

Magnus' gate 9



Velkommen til

Magnus' gate 9



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

Bo supersentralt på Tøyen

Lys og herlig 2-roms selveierleilighet med balkong| Vesentlig oppgradert i 2021- nytt bad, kjøkken og elektrisk| Heis

Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	125 130,-
Totalpris	5 075 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 380,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1989

Ansvarlig megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en lys og moderne 2-roms selveier med sentral og tilbaketrukket beliggenhet!

Leiligheten ble pusset opp i 2021, og har stilsikre og tidløse material- og fargevalg. Her får du en praktisk planløsning, med en sosial og åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til balkong. Balkongen er nordvest-vendt og ligger ut mot hyggelig gårdsrom. Leiligheten ligger på Tøyen - et populært og attraktivt boområde med kort reisevei til alt Oslo har å tilby.

Kvaliteter:

- Vesentlig oppgradert i 2021
- Heisadkomst til etasjeplan
- Stort og rålekkert bad fra 2021
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
- Praktisk kjøkken fra 2021
- Elektrisk anlegg oppgradert 2021
- El-tilsyn 2022 godkjent
- Balkong vendt mot bakgård
- Parkeringsleie i sameiets garasje*
- A-konto varmtvann

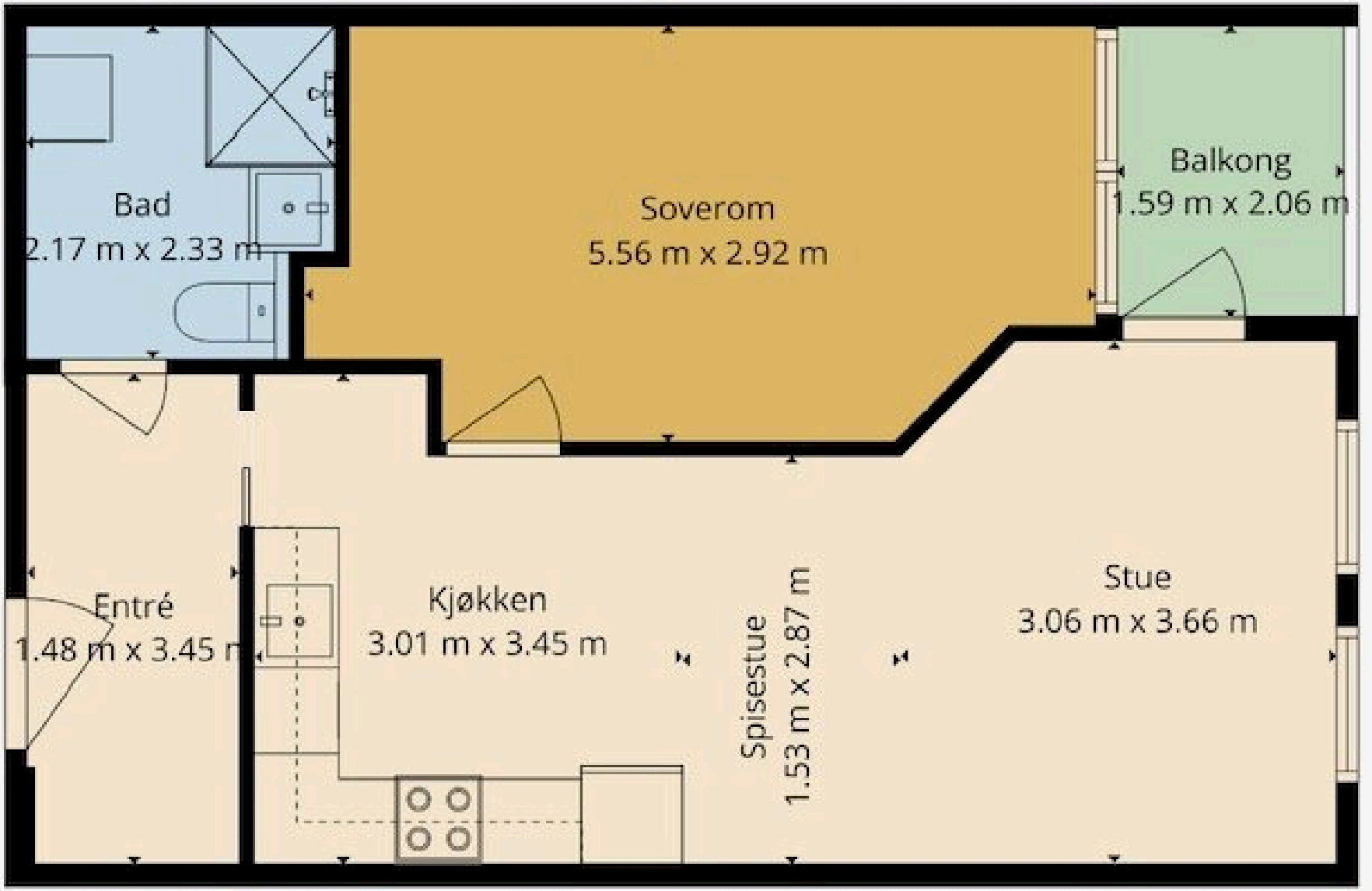
Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom og kjøkken/stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 3 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.



