

Magnus' gate 6



Velkommen til denne flotte leiligheten!

Magnus' gate 6



Salgsoppgaven produsert 28. juli 2025

Tøyen;

Stor 2-R selveierleilighet med god standard *Hyggelig balkong *Sentralt *Supert kollektivtilbud *Lave felleskostnader *Hyggelig felles bakgård

Prisantydning	4 650 000,-
Fellesgjeld	51 434,-
Omkostninger	131 570,-
Totalpris	4 833 004,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 080,- /mnd
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	2. etg.
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1990

Megler	Sheraz Gilani
Telefon	984 91 885
E-post	s.gilani@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En innflytningsklar 2-roms leilighet med fin planløsning med god størrelse på alle rom og en gjennomgående god standard. Leiligheten har en sentral og urban beliggenhet i en rolig miljøgate, med nærhet til det meste man trenger i den travle hverdagen, samt har svært god tilgang til offentlig transport.

- -God standard - overflate oppusset i 2025
- -Romslig stue med utgang til sydvestvendt balkong
- -Hyggelig bakgård tilgjengelig for beboerne
- -Sentral samt rolig beliggenhet i en rolig og bilfri gate
- -God tilknytning til offentlig kommunikasjon - T-bane, buss og tog
- -Lave felleskostnader med á-konto varmtvann og bredbånd inkl.

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	59 kvm
TBA:	3.2 kvm

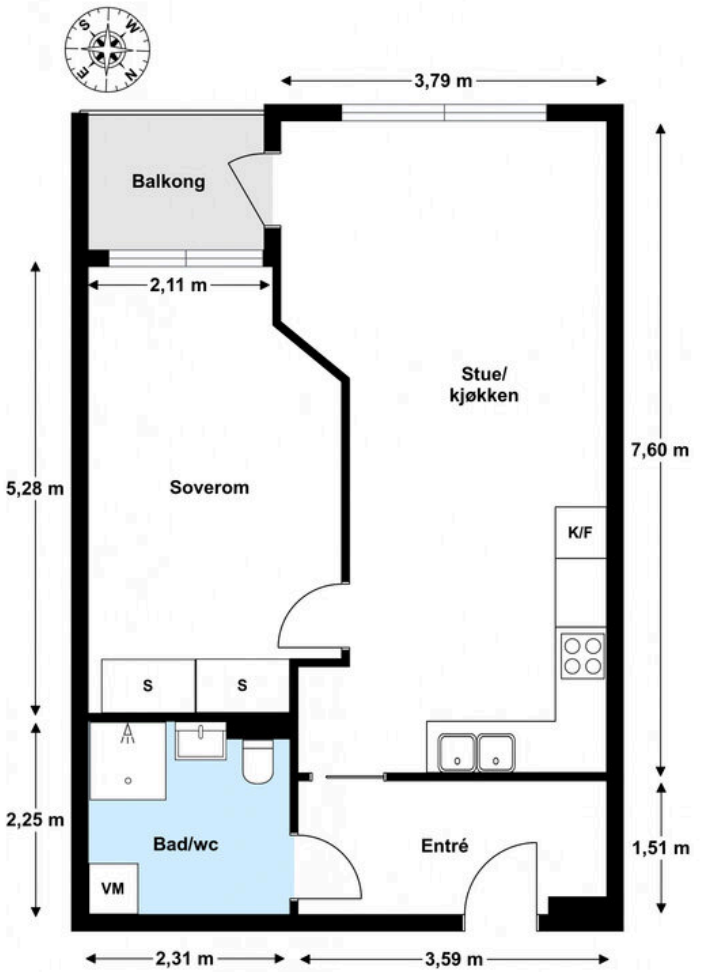
Beskrivelse:

Leilighet:
BRA-i: 52 kvm. - Entré, Stue/Kjøkken, Soverom og Baderom
TBA: 3.2 kvm. - Sydvestvendt balkong

Ekstern bod:
BRA-e: 7 kvm. - Loftsbod

Magnus gate 6

2. Etasje



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS




THE NEW ERA


THE NEW ERA










MED VIN
MUSSLORNA
EN NYPA
GURKA















Magnus' gate 6

Informasjon

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0110/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Magnus' gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231, bnr 283, snr 127 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Mazhar Iqbal

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)
51 434,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 701 434,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
117 520,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
118 870,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
131 570,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 820 304,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 833 004,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
2. etg.

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
BRA-i: 52 kvm. - Entré, Stue/Kjøkken, Soverom og Baderom

TBA: 3.2 kvm. - Sydvestvendt balkong
BRA-e: 7 kvm. - Loftsbod

Innhold

Leiligheten har følgende romfordeling:
Entré, stue, balkong, åpent kjøkken, soverom og baderom.

Disponerer i tillegg en stor loftsbod på ca. 7 m².

