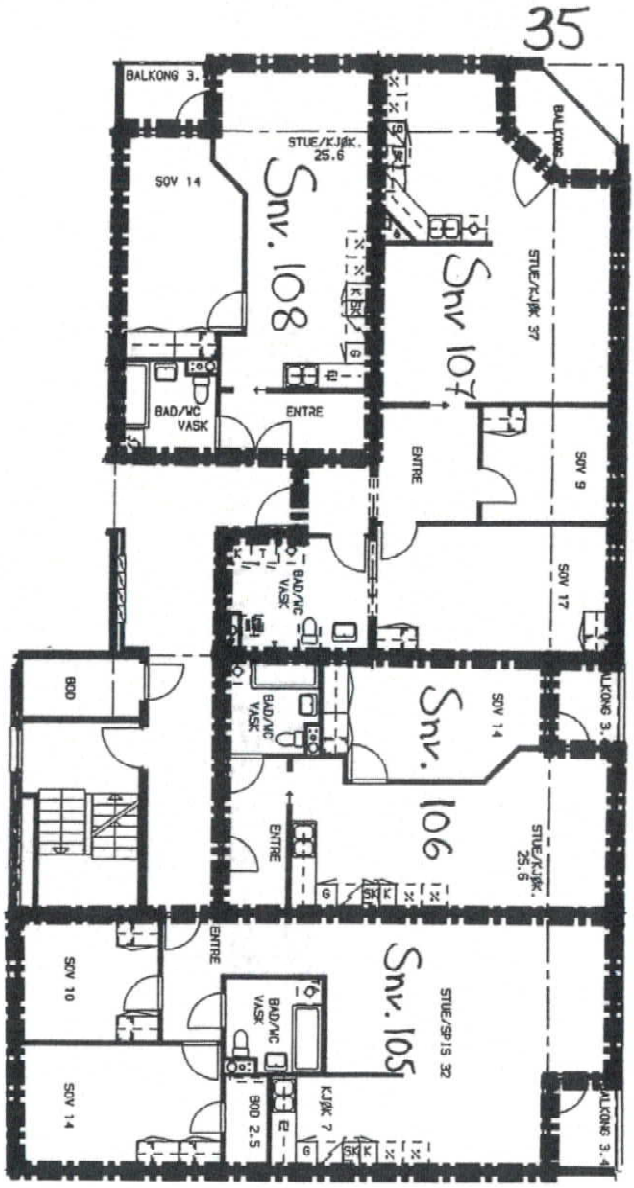


Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 A
Garasje

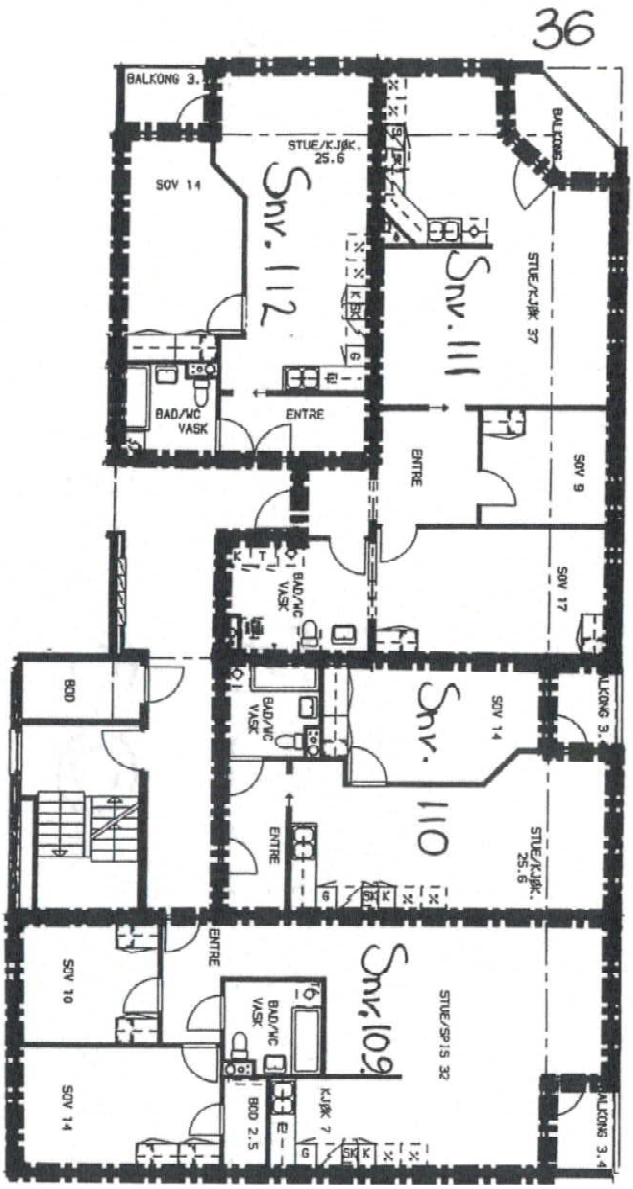
34



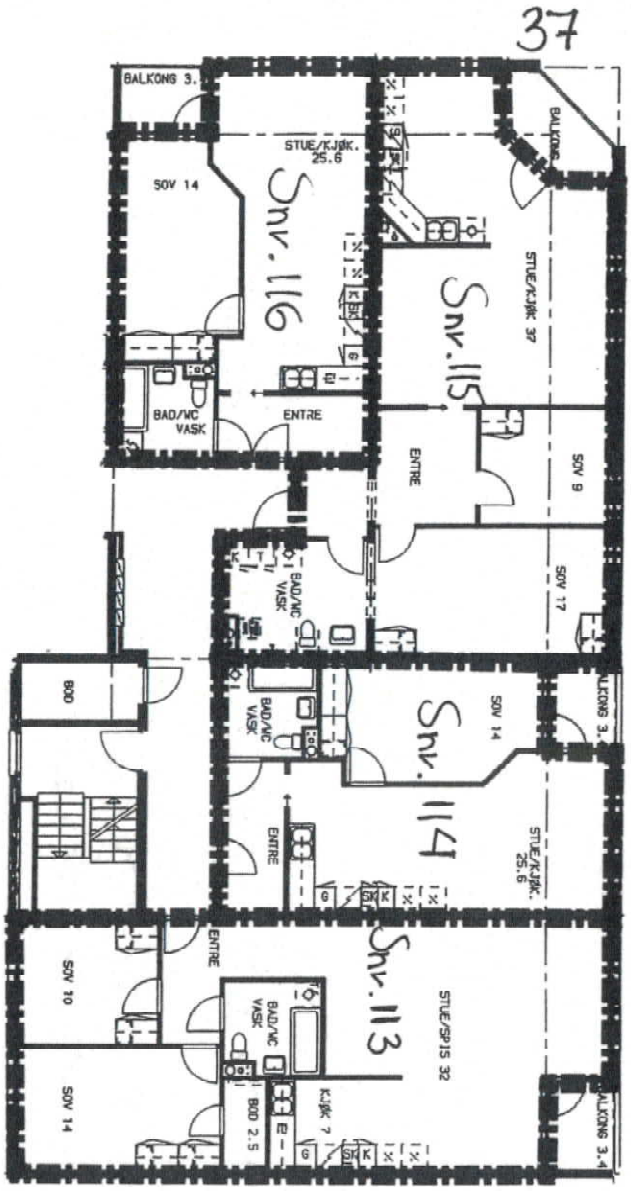