Forklaring av bilde/rommet










SIEMENS















































Magnus' gate 9

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 257 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.)	**6 min**
351 elever, 17 klasser	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**11 min**
495 elever, 21 klasser	0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**9 min**
199 elever, 13 klasser	0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**11 min**
616 elever, 46 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**18 min**
429 elever, 30 klasser	1.5 km
Hersleb videregående skole	**12 min**
Etterstad videregående skole	**22 min**
588 elever, 41 klasser	1.7 km

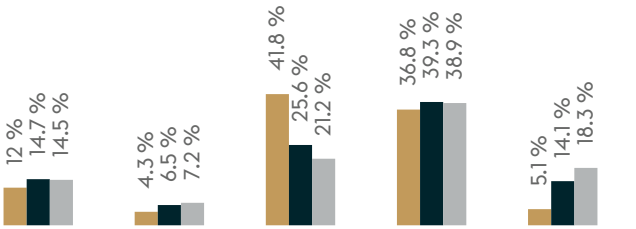
Offentlig transport

Kjølberggata	**4 min**
Linje 20	0.3 km
Tøyen	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Oslo Hospital	**14 min**
Linje 13, 19	1.1 km
Tøyen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**18 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.5 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år)	**5 min**
83 barn	0.4 km
Min Árbi	**6 min**
Langleiken barnehage (1-5 år)	**6 min**
29 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