Standard

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Lagt nytt Laminatgulv
2025: Malt veggflater og himlinger
2025: Baderom er modernisert med ny baderomsinnredning, nytt dusjkabinett, nytt gulvbelegg og overflatebehandling/maling
2025: Malt kjøkkenfronter
2025: Ny kjøkkenventilator

For utfyllende tekniske standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Mulighet for å leie garasjeplass i felles garasjeanlegg. El-anlegget i felles garasje er oppgradert som muliggjør ettermontering av elbil-lader. Ellers gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Byggemåte

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1990. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein/takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, til felles midtgang/korrifor med gulvbelagt gangareal, malte overflater og vegger kledd med teglfliser. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1989. Brannklassifisert entrédør med sikkerhetslås fra 1990 (Swedoor, B30). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 1989.Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt balkong på ca. 3,2 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Stålrekkverk med malte plater. Endevegger med malte plater og malt puss/betong.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Takstmann Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 27.07.2025.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Vinduer
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder.

-Utvendig dør
Avvik: er enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder.

-Balkong
Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

-Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

-Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjikt/membran (gulvbelegg) er lagt ved egeninnsats.

-Overflater og innredning på kjøkken
Avvik: Innredning fremstår funksjonell, men har noe bruksslitasje grunnet alder.

-Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

-Vannledninger
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Elektrisk anlegg
Avvik: Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
Det er elektrisk oppvarming i leiligheten.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 080,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer: Á-konto varmtvann, kabel-tv/bredbånd, trappevask, vaktmester, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring m.m.

Herav:
Diverse felleskostnader kr. 2 801,-
Bredbånd kr. 279,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 224 236,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 896 942,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kongstun II (orgnr. 971280239)

Om sameiet

-Ligger i bydel Gamle Oslo.
-Består av 143 boligseksjoner fordelt på 5 bygg.
-Sameiet Kongstun II deler vaktmester med Sameiet Kongstun I.
-Vask av fellesarealer gjennomføres av Renholdsservice AS, hvor de vasker fellesareal en gang i uken og en skikkelig nedvask et par ganger i året.
-Sykkelboder er tilknyttet til de ulike oppgangene.
-Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Kr 51 434,-pr. 01.05.2025

Bank: Svenska Handelsbanken
Lånenr.: 94927042589
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05% (per 25.06.2025)
Restsaldo: 9 780 370,-
Innfrielsesdato: 18.09.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter §3 om vedlikeholdsforpliktelser, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Felles dugnad i sameie må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter undertegning av spesiell husdyr-erklæring. 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

IF Skadeforsikring
Polisenr. 730572

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 643 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet. Sameiet har parkmessige og pent opparbeidede fellesarealer med gressplen, blomsterbed, sittegrupper, flaggstand, sykkelparkering og lekestativ. Meget rolig i avskjermet og bilfrie omgivelser. Det er asfalterte gangarealer og internveier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

-Servicetilbud:
Leiligheten ligger sentralt på Tøyen i et veletablert boligområde med kort gangavstand til Tøyen Torg. Fra eiendommen er det også gangavstand til Oslo sentrum, Grønland og Grünerløkka med bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kaféer, restauranter, butikker m.m. De daglige innkjøpene kan du enkelt utføre ved både Kiwi Tøyen og Coop Extra Borggata. Rema 1000 og Coop Prix er også i nærheten.

-Offentlig kommunikasjon:
Tøyen T-bane er nærmeste stasjon (alle linjer) - ligger kun ca. 300 meter via nabolagets interne smågater. 20-bussen stopper i Kjølberggata, mens det fra Galgeberg ellers går en rekke busslinjer videre ut fra byen. Kort gangavstand også til Oslo Bussterminal og til Oslo S / Karl Johans gate.

-Rekreasjonsmuligheter:
Nærområdet kan by på flere rekreasjonsmuligheter. Tøyenparken er et steinkast unna, Kampen Park og Botanisk hage, der de to sistnevnte grenser til hverandre og gir deg store flotte grøntområder for gå- eller løpeturer. Kampen Park er i seg selv en liten perle der det aldri er trangt om plassen, en idyllisk plass for piknik eller grilling om sommeren. Besøk også gjerne Botanisk Hage for behagelige søndagsturer omkranset i en grønn oase. Veien er heller ikke lang til Sørenga og Bjørvika, der du blant annet finner Operaen og Bjørvika. På Sørenga finner du det attraktive sjøbadet - perfekt for store og små på sommertider.

Bebyggelse

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og bygårder.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til Tøyen T-banestasjon med tilgang til alle T-banens linjer, få minutters gange til både bussterminalen og jernbanestasjonen med Flytoget. 60 bussen stopper rett utenfor. Du kan spaserer inn til Oslo sentrum på 10 min og til Grünerløkka på 15 min.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.05.1991.

Det foreligger byggetegning datert 18.12.1987. Opprinnelig bod ved entré er fjernet.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/231/283/138:
04.10.1921 - Dokumentnr: 925072 - Erklæring/avtale
Best om salg av øl/minneralvann
Rettighetshaver: Frydenlund Bryggeri
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1959 - Dokumentnr: 511674 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 231 bnr 286
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1959 - Dokumentnr: 518747 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 231 bnr 285
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1959 - Dokumentnr: 518748 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 231 bnr 285
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1960 - Dokumentnr: 509936 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 231 bnr 390
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1960 - Dokumentnr: 510692 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 231 bnr 390
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1989 - Dokumentnr: 9833 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1989 - Dokumentnr: 65573 - Erklæring/avtale
Best. om ledn., nettstasjon, grunnavståelse m.v.
Overført fra gnr 231 bnr 607
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1989 - Dokumentnr: 88068 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 138
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 52/9937
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 143 SEKSJONER