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 A
1. etg.



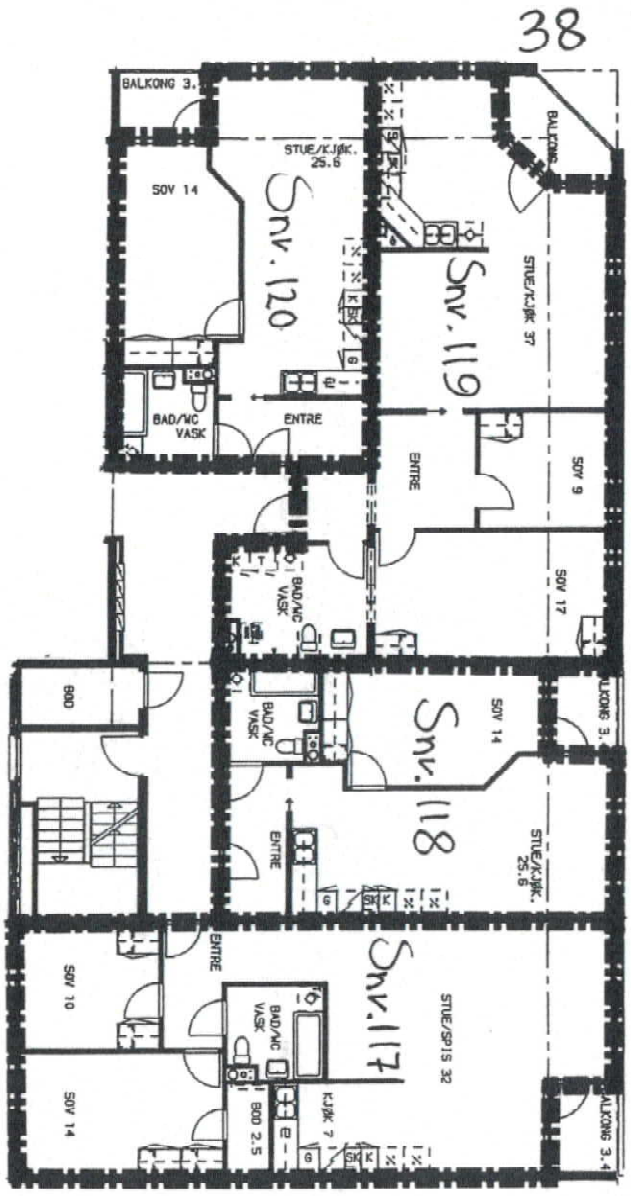
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 A
2. etg.



Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 5 A
3. etg.