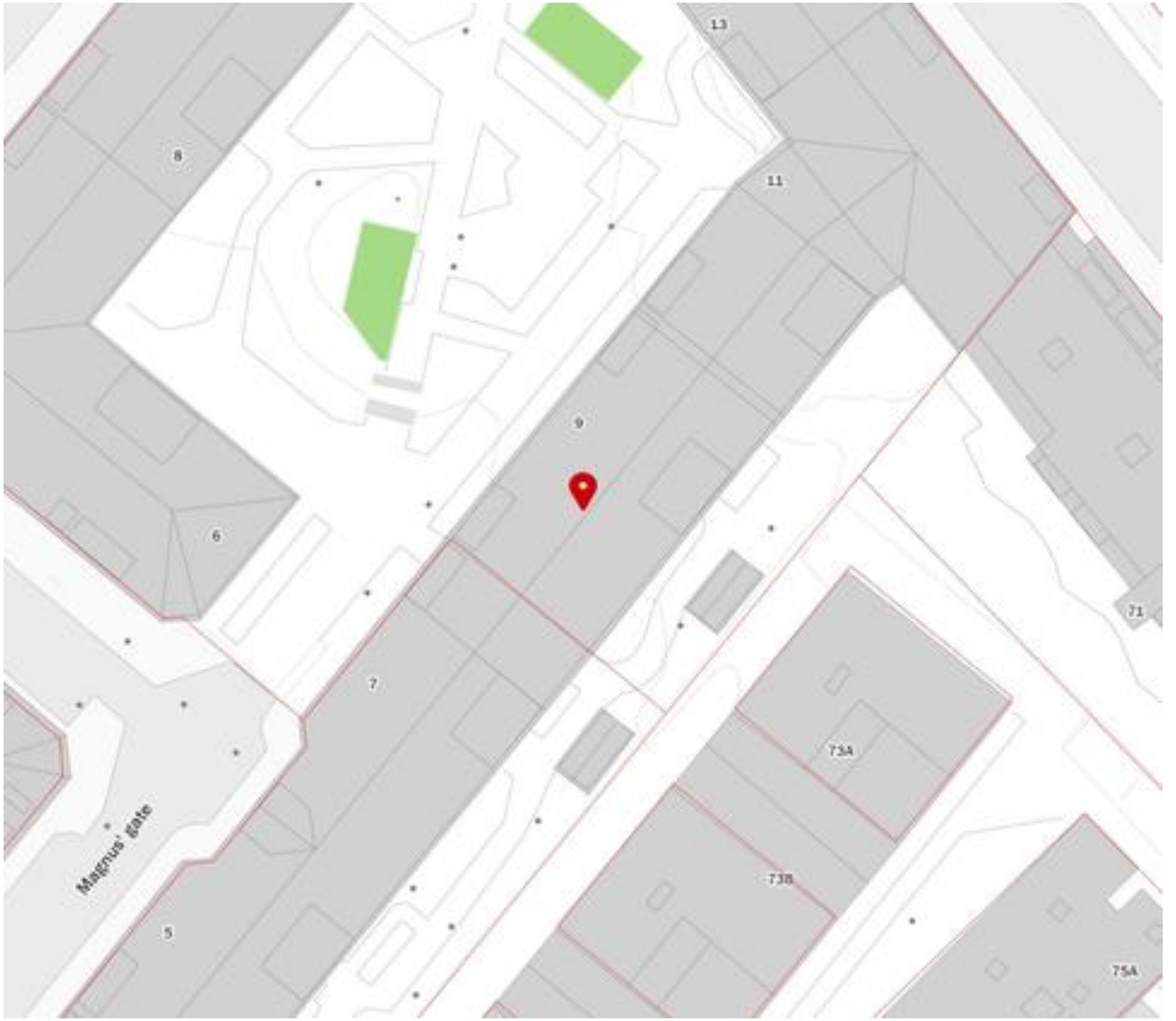
Sport

Sverresgate park balløkke	4 min
Schubelersgate friområde balløkke	6 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	6 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Informasjon

Magnus' gate 9



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0200/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Magnus' gate 9, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 283, snr 7 i Oslo kommune

Selger
Hilde Tharaldsten Sølna

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
137 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 087 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1989

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Entré, bad, soverom og kjøkken/stue.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 3 kvm.

7. etasje:

BRA-e: 2 kvm. Bod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod.

Standard

Entré
Leiligheten har enkel adkomst med heis til etasjeplan. Entréen er lys og innbydende og har god plass til garderobeløsninger og oppheng. Med dør-calling slipper du gjestene enkelt inn fra gateplan. Entréen er et fint første møte med denne stilrene og tiltalende leiligheten.

Stue
Lys og luftig stue med store vinduer og utgang til balkong. I stuen er det plass til sofa, samt spisebord i overgangen til den åpne kjøkkenløsningen. Leiligheten har en sosial planløsning med plass til både venner og familie.

Adkomst fra stue til nordvest-vendt balkong på ca. 3 m^2. Her er det plass til hyggelig sittegruppe og bord.

Kjøkken
Kjøkkenet ble pusset opp i 2021 i likhet med resten av leiligheten. Tidløs HTH-innredningen med slette hvite fronter og laminerte benkeplater, samt nedfelt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom:
Svært romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skrivepult og garderobeløsning.

Bad:
Flott bad med lekre 60x60-fliser, downlights i himlingen og varmekabler i gulvet. Badet er romslig og godt utstyrt med dusjhjørne med regndusj og innfellbare glassvegger, vegghengt wc og servantinnredning med skuffer. Det er også opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har mekanisk avtrekk.

Parkering

Ønsker du å leie garasjeplass må du søke styret. En vanlig plass koster kr. 735,- pr måned og en plass med elbilader koster kr. 997,50,- pr måned.

Sameiet fikk ladeanlegg for el-bil i januar 2022. Det er Mer som er tilbyder av ladebokser og står for installasjon. Disse bestilles gjennom styret. Styret tar en fellesbestilling på ladebokser en gang i kvartalet.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo,

Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Bolig totalrenovert av tidligere eier i 2021.

El-anlegget er utbedret i ettertid.

Se vedlagte vedlikeholdsplan for sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, viser til selger Erik Furre v/ Bo Sentralt AS, organisasjonsnummer 978616283.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia saksnummer 5233534. Sak lukket 12/1-22.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Avvik utbedret og sak lukket 12/1-22.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av varmtvannsmåler i regi av sameiet planlagt 27/10-25.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja
Beskriv: I regi av sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Kun at noe vann siver ut under dusjdør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport via takstmann 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligtakst gjennomført 3/10-25 av Jo Henrik Stigen, Stigen Boligtakst AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Boligtakst gjennomført 3/10-25 av Jo Henrik Stigen, Stigen Boligtakst AS.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: I regi av sameiet.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatttekket med papp/

Saltakskonstruksjon i tre tekket med takstein.Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis. Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl og betong/pussede flater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 1989. En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 1989.

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 3m2.