16.11.1994 - Dokumentnr: 65558 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:1-39
til parsellens markareal m.m.
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Det er mulighet for en rask overtakelse, etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke Nordvik kr. 19 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Fotografering med profesjonell fotograf kr. 5 500,-
Informasjon forretningsfører (ca. pris) kr. 4 038,-
Tilstandsrapport fra takstmann kr. 10 000,-

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 28. juli 2025

Ansvarlig megler

Sheraz Gilani, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98491885

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Magnus' gate 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Magnus gate 6, 0650 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 283, snr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 25.07.2025 **Rapportdato:** 27.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4206 **Referansenummer:** AB2625

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 1990. Datidens byggeforskrift ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 3,2 m². I tillegg disponerer leiligheten 1 loftsbod på ca. 7 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Lagt nytt Laminatgulv
2025: Malt veggflater og himlinger
2025: Malt kjøkkenfronter
2025: Bad/wc er modernisert med nytt gulvbelegg, overflatebehandling/maling og ny baderomsinnredning
2025: Ny kjøkkenventilator
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1990. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein/takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, til felles midtgang/korrifor med gulvbelagt gangareal, malte overflater og vegger kledd med teglfliser. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1989. Brannklassifisert entrédør med sikkerhetslås fra 1990 (Swedoor, B30). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 1989.Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt balkong på ca. 3,2 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Stålrekkverk med malte plater. Endevegger med malte plater og malt puss/betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré, soverom og stue/kjøkken. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himling: Malte betonghimlinger i alle rom. Hvite glatte innvendige dører fra byggeår (lettdører). Skyvedør til stue/kjøkken. To frittstående garderobeskap med hvite glatte fronter i soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår. Modernisert med nytt gulvbelegg, overflatebehandling/maling og ny baderomsinnredning i 2025. Badet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Vegger med malte flater. Himling med malt puss/betong. Gulvmontert toalett, servantinnredning med sorte laminerte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Sort dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Oppvarming med sort panelovn.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, stikkontakt og benkebelysning oppunder overskap. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Malt kjøkkenfronter i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Vannrør i kobber og forinklet kobber. Stoppekran er lokalisert på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Mekanisk avtrekk fra bad/wc. Naturlig friskluftstilførsel via ventil i yttervegg og luftespalter i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovn. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 6 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

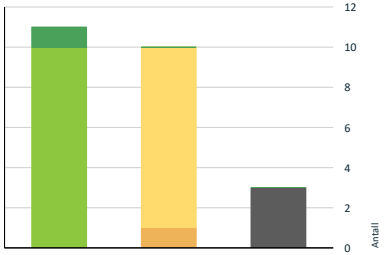
Det foreligger byggetegning datert 18.12.1987. Opprinnelig bod ved entré er fjernet.

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

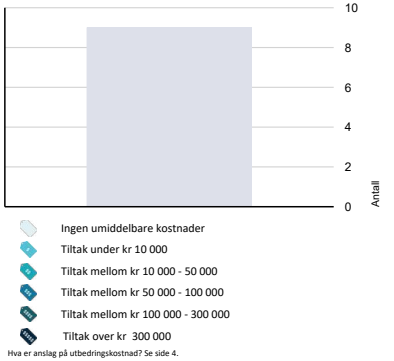
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1990

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Brannklassifisert entrédør med sikkerhetslås fra 1990 (Swedoor, B30). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med balkongdør fra nyere dato. 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
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt balkong på ca. 3,2 m². Balkongdekke i betong belagt med fliser. Stålrekkverk med malte plater. Endevegger med

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

malte plater og malt puss/betong.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1990. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk og utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader. Fasader er forblendet med teglstein og fasadeplater. Saltak takkonstruksjon tekket med takstein/takplater. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong, til felles midtgang/korridor med gulvbelagt gangareal, malte overflater og vegger kledd med teglfliser. Bygningen har personheis. Ukjent type og mgnde isolasjon.

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Laminatgulv i entré, soverom og stue/kjøkken.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himling: Malte betonghimlinger i alle rom.

Vedlikehold: Leiligheten er nylig pusset opp med bla. nytt Laminatgulv og overflatebehandling/maling av veggflater og himlinger. Fremstår normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 11 mm i stue/kjøkken. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Hvite glatte innvendige dører fra byggeår (lettdører). Skyvedør til stue/kjøkken. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

To frittstående garderobeskap med hvite glatte fronter i soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc fra byggeår som er modernisert med nytt gulvbelegg, overflatebehandling/maling og ny baderomsinnredning i 2025.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte flater. Himling med malt puss/betong. Overflatebehandlet/malt i 2025. Det brukes i dag dusjkabinett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Det ble målt ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk). Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 95 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk)

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring fra byggeår. Våtrommets tettesjikt/membran er gulvbelegg med oppbrett langs vegger. Det er lagt nytt gulvbelegg ved egensinnsats i 2025 iflg. eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Tettesjikt/membran (gulvbelegg) er lagt ved egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon og garanti på arbeidet. Det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad gitt krav i NS3600.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport