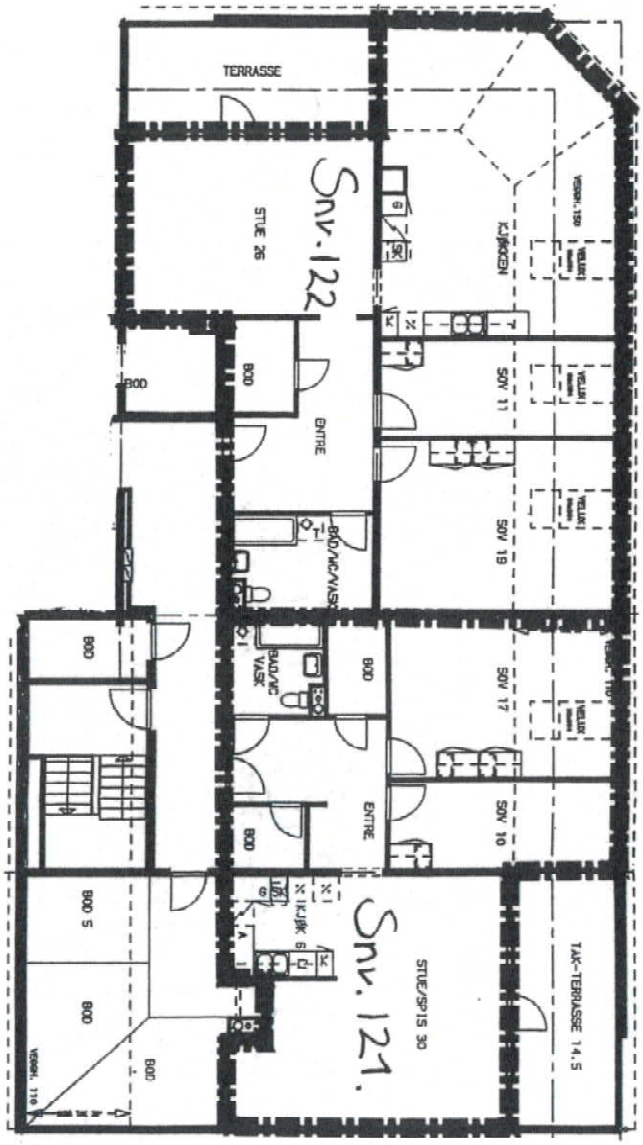


Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 A
4. etg.



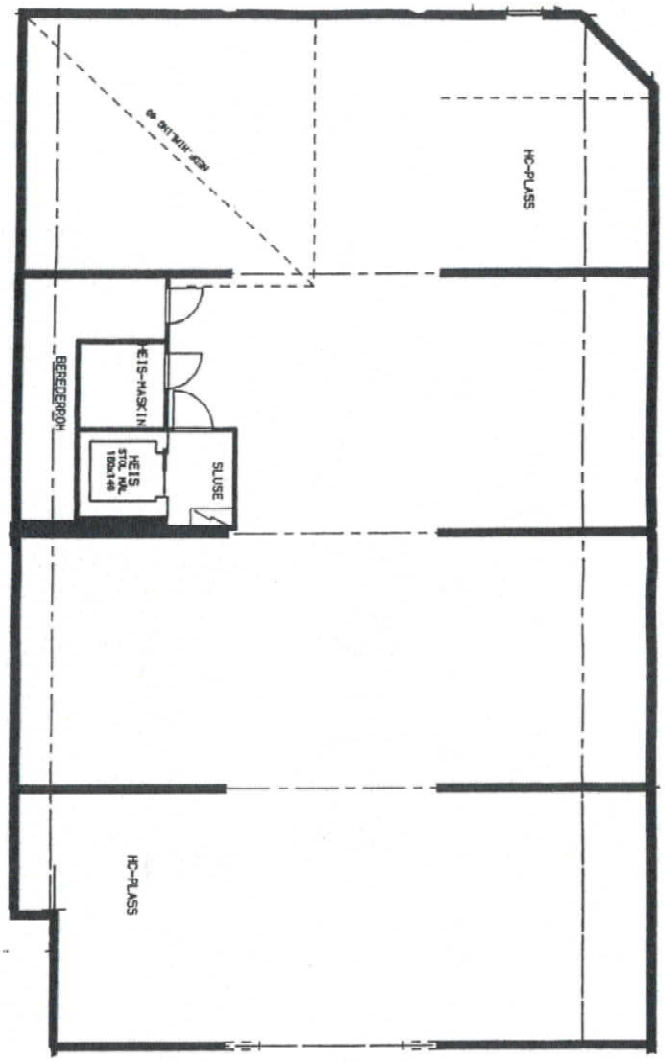
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 A
5. etg.