INNVENDIG
Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

Etasjeskillere i betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak:
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Elder vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Dører:
Vurdering av avvik:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak:
Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Elder balkongdører med glass som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til 91,8cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko. TG2 er gitt med bakgrunn i dagens regelverk.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Ved enkel nivellering av : Stue/kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1 cm. Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Dørblader og karmer har synlige bruksmerker som kan påvirke estetikk og funksjon. Dette utbedres før visning.
Konsekvens/tiltak:
Overflatebehandling anbefales for å opprettholde standard.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak:
Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Konsekvens/tiltak:
Komfyrvakt må monteres.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). • Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Konsekvens/tiltak:
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Våtrommet fungerer med dette avviket. Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom). Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes). Rensing og ny liming: Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt. Fuging: Reetablere fugene etter at limet har tørket.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Doble speilskap
- Hyller og knagger i bod

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier

som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Elektrisk oppvarming, gulvvarme på badet med fliser.

Anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 162 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 380,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto oppvarming, Internett/TV (Frihet S), felles renhold, vaktmestertjeneste, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:
- Akonto oppvarming: kr 300
- Felleskostnader: kr 2 801,40
- Bredbånd: kr 279

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.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 224 236,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 896 942,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kongstun II , orgnr. 971280239

Om sameiet

Sameiet Kongstun II (org.nr. 971 280 239)
-Ligger i bydel Gamle Oslo.
-Består av 143 boligseksjoner fordelt på 5 bygg.
-Sameiet har avtale med Ullevål Vaktmester og Renholdsservice AS (UVR)

-Sykkelboder er tilknyttet til de ulike oppgangene.

Utdrag fra årsrapporten:
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.

Årsmøtedokumenter 2025 med innkalling, protokoll, regnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven, og vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Styreleder informerer om følgende pr. 08.10.2025:
Det er for øyeblikket ingen lekkasjer. Taket ble utbedret for 2 år siden, og 1 takterrasse ble utbedret i fjor. 2 av takterrassene skal utbedres før jul, og det er ingen aktive lekkasjer fra andre takterasser for øyeblikket. Sameiet vil lage en plan for utbedring av de resterende takterrassene i løpet av vinteren, hvor dette vil gjøres i faser over de kommende årene.

Det er ikke noe innflyttingsgebyr, men OBOS fakturerer et eierskiftegebyr i henhold til deres satser.

Motorene i ventilasjonsanleggene vil byttes i løpet av vinteren, dette tas over ordinært vedlikeholdsbudsjett og medfører ikke økte kostnader. Ut over dette er ingen store prosjekter planlagt.

Det er ikke planlagt låneopptak, og det vil bli økning i fellesutgiftene ved nyttår på grunn av generell prisstining + økninger i kommunale avgifter (ukjent foreløpig eksakt hvor mye det blir).

Det har vært noen tilfeller av maur i første etasje tidligere år der hvor det er terrasser på bakkeplan, samt noen rotter i garasjeanleggene. Sameiet har avtale med Anticimex for oppfølging av disse.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927042589
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 9 731 729,00
Innfrielsesdato: 18.09.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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 %.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt salgsoppgaven.

Dersom en seksjon ønsker å sette inn ekstra takvindu eller sette inn et vindu som kan åpnes, må dette søkes om til årsmøtet. Dette fører til en endring av vedtekter der seksjonseier også påtar seg eierskap og vedlikeholdsansvar på det nye vinduet.

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter §4 om vedlikeholdsforpliktelser, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Felles dugnad i sameie må påregnes.

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

Dyrehold

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. Hunder og katter skal føres i bånd. I følge husordensreglene pkt. 5.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 94047820

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 643 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til i Magnus' gate, en rolig, enveisskjørt gate nær populære Sørli plass, på en høyde mellom Kampen, Tøyen og Grønland. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

Det har skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. Det vellykkede "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Tøyen torg bugner av spennende serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten.

Hele bydel Gamle Oslo har vært et stort satsningsområde i Oslo de siste årene. Dette inkluderer forvandlingen av Bjørvika fra konteinerhavn med tett trafikk og industri til Fjordbyen med Barcode og Sørenga. I dag ligger motorveiene i tunnel under bakken, sjøkanten er åpnet opp for badegjester, spennende bygninger er reist og et yrende byliv har etablert seg. Området omtales allerede som Oslos nye "hotspot", noe som smitter over til områdene rundt og er med på å forskyve byens sentrum og begivenheter mot øst.

Fra leiligheten er det kun 10 minutters gange til Bjørvika. Raskeste vei går ned Hollender gata der det i enden finnes en trapp opp til gangveien på Nordenga bru. Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika stedet for deg. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, samt den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger det siste tilskuddet kalt "Oslobukta": En rusletur langs kanalene mellom byggene fører tankene både til Venezia og rorbuene i Lofoten. Her ligger det gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser. Her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO og Maaemo (med tre stjerner i Michelinguiden!).