Pastsluk med stakemutter og gulvbelegg

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servantinnredning med sorte laminerte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Sort dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjulte vannrør og forinklede kobberør. Aynlige avløpsrør i plast. Inspeksjonsluke bak toalett. Oppvarming med sort panelovn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommets våtsone vender mot yttervegger og tilstøtende soverom med garderobeskap, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med malte glatte fronter og laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, stikkontakt og benkebelysning oppunder overskap. Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Malt kjøkkenfronter i 2025.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har noe bruksslitasje grunnet alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ny kjøkkenventilator i 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår og forniklet kobber. Stoppekran er lokalisert på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Hovedstrekk er trolig i soil-/støpejern. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og
konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad/wc. Naturlig friskluftstilførsel via ventil i yttervegg og luftespalter i vinduer. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiet ansvarsområde.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovn. Tv- og internett tilknytning. Dørtelefon/porttelefon med åpner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 6 fordelingskurser med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

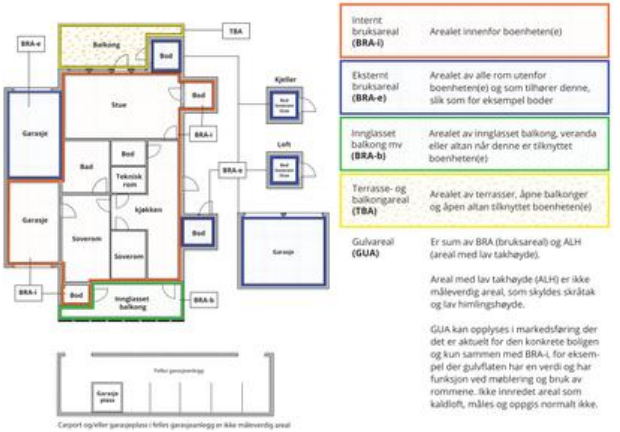
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		7		7	
2.Etasje	52			52	3
SUM	**52**	**7**			**3**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2.Etasje	Entré, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken		

Kommentar

Loft: 1 loftsbod på ca. 7 m² (BRA-e).

2.Etasje: Entré, bad/wc, soverom og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 3,2 m² (TBA).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 18.12.1987. Opprinnelig bod ved entré er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	52	0

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Mohammad Ali Iqbal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	283		127	4643 m²	Arealkilde iflg: Arealbekreftelse fra Oslo kommune	Eiet

Adresse
Magnus gate 6

Hjemmelshaver
Mazhar Iqbal

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kongstun II	52 / 9937	OBOS Eiendomsforvaltning AS	971280239

Felles gjeld:
Kr. 51 434 28.05.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk med sentral beliggenhet på Nedre Kampen/Tøyen i Oslo kommune. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, kafeer, serveringssteder, restauranter og servicefunksjoner samt offentlig kommunikasjon med buss, trikk og t-bane. T-bane fra Carl Berner, samt trikk og buss forbindelse fra Trondheimsveien, Schous plass og Thorvald Meyers gate. Kort avstand til barnehager og skoler. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Tøyenparken og Botanisk hage m.fl. Ca. 5 min. gange til Dælenenga fotballbane og Ishockey-/flerbrukshall med kunstis, og ca. 8-10 min. gange til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 4.643 m². Felles bakgård opparbeidet med grøntområde, beplantning og trær, sittebenker og sykkelparkering. Asfalterte gangarealer og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 3.080,- (inkl. bla a-konto varmtvann, trappevask, vaktmester, kabel-tv, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel, kommunale avgifter og felles bygningsforsikring m.m).

Parkering: Mulighet for å leie garasjeplass i felles garasjeanlegg. El-anlegget i felles garasje er oppgradert som muliggjør ettermontering av elbil -lader (ladeboks medfølger ikke). Ellers gate-/beboerparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og bygårder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring NUF	730572			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	25.07.2025	Besiktigelse	Ingen		Nei
Megler	26.07.2025	Boliginformasjon fra megler	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	26.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen		Nei
Eier	25.07.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2025	
2	28.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Magnus gate 6, 0650 OSLO
Gnr 231 - Bnr 283
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AB2625

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Iqbal, Mazhar	9578-5999-4-1876624	2025-07-27 21:51:23

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
27. jul. 2025

Oppdragsnummer
64-0110/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Magnus' gate 6, 0650 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Mazhar Iqbal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2019

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom møbler

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

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

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?
Nei

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?
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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?

Nei

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: 64-0110/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Iqbal, Mazhar	**2025-07-27**

Identifikasjon

bankID Iqbal, Mazhar

Signicat

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



Sameiet Kongstun II
Informasjonsmappe

Innholdsfortegnelse

Velkommen som nabo i Kongstun II 2
Ordensregler 3
Mating av fugler 5
Støy og stilletider 5
  Stilletider 5
  Oppussing 5
Male balkonger 5
Sette inn nye vindu 5
Vask av fellesarealer 5
Søppelordning 6
  Tømmingsdager 6
  Farge på søppelposer: 6
  Container 6
  Tøyen mobile minigjenbruksstasjon 6