39

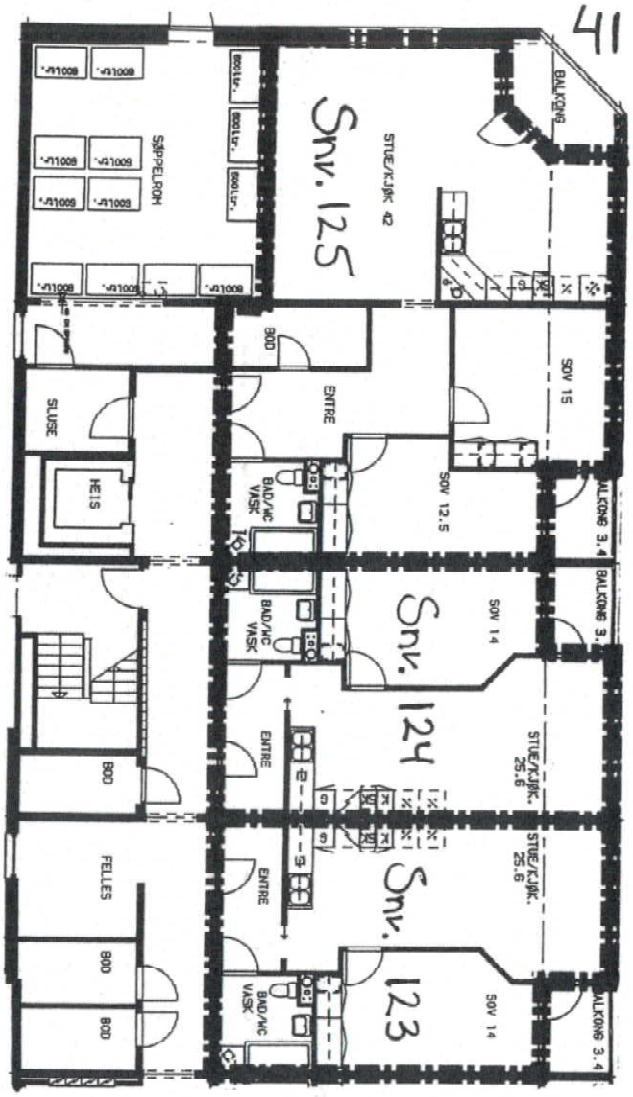


Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 A
Loft

40

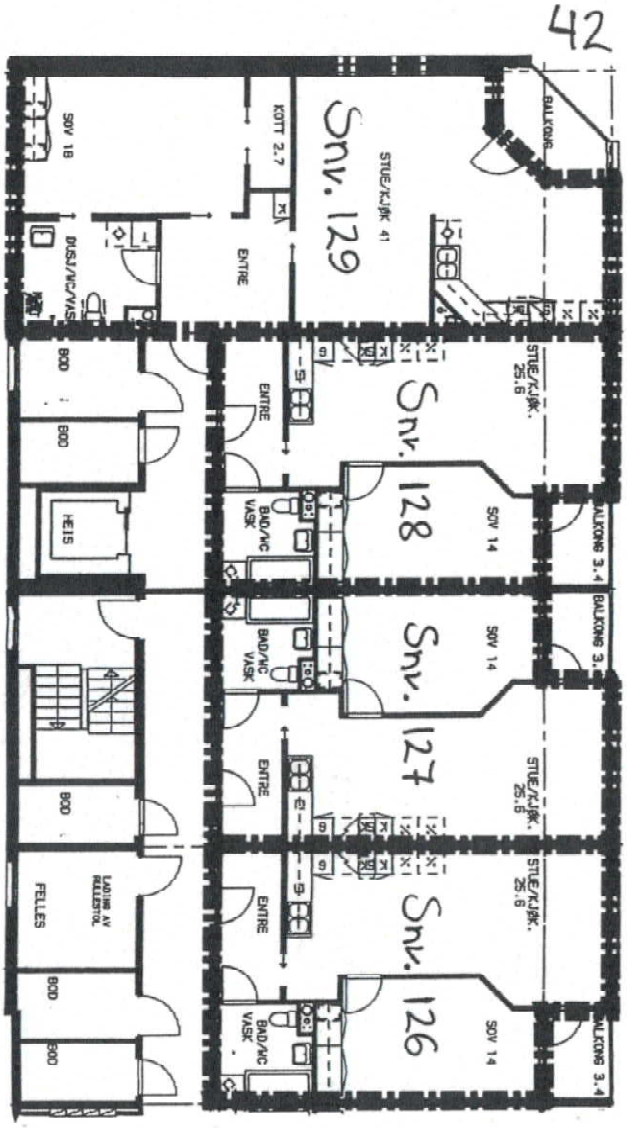


Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 B
Garasje



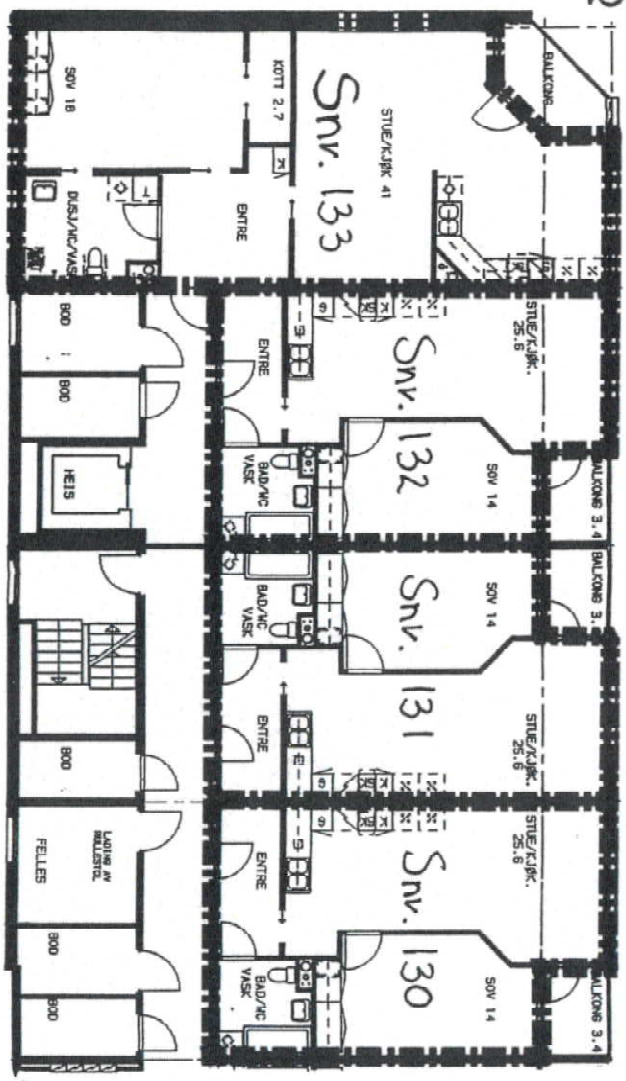
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 B
1. etg.