Sørenga har etablert seg som et svært populært badested. Nylig er det kommet flere tilskudd for de badeglade; flytebrygge bak Munchmuseet, sandstranden på fremsiden av operabygget, samt alle badstuflåter som kan benyttes året rundt!

På Tøyen finner du flere store matbutikker, hvorav den nærmeste ligger bare få skritt ned i gata. Grønland Basar (med Vinmonopolet, slakter, bokhandel, klesbutikker og restauranter) og, en rekke frukt- og grønt butikker, ligger bare en liten spasertur fra leiligheten. De som ikke rekker å ta kaffekoppen hjemme, kan stoppe innom en av de mange kaffebarene i nærområdet. Kaffebrenneriet, Stockfleths og Skatten er alle populære steder med godt utvalg. Du finner dessuten en rekke av hovedstadens særpregede grønne lunger i nærheten.

En kort spasertur unna leiligheten ligger vakre Botanisk hage, med en hyggelig kafé og naturhistorisk museum. Litt lenger bort finner du Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres. Parken egner seg godt både for både hygge og trening med store gressletter, stier og bakker. Det er også fine løpemuligheter på Ola Narr, som parken går over i. På kollen har man utsikt utover hele Oslo, og her finnes det også bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Det finnes i tillegg flotte turmuligheter langs både Akerselva, Alnaelva og i Ekeberg- skrenten. Eller hva med å legge søndagsturen til hyggelige Kampen Økologiske Barnebondegård?

Her bor du med andre ord stille, rolig og tilbaketrukket til, men samtidig med nærhet til "alt" som trengs, samt med sentrum bare minutter unna til fots, sykkel eller T-bane. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1990.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 201905974
Saken gjelder: Håkons gate 14 - 16

Pågående byggesaker i området:
Magnus`gate 6 - 13 - Utskifting av sirkulasjonsanlegg
Saksnummer: 202202560

Magnus' gate 6 - Endring i bærevegg
Saksnummer: 202311946

Sigurds gate 11 - Etablering av basestasjon med antenner
Saksnummer: 202555110

Jens Bjelkes gate 71 - forespørsel om seksjon er regulert som næringseiendom og mulighet for utleie av 2. etasje
Saksnummer: 202506558

Jens Bjelkes gate 77 - bruksendring av 2. etasje fra boliger til næring
Saksnummer: 202507660

Sigurds gate 12 og 14 - bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring
Saksnummer: 202508555

Sigurds gate 8 - mulig hyblifisering/bofelleskap
Saksnummer: 202504805

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Mulighet for rask/umiddelbar overtagelse. Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle

involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 142 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. oktober 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14

0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Magnus' gate 9

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sølna, Hilde Tharaldsten	9578-5993-4-1536642	2025-10-11 14:00:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0200/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magnus' gate 9, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Hilde Tharaldsten Sølna

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94047820
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, viser til tidligere selger Erik Furre v/ Bo Sentralt AS, organisasjonsnummer 978616283

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, viser til tidligere selger Erik Furre v/ Bo Sentralt AS, organisasjonsnummer 978616283

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021, viser til tidligere selger Erik Furre v/ Bo Sentralt AS, organisasjonsnummer 978616283

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024, utbedringer av tak i regi av sameiet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia saksnummer 5233534. Sak lukket 12/1-22 ved Eltilsyn

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Avvik utbedret og sak lukket 12/1-22 via elselskapet Elvia

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av varmtvannsmåler i regi av sameiet planlagt 27/10-25

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: I regi av sameiet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Utettheter i tak. mangler utarbeides av sameie 2024

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport via takstmann Jo Henrik Stigen v/Stigen Bolitakst AS. År 2025. Befaring gjennomført 3. oktober 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligtakst gjennomført 3/10-25 av Jo Henrik Stigen, Stigen Boligtakst AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Viser til sameiets Vedlikeholdsplan vedlagt salgsoppgaven

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 34-0200/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sølna, Hilde Tharaldsten	**2025-10-11**