Utleie 6
Postkasseskilt 7
Strøm 7
Sentralvarme 7
Det er ingen sentralvarme i sameiet. Seksjonseier besørger selv varmekilder i egen seksjon. 7
Brannvarsling 7
Internett/tv 7
  Internett 7
  Kabel TV 7
Ventilasjon 7
Sykkelbod 8
Nøkler og callinganlegg 8
  Systemnøkler 8
  Postkasser og sikrigsskap 8
  Defigo callinganlegg 8
  Defigo nøkkelbrikke 8
  Defigo app 9
Garasje 9
  Ladeanlegg for elbil 9
Port og innkjøring tun 9
  Tilrettelegging ved særskilte behov 9
  Skal du flytte eller lignende? 9
  Om porten 9
Sameiets fagfolk 10
Kontaktinformasjon til styret 10
Vaktmester 10
Samarbeid med Kongstun I 10

Velkommen som nabo i Kongstun II

Sameiet Kongstun II sto ferdigstilt 1989 og første beboer flyttet inn i 1990.
Det har blitt oss fortalt at dette var helt på tampen av finanskrisen på 80-tallet og at leilighetene var vanskelige å selge. De første beboerne forteller at de fikk en stor metallring med nøkler til alle leilighetene og kunne spasere alene fra leilighet til leilighet og velge hvilken de ville kjøpe.
Flere av leilighetene sto tomme i flere år før boligmarkedet endelig tok seg opp igjen.

Bygningsmassen består av tre sameier.

Kongstun I starter ved tunnelen som går inn mellom M7 og M9 og strekker seg ned Magnusgate og rundt hjørnet til Åkebergveien.
Kongstun II består av 143 seksjoner som starter i M6 og går videre rundt til M8, M13, M11 og M9.
Kongstun III ligger i hjørnet i nordvest, mellom M8 og M13.

Per dags dato har vi et samarbeid med Kongstun I der vi blant annet deler vaktmester.

På husveggen i krysset mellom Gunhilds gate og Sigurds gate henger et blått skilt for Kampen Janitsjar. På adressen var det tidligere trehusbebyggelse og i ett av disse ble Kampen Janitsjar stiftet. Dette er også grunnen til at Kampen Janitsjar har spilt for oss på gårdsplassen vår på 17. mai.

Vi har tatt til oss slagordet Her skal vi leve og her skal vi bo – i Kongstun II. Målet til styret er å skape et godt og trygt nabolag hvor naboer tar vare på hverandre.

Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. 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 spesiell husdyr-erklæring. 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.
   Eventuelle ulykker skal plukkes opp og spyles. Urinering på beplanting skal spyles bort.
   Hunder og katter skal føres i bånd.

6. Musikk og sangundervisning 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.

9. Fra klokken 23.00 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. Søn- og helligdager er boring og annet støyende arbeid helt forbudt.

10. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt.
    Tørking av tøy på balkongen må bare skje uten at det er til sjenanse for naboene. Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene.

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 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.

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, f. eks.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. Tillatelse kan likevel gis i enkelttilfelle av styret. Skriftlig tillatelse må legges godt synlig i frontruten. Overtredelse medfører borttauing/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 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 seksjonseiers bruksareal.

Mating av fugler

Det er *ikke* lov å mate fugler fra tunet eller balkonger.
Bakgrunnen for dette er at vi har en utfordring med rotter og andre skadedyr.

Støy og stilletider

Sameiet er et bygg fra sent 80-tall og er bygd i betong med armeringsjern.
Dette gjør at lyd både bærer godt, og rart. Vi får ofte henvendelser, spesielt fra nye beboere, om at naboen støyer, men at naboen ikke vedkjenner seg dette. Lyden bærer rart, og selv om det høres ut som at lyden kommer fra leiligheten over, så kan det faktisk være at lyden kommer fra en leilighet tre etasjer under. Det er derfor viktig at vi respekterer stilletidene.

Dersom du opplever at naboen lager mye lyd, er vår praksis at du tar dette opp direkte med naboen selv. Dersom problemet vedvarer, bør styret orienteres. Vi vil i så tilfelle ta kontakt med seksjonseier hvor det kommer støy fra. Men, Styret har få sanksjonsmulighet på lavt nivå og vår erfaring er at dette løses enklest når det gjøres mellom naboene.

Stilletider
Det er stilletid etter kl. 19:00 og frem til kl. 07:00, men fra kl. 23:00-07:00 må alle beboere vise særlig hensyn, slik at ikke andre beboeres nattesøvn forstyrres.

Oppussing

Hverdager:	Forbudt mellom kl. 19:00-07:00.
Lørdager:	Forbudt mellom kl. 12:00-17:00.
Søndager- og helligdager:	Boring og annet støyende arbeid helt forbudt.

Vi oppfordrer alle beboere som skal pusse opp, om å henge opp en beskjed/lapp på inngangsdøren/oppslagstavla/facebook-gruppen noen dager før oppussing starter, slik at naboene dine kan planlegge rundt dette. Skriv gjerne hvilke leilighet, etg., dato for start og slutt på oppussing. Det gjør det enklere å være tålmodig i perioden oppussing vil pågå.

Male balkonger

Balkongen er sameiets fellesareal. Dersom seksjonseier ønsker å male denne, skal den males i de fargene som er bestemt av Sameiet:

Overflate	**Malingstype**	**Fargekode**
Vegger (balkong, terrasse)	Flügger akryl	S 1005 Y20R
Vinduer	Becker Vindusfärg Oljemaling	0502 Y

Rekkverk (metall)	Becker Vindusfärg Oljemaling	S 1020 Y20R
Vindski/takskjegg	Becker Vindusfärg Oljemaling	S 1020 Y20R

Sette inn nye vindu

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.