42



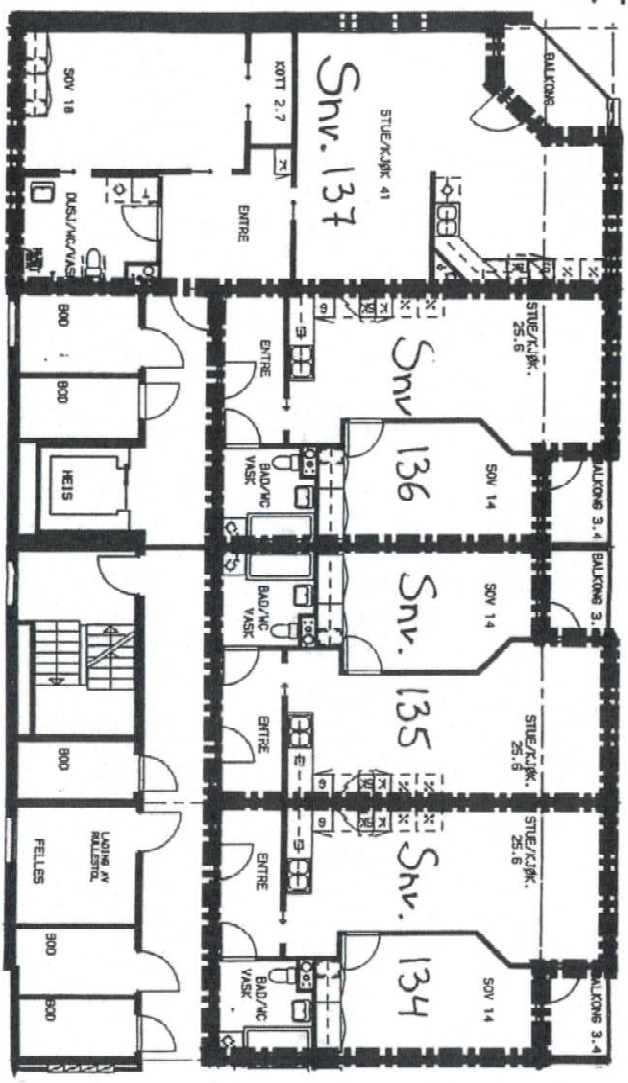
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 B
2. etg.

43



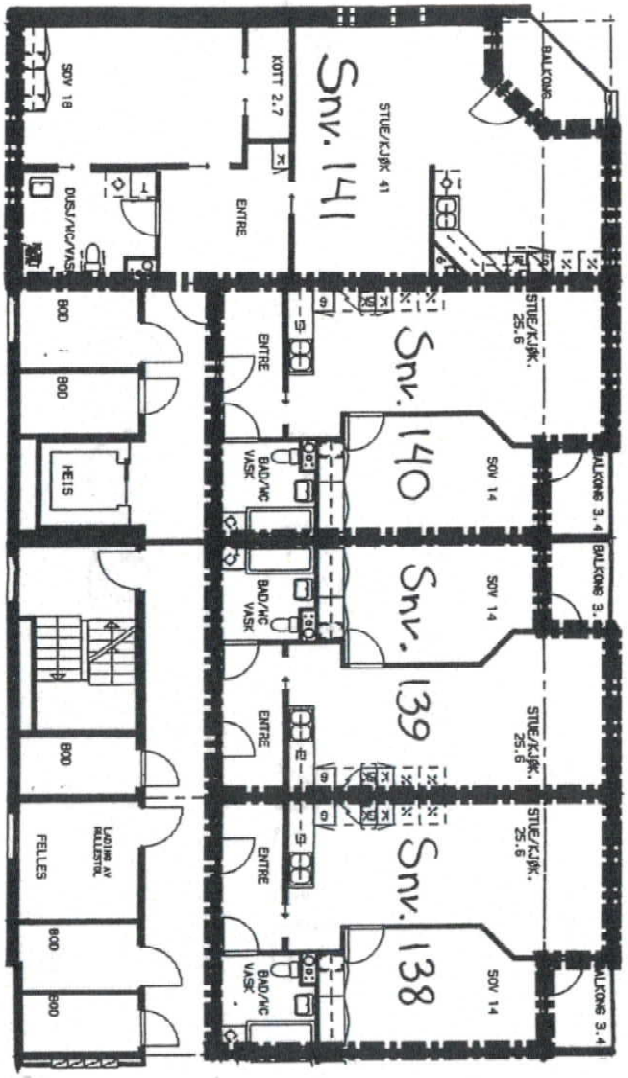
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 A
3. etg.