Identifikasjon

bankID Sølna, Hilde Tharaldsten

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Sist oppdatert 26.9.25

Planlagte prosjekt					
År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prioritet	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	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	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	
		Bytte balkongdører	Alle bygg	3	
		Bytte utgangsdører	Alle bygg	3	Reparert ved flere anledninger
		Bytte låser på øvrige fellesdører	Alle bygg	3	
		Fikse sprekk i vegg ved garasje	M13	2	
		Pusse opp møterommet (minikjøkken, maling, gulv)	M11	3	
2026		Membran på 8 stk takterasser	Alle bygg	2	Vi har hatt lekkasjer, dekkes ikke av forsikring. En terasse er utbedret, 2 er påbegynt utbedret og øvrige takterasser må sjekkes.
2025		Nødutganger i garasjeportene	M6/8 og M11/13	1	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	Drenering, avfukter, kondens
Påbegynte prosjekt					
År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prioritet	Merknad
2025		Bytte vifter ventilasjonsanlegg M13 og M6	M6/M13	1	Gamle aggregater må byttes da de er fra byggeår.
2025		Membran på 2 takterasser	Alle bygg	1	Vi har hatt noen lekkasjer til leilighetene under, dekkes ikke av forsikring. En terasse er utbedret, 2 er nå påbegynt utbedret.
2025		Oppgradere anlegg for varmtvannsmålere	Alle bygg	1	Initiell kostnad for oppgradering dekkes av sameiet, eventuelle ekstra kostnader viderefaktureres seksjonseieretil dette.
Fullførte prosjekt					
År	Status	Beskrivelse	Bygg		Merknad
2025	Fullført	Bytte garasjeåpnere til OBOS mobilnøkkel	Alle bygg		Garasjeåpnere og kjøreport inn til bakgård satt opp med OBOS Mobilnøkkel og appstyrt åpning.
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	??	Ny heis	M6		*samme serviceavtale
2005	Fullført	malt.	Alle bygg		Ikke malt siden installasjon

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Liv Tomter
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0200/25 . Vår ref.: 0977-1-007 Dato: 06.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Kongstun II
Organisasjonsnr:	971280239
Seksjonseier:	Sølna, Hilde Tharalsteen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	007
Adresse:	Magnus' Gate 9, 0650 OSLO
Seksjonsnummer:	7
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:	7,05%
Restsaldo	9 731 729,00
Innfrielsesdato:	18.09.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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: 3 380,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	300,00	
Felleskostnader	2 801,40	
Bredbånd	279,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	61,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 808,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	51 994,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927042589
Restsaldo:	50 931,26
Kapitalkostnader:	1 166,48

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 50 931,26,-, 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: hoffchristoffer@gmail.com eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/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 6 570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

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 videoopptak, 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-EOQU2-AILV5-E87WL-BKHCB-4423Z

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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-EOQU2-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.		
	-10 550	
Opprinnelig 2021	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 bilоppstillingsplass. 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.

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/

Transaksjon 09222115557544216035 Signert GAP, HS, SK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO BAD & RENOVERING AS
Hoffsveien 16
0275 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201502870-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Jetmir Sabani	Dato: 11.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	MAGNUS` GATE 9	Eiendom:	231/283/0/0
Tiltakshaver:	ANNA RØNNING	Adresse:	MAGNUS` GATE 9, 0650 OSLO
Søker:	OSLO BAD & RENOVERING AS	Adresse:	Hoffsveien 16, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - MAGNUS` GATE 9

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 09.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

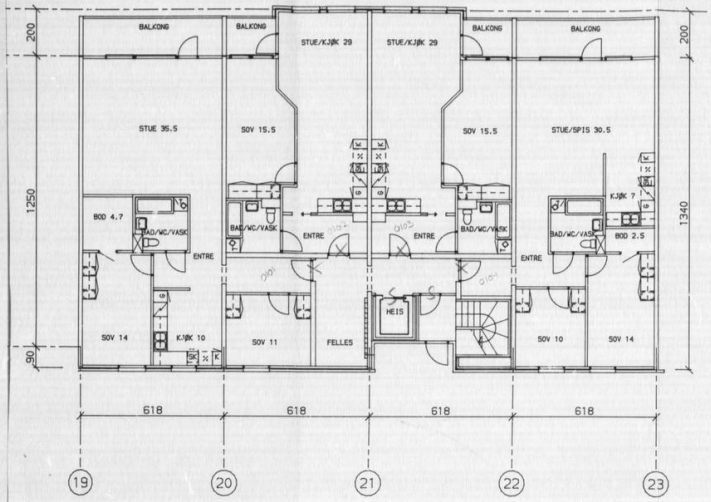
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2015 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

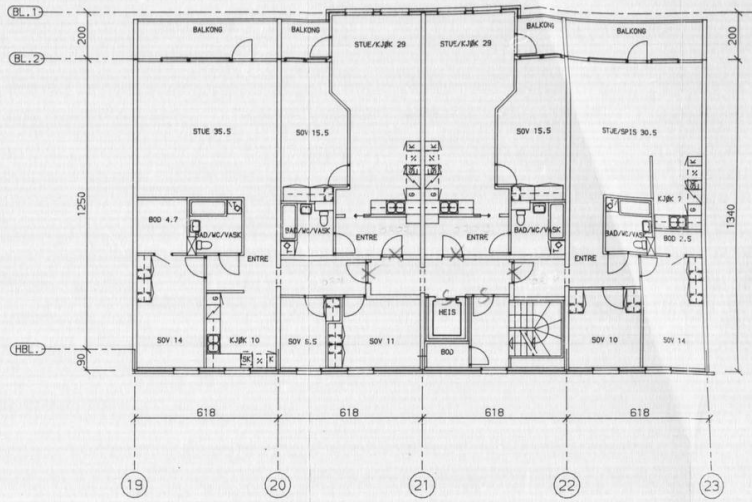
Kopi til:
ANNA RØNNING, MAGNUS` GATE 9, 0650 OSLO