Vask av fellesarealer

Vi har vasketjeneste gjennom ISS. De vasker fellesareal en gang i uken og skal ta en skikkelig nedvask et par ganger i året.

Det er også ISS som bytter mattene i inngangspartiet. Disse blir byttet to ganger i måneden i vinterhalvåret og en gang i måneden i sommerhalvåret.

Søppelordning

Sameiet har en ordning med nedgravde søppeldunker. Vi har syv dunker hvor tre er til papp og papir og fire til restavfall. Dunkene er plassert ved inngangspartiet i Magnus gate og utstyrt med et ozon-aggregat som skal dempe sjenerende lukt når det er varmt ute. Ren dunk vasker dunkene 1-2 ganger i året.

Det er viktig at alle knyter posene to ganger før de kastes i dunkene. Papp må brettes. Det er ikke lov å legge igjen søppel utenfor dunkene. Området er kameraovervåket.

Tømmingsdager

Papir:	Annenhver tirsdag
Restavfall:	Hver fredag

Farge på søppelposer:
Grønn: Matavfall → Kastes i restavfall
Blå/Lilla: Plast → Kastes i restavfall

Container
Omtrent annenhver måned bestiller vi inn container i samarbeid med naboene i Kongstun 1. Her kan alle beboere kaste de ting som ikke går i søppeldunkene. Vi bestiller også inn container for elektrisk avfall og farlig avfall, men ikke like hyppig som ordinær container.

- Det som skal i container kan ikke leveres i svarte søppelsekker.
- Det skal være synlig hva som kastes. Du må fremvise hva du skal kaste til den som står vakt, før du får kaste i container.
- Farlig avfall må enten kastes i riktig beholder, eller i Tøyen mobile minigjenbruksstasjon dersom container for dette ikke er bestilt.
- Elektrisk avfall må enten kastes i riktig beholder, eller i Tøyen mobile minigjenbruksstasjon dersom container for dette ikke er bestilt.

Vi informerer om tidene for containerne i informasjonsbrev og på facebooksiden.

Tøyen mobile minigjenbruksstasjon

I tillegg til containeren som sameiet bestiller kan man hver tirsdag kaste avfall og farlig avfall på den mobile gjenbruksstasjonen som står i Sigurds gate/Kolstadgata. Denne stasjonen står i krysset hver tirsdag kl. 16:00-17:30 hele året. Dette er et tilbud fra Oslo kommune og her er det gratis å kaste el-avfall og annet spesialavfall. Les mer om dette på kommunens nettsider: https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/toyen-mobile-minigjenbruksstasjon/

Utleie

Ved utleie skal styret informeres. Det skal sendes inn utleieskjema hvor det fremkommer hvem som er leietakere. Når utleieskjema er levert inn, vil vi oppdatere postkasseskiltene.
I dette skjemaet kan det også fremkomme om leietaker ønsker tilgang til Defigo. Merk at det tas et gebyr ved endring av beboere/leietakere

Dersom leietaker ønsker å benytte seg av garasjen, må dette også informeres om slik at vi får registrert riktig bil og informasjonsmottaker. Leietager må skrive egen kontrakt med Styret.
Utleieskjema: link til skjema (ved papirutgave, send epost til styret og be om en lenke)'.

Postkasseskilt

Det er styret som setter opp postkasseskilt. Dette blir bestilt samtidig som vi får innflyttingsskjema fra megler/utleieskjema fra seksjonseier.

Strøm

Du velger egen strømavtale. Vi har ingen avtaler med strømleverandører.

Sentralvarme

Det er ingen sentralvarme i sameiet. Seksjonseier besørger selv varmekilder i egen seksjon.

Brannvarsling

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i alle leilighetene. Seksjonseier/beboer har ansvar for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Vi anbefaler alle å ta sikkerhetssjekken, til Oslo Brannvesen:
https://www.youtube.com/watch?v=HrghoxdXciA

Internett/tv

Internett

Vi har avtale med Lynet Internett. https://www.lynet.no/. Avtalen gir deg rimeligere pris på internett. Bredbånd ble installert i sameiet i 2016. Vi ser at ikke alle installerte bredbånd i sin seksjon da dette ble gjort i regi av styret. I disse tilfeller må seksjonseier selv bekoste installasjon av bredbånd i sin leilighet. Ta kontakt med Lynet for mer informasjon og pris.

Kabel TV

Kabel TV er inkludert i felleskostnaden. Hver leilighet har fått en dekoder som tilhører leiligheten. Dersom ny seksjonseier ikke har fått dekoder, må dette tas direkte med selger av leiligheten eller Telenor. Kontakt Telenor for ny avtale.

Ventilasjon

Det er egne ventilasjonskanaler i alle leiligheter. For leiligheter i øverste etasje er leiligheten tilknyttet to ventilasjonskanaler, en på kjøkkenet og en på badet. Disse kanalene skal kun brukes til ventilasjon. Det er ikke lov å koble kjøkkenavtrekk på ventilasjonsanlegget. Hvis det avdekkes at leiligheter har koblet kjøkkenavtrekk på ventilasjonsanlegget vil seksjonseier få pålegg om fjerne dette. For å sikre godt inneklima gjennomfører vi en rens og sjekk av ventilasjonsanlegget ca hvert fjerde år.
Leilighetene har også luftekanaler plassert på yttervegg. Disse skal ikke fjernes eller tildekkes.