4



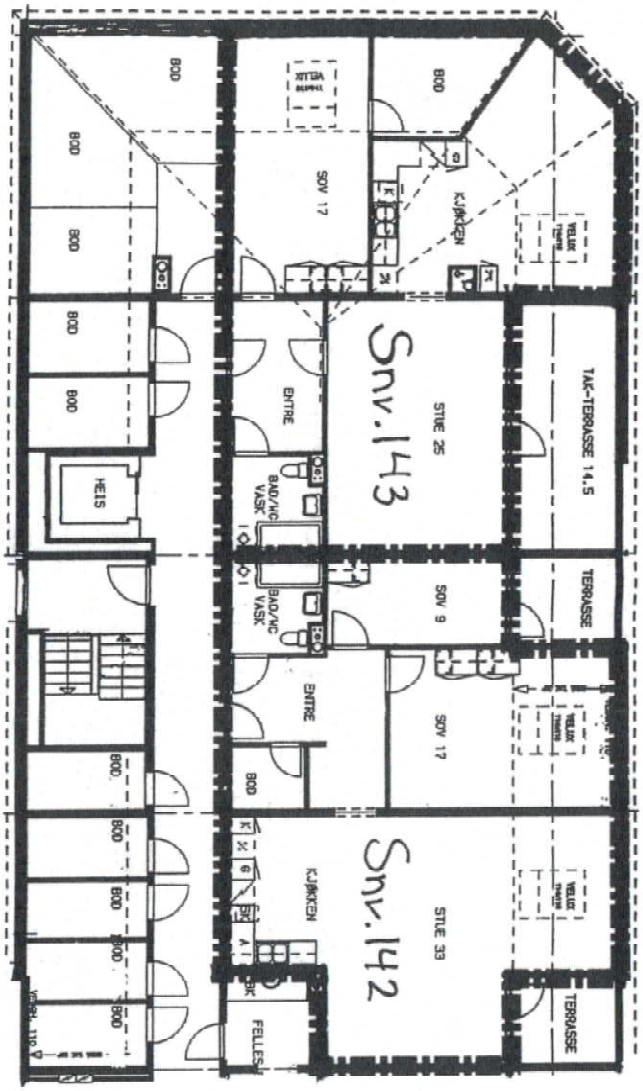
Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 B
4. etg.

45



Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 B
5. etg.

46



Gnr. 231, bnr. 283
Magnusgate 6
Blokk 7 B
Loft

DAGBOKFØRT

13.DEC.89 088068

BYSKRIVEREN I OSLO

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0279 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3635539/25372817
Bestilling: C3 2024-11-29 (3) 27

Dato
29.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40784	105	6.7.1990	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	231	283	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

231/280 s. 1, 5-21, 23 0924

DAGBOKFØRT

06.JULI90 40697

RETT KOPI BEKREFTES
Trond Sørlie
TROND SØRLIE
ADVOKAT

Skjøte[1]

Returneres til:

BYSKRIVEREN I OSLO

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ev. samlebr.
0301	Oslo					

Gnr. 231 bnr. 280 snr. 1, 5 - 21, 23, 24, 26 - 42, 45 - 47, 49 - 69, 71 - 92
Gnr. 231 bnr. 283 snr. 1 - 143 Gnr. 231 bnr. 395 snr. 1 - 12

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Ubebygd [X] 2 Bebygd

Anvendelse av grunn: [X] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] L Landbruk [ ] K Vei/kommunikasjonsareal [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittliggende bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [X] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 233.210.000,-

Markedsverdi: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Markedsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr Se side 3

4. Overdras fra

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[4]	Navn
24 32 39 1	Oslo Byfornyelse A/S

5. Til

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer)[4]	Navn
	Oslo kommune

Doknr: 40697 Tinglyst: 06.07.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentsavgiften er knyttet til eiendommens markedsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer markedsverdi er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet markedsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal markedsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1. 2 ledd og § 3.

4) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

Nr. 47 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

6. Særskilte avtaler [5]

Kjøperen og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til medlemsskap i Kongstun boligsameie I, II eller III og forplikter seg til å vedta som bindende for seg de til enhver tid gjeldende vedtekter.
Som sikkerhet for dekning av fellesutgifter og særpålegg forbeholdes de respektive boligsameier panterett stor kr. 10.000,- pr. seksjon.
Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av lånetakst avholdt etter ~~forsikringsrådets regler~~.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dette skjøtet gjelder overdragelse til en kommune som etter § 10 fjerde ledd fritt kan erverve flere enn 2 boligseksjoner i sameiet.

8. Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Sted, dato

Oslo, den 3. april 1990

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

OSLO BYFORNYELSE A-S
Sten-Erik von Hirsch

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

TROND SØRLIE
ADVOKAT
P.B. 2070 GRÜNERLØKKA
0505 OSLO 5

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

5) Det som skal (og kan) tinglyses skal samles for seg først. Bare dette skal tas med i tinglysingsgjenparten.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte.
Dersom ingen av de 3 alternativene er krysset av, og hjemmelshaver er en fysisk person, **må** en ha samtykke fra hjemmelshavers ektefelle, jf. ekteskapsloven.

7) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Skjøtet gjelder førstegangsoverføring av eierseksjoner i nyoppførte bygninger som ikke er tatt i bruk.
Salgsverdien av tomten for de seksjoner som overdras ved dette skjøtet utgjør kr. 10.535.000,-.