M3TA BRA 97 | M2T BRA 57 | M2T BRA 57 | M3T BRA 83



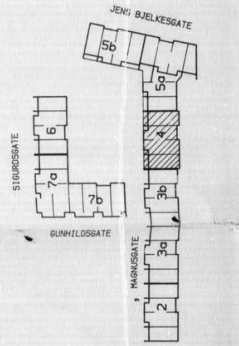
PLAN 1.ETASJE

M4T BRA 103 | M2T BRA 57 | M2T BRA 57 | M3T BRA 83

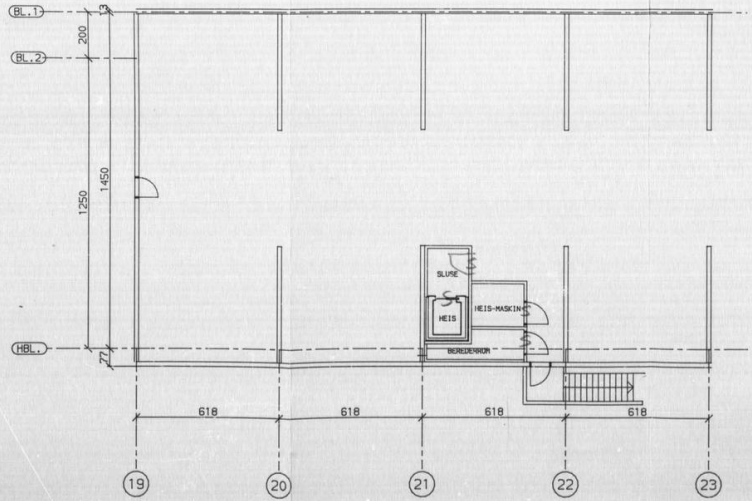


PLAN 2.ETASJE

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X







PLAN GARASJE

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 1.-2.ETG.OG GARASJE

BLOKK	TYPE
4	4 SP. 618

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

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.

Tegn.nr: 1705 A 4 1 -

A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TELEFONNR. 02 20 20

Oslo, den 11.7.90.

JOD/bs

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Adresse/tomt: Gnr.231/bnr.11 m.fl., Magnusgate 9 bl.4

Saksnr.: 87/5976

Arbeidet gir: Nybygg

Avsluttende synfaringsdato: 20.6.90

Bygningens art: Boligblokk

Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0351 OSLO 5

Byggemester: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

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

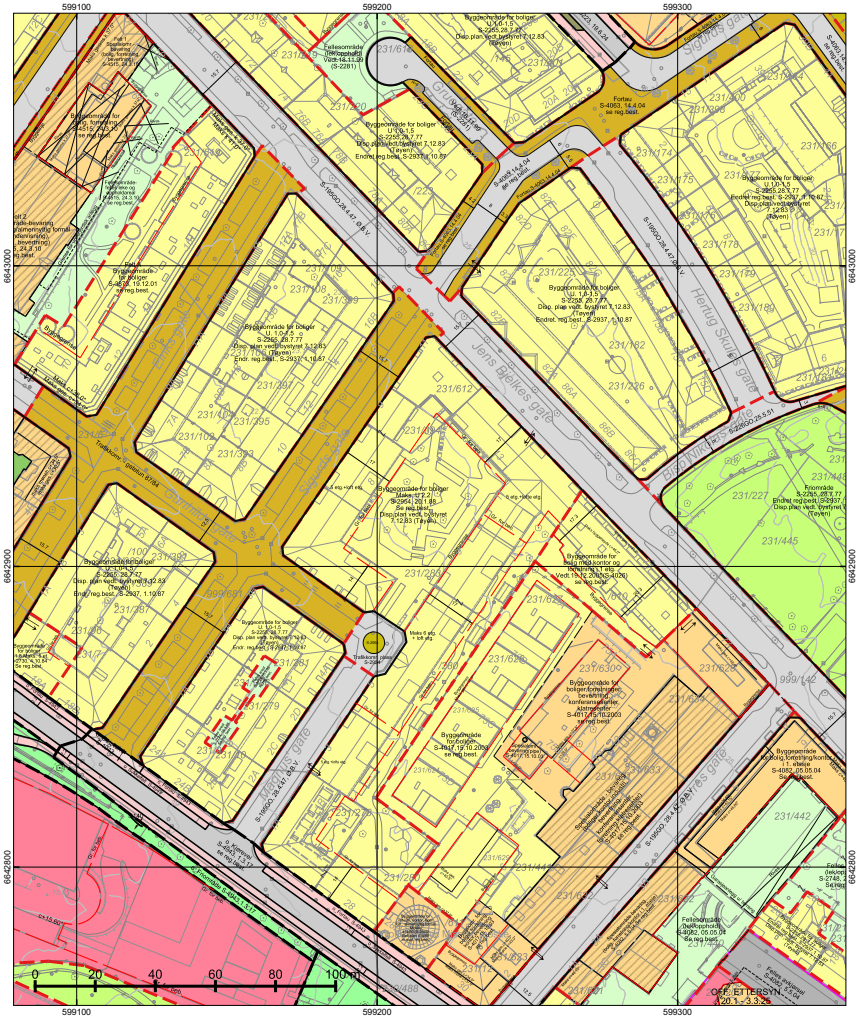
Ovennevnte byggearbeid er utført under bygningsmyndighetenes kontroll. Ved den avsluttende synfaringen ble det ikke funnet noe bemerkningsverdig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsinnretninger og gjelder ikke for installasjoner av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O.Davidsen