Sykkelbod

Vi har sykkelboder tilknyttet til de ulike oppgangene. Tilgang til disse må bestilles via styrets e-post.

Nr. 6 har sykkelboder i hver etasje. Systemnøkkel passer til sykkelbodene her.
Nr. 8 har sykkelbod på utsiden av inngangen.
Nr. 9 har sykkelbod på utsiden av inngangen.
Nr. 13 har sykkelbod på utsiden av nr. 8.

Nøkler og callinganlegg

Hoveddørene til Sameiet kan åpnes på følgende måte:

1) Systemnøkler
2) Defigoappen
3) Chip

Callinganlegget vårt er appstyrt enten gjennom Defigo-app på egen telefon eller nettbrett lånt av Sameiet. De seksjonene som har valgt sistnevnte løsning, har ikke tilgang til låsesystemet via app. Dersom dette er ønskelig, må egenerklæring og det lånte nettbrettet leveres til styret.

Systemnøkler

Det er systemnøkler til alle hoveddørene og noen seksjoner bruker også systemnøkkel inn til egen seksjon. Systemnøklene er merket med et K-nummer. Kontakt styret for å bestille nøkler. Disse faktureres seksjonseier.
For nøkkel til sykkelbod, se eget avsnitt (Sykkelbod).
For garasjenøkkel/inngang, se eget avsnitt (Garasje).

Postkasser og sikringsskap

Styret har ikke nøkler til postkasser eller sikringsskap. I de tilfeller hvor dere kun har èn nøkkel igjen, anbefaler vi at dere tar en kopi som dere kan ha som reserve. Dersom dere mister nøkkelen, må dere selv kontakte og bekoste låsesmed.

Defigo callinganlegg

For å kunne åpne døren for besøkende har dere 2 valg:

1) Bruke egen telefon. Telefonen din trenger ikke være smarttelefon, men hvilken som helst telefon. Med telefon som ikke er smarttelefon vil du få et anrop inn på telefonen dersom noen ringer på dørklokken din og du kan åpne hoveddøren med tastetrykk 5 eller 8. For deg med smarttelefon vil du kunne få opp kamera-bilde via Defigo- appen av den som ringer på dørklokken og du vil ved et tastetrykk åpne hoveddøren.
2) Kjøpe Defigo sitt ringetablå til å henge opp selv i leiligheten. Beboer kan fortsatt bruke egen mobil i tillegg.

Defigo nøkkelbrikke

Alle seksjoner har fått utdelt en nøkkelbrikke hver. I tillegg har alle barn fått hver sin brikke. Disse ble delt ut i perioden 2020-2021- Det er ikke lenger mulig å hente disse brikkene.

Dersom du ønsker en brikke kan disse bestilles fra Defigo. For de ekstra datakyndige kan det nevnes at det ikke må være en brikke fra Defigo. Andre brikker kan også benyttes.

Defigo app
Dørene kan også åpnes via app på telefonen. For å få tilgang til appen må samtykkeskjema være levert inn for seksjonen. For å få tilgang til appen må styret få en bestilling per e-post som inneholder følgende:
- Seksjonsnummer
- Fullt navn for bruker
- E-post og mobilnummer

Garasje
Ønsker du å leie garasjeplass må du søke styret. Vi har frem til nå hatt god kapasitet, selv om det varierer noe i de ulike garasjene.

Informasjon vi trenger for å opprette kontrakt er følgende:
- Fullt navn
- Adresse
- Seksjonsnummer
- Seksjonseier eller leietaker
- E-post
- Telefonnummer
- Registreringsnummer på bil
- Bilmerke
- Modell

Når avtalen er inngått får du portåpner til garasjeporten og nøkkel til inngangsdøren i garasjen mot depositum.

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

Ta kontakt med styret per e-post dersom du ønsker ladeboks på plassen du leier/har bruksrett til. Da vil du få informasjon om priser for bruk av ladeanlegget. Tilsvarende informasjon som over etterspørres.

Port og innkjøring tun
Det er kun styret og vaktmester som har tilgang til kjøreporten. Bruk gangport, som vil være ulåst. Tunet er ikke en parkeringsplass, og styret vil kun gi tilgang til sameiets samarbeidspartnere, ved arbeid for sameiet.

Tilrettelegging ved særskilte behov
Bruker du rullestol eller har andre særskilte behov for tilrettelegging? Send en e-post til styret med navn, seksjonsnummer og telefonnummer. Beskriv gjerne kort behovet.
(Vi vil gi tilgang til åpning av kjøreporten, via https://www.pal-es.com/. Da trengs mail, telefon og fullt navn.).

Skal du flytte eller lignende?
Send mail til sameietkongstun2@styremail.no merket med "*Port-innkjøring tun og dato: xx*", minst 5 dager før. Skriv et så nøyaktig tidspunkt som mulig (eks: 10-12.00), så skal vi tilrettelegge for at porten er åpen i gitte tidspunkt.