231/280
s. 26 – 42
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040781
BYSKRIVEREN I OSLO

231/280
s 45-47 og 49-69
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040782
BYSKRIVEREN I OSLO

231/280
s 71-92
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040783
BYSKRIVEREN I OSLO

231/283
s 1 – 30
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040784
BYSKRIVEREN I OSLO

231/283
s 31-60
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040785
BYSKRIVEREN I OSLO

231/283
s 61-90
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040786
BYSKRIVEREN I OSLO

231/283 s. 91-120
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040787
BYSKRIVEREN I OSLO

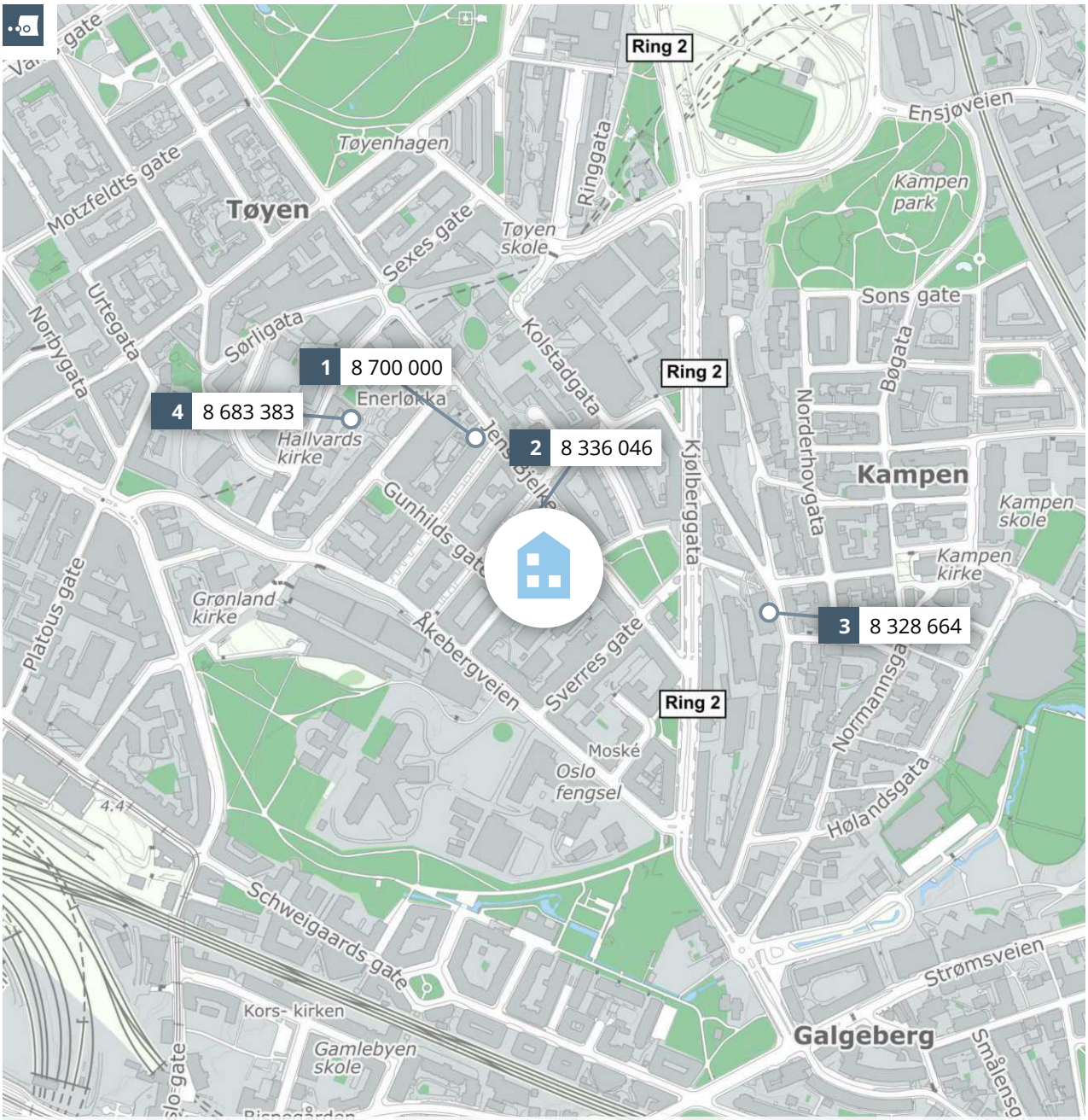
DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040788
BYSKRIVEREN I OSLO

231/283
s 121-143

231/. 395
s.k. -12

DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040789
BYSKRIVEREN I OSLO

DAGBOKFØRT
06. JULI 90 040790
BYSKRIVEREN I OSLO



Meglers verdivurdering

MAGNUS' GATE 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 16.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magnus' gate 9, 0650 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 231 BNR 283 FNR 0 SNR 30 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KAMPEN RODE 5

Verdivurdert til

8 200 000

84 738	8 284 738	94 136
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	5 400
Formue	-
Soverom	2
Etasje	7