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 121 pkt. 1—3 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 bygning enn nevnt. — i annet øyemed enn den bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148179/ 86520261
Deres ref.:
Adresse: Magnus' gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/283

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

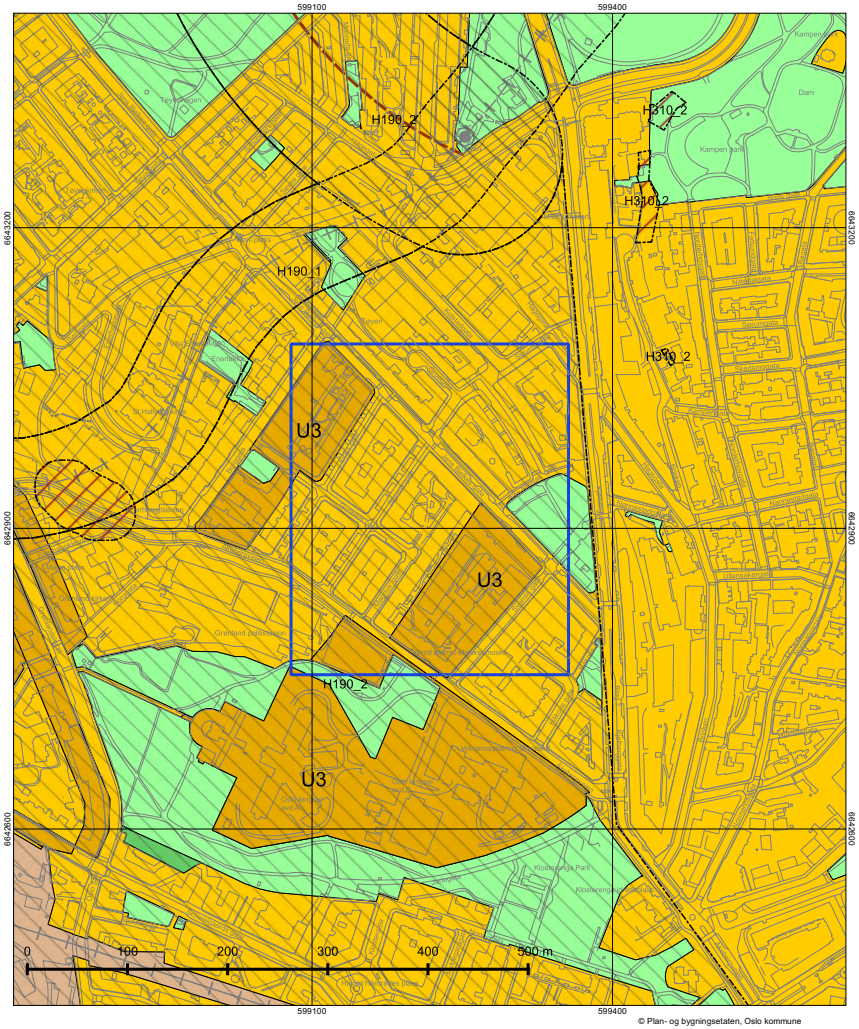
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



Oslo

Dato: 06.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148179/86520261
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnummer: 34-0200/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Magnus' gate 9 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 283, snr 7 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no