Balkong Heis

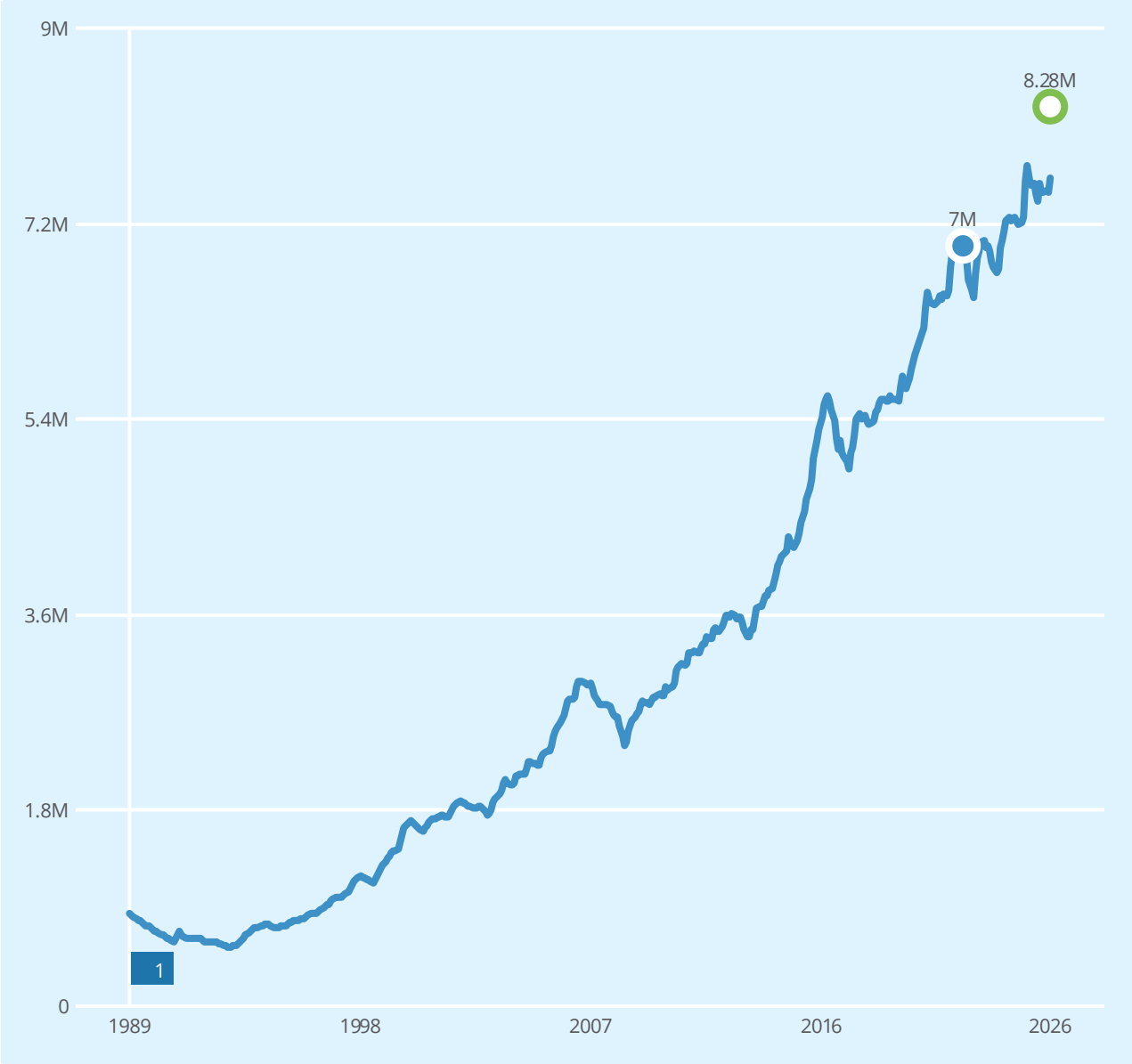
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eiriks gate 18 80 m²	2004	5. etg	3 sov	20.08.2025	7 950 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**108 750**
2	Magnus' gate 8 89 m²	1990	6. etg	2 sov	29.04.2025	7 500 000	**8 250 000**	86 046	8 336 046	**93 663**
3	Brinken 20 87 m²	1999	2. etg	3 sov	05.06.2025	7 650 000	**8 200 000**	128 664	8 328 664	**95 732**
4	Smedgata 35 C 86 m²	1898	2. etg	2 sov	14.05.2025	8 490 000	**8 650 000**	33 383	8 683 383	**100 970**

Totaloppusset og særegen toppleilighet med eksklusive materialvalg.
Romslig balkong med mye sol og fantastisk utsikt.
Heisadkomst.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.07.2022	05.07.2022	13.09.2022	6 900 000	6 900 000	99 224	6 999 224	2
13.12.1989		13.12.1989	-	900 000	-	900 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Høyere markedsverdi

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

Leiligheter til salgs i KAMPEN RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
10
dager

Leiligheter solgt i KAMPEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

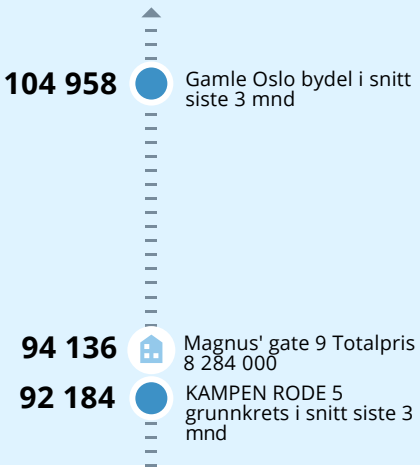
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
84
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Magnus' gate 9, 0650 Oslo
Gnr. 231, Bnr. 283, Snr. 30, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260006

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Nils Trongaard

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

E-post: nils.trongaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