Om porten
Porten åpner seg automatisk ved utkjøring. Kjør forsiktig opp 3-4 m fra porten. Porten vil da åpne seg og vil stå oppe i 25 sekund før den lukkes. Porten har sensorer som skal hindre klemfare.
I portens åpning ligger det varmekabler, som slås på automatisk når det er kuldegrader.

Vi har serviceavtale 2 ganger per år.

Sameiets fagfolk
Sameiet anbefaler følgende fagfolk for:

Snekker (Svartedal):	920 21 346, https://karlsson-svartedal.no/
Rørlegger (Rør & Kjøkken):	221 96 600, http://www.ror-kjokken.no/
Elektriker (Lux Elektro):	995 16 913, https://lux-elektro.no/

Disse er svært godt kjent i bygget og har egen nøkkel til å komme inn.

Kontaktinformasjon til styret
E-post: sameietkongstun2@styremail.no
Det må beregnes minimum 3 virkedager med svartid.

Facebook: Vi har en lukket Facebookgruppe, Sameiet Kongstun 2.
Her informerer styret om ulike saker, og sameiets beboere poster forskjellige spørsmål og informasjon
https://www.facebook.com/groups/1216832655194206

Vaktmester
Sameiet Kongstun II deler vaktmester med Sameiet Kongstun I med følgende brøk 60%/40%.
Vaktmester er i sameiene mandag til fredag mellom 07.30-15.00 og er ansatt gjennom firmaet ISS:

Vaktmester har faste oppgaver som å rydde, sikre byggene, gressklipping, snømåking, mindre vedlikeholdsprosjekter og bistår sameiet ved ulike befaringer.
Ved behov tilkalles eksterne Lux (elektro), Rør og Kjøkken (rørlegger), Schindler heis og firma for grafittifjerning med mer.

Vaktmesteren kan ikke brukes til prosjekter inne i leilighetene.

Samarbeid med Kongstun I
Vi har et godt samarbeid med Kongstun 1. Foreløpig jobber vi mest med felles vaktmestertjenester, containere, elbil og garasjevask. Vi vil også samarbeide om langsiktige vedlikeholdsprosjekter.

VEDTEKTER FOR

SAMEIET KONGSTUN II

Vedtekter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

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

§ 1 OMFANG OG FORDELING

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

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

§ 2 RETTSLIG RÅDERETT OG FORPLIKTLSER FOR SEKSJONSEIER

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

§ 4 SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 SAMEIETS PANTERETT

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

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

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

§ 7 ETTERSYN

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

§ 8 MISLIGHOLD

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

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

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

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

§ 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

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

§ 10 MØTERETT OG SAKSBEHANDLING I ÅRSMØTET

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret.

b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.

c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

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

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

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

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

§ 12 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

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

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

§ 13 INHABILITET PÅ ÅRSMØTET

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

§ 14 STYRET

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

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

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

§ 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

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

§ 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17 SKILTING

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

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

§ 18 KAMERAOVERVÅKNING

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

§ 19 DUGNAD

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

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

§ 20 EIERSEKSJONSLOVEN

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

Ordensregler

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 977
SAMEIET KONGSTUN II

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGSTUN II

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/977

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONGSTUN II

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Gro Anett Pedersen foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Gro Anett Pedersen er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Helge Silset og Saima Kausar er valgt som protokollvitner.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap, se vedlegg.

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

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

Dette er samme sum som i fjor.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

Sak 6

Endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene og oppdatert disse.

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

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til nye husordensregler vedtas.

Vedlegg

5. Forslag til nye husordensregler 2025.pdf

6. Gjeldende husordensregler med markering av endringer.pdf

Sak 7

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter vedtas.

Vedlegg

7. Forslag til vedtekter Sameiet Kongstun II 2025.pdf

8. Gjeldende vedtekter Sameiet Kongstun II.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gro Anett Pedersen

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

- Kristian Winnæss

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

- Terese Svenke
- Tommy Andre Olsen

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

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

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

Gårds- og bruksnummer: 231/283

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

Vi vil igjen minne om at det ikke skal settes søppel ved siden av brønnene - dersom det du vil kaste ikke går ned i åpningen må du ta det med deg igjen og kaste det på annen måte, for eksempel i container når dette er tilgjengelig.
Styret følger med på 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 biloppstillingsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

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

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

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

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§6 ETTERSYN

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

§ 7 MISLIGHOLD

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

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

§ 8 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

§ 9 SÆRLIGE OM ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10 EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

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

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

§ 11 OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

a. Behandle årsrapporten fra styret.

b. Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.

c. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.

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

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

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

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

§ 12 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

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

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

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

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

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall for sameiet.

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

§ 13 INHABILITET

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

§ 14 SAMEIESTYRET

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

§ 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

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

§ 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

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

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

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

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

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

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

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

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

§ 17 SKILTING

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

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

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

§ 19 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

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

§ 20 EIERSEKSJONSLOVEN

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gro Anett Pedersen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Helge Silset og Saima Kausar er valgt som protokollvitner.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Endring av husordensregler

Forslag til nye husordensregler vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter

Forslag til nye vedtekter vedtas.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Gro Anett Pedersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Kristian Winnæss

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Terese Svenke
- ☐ Tommy Andre Olsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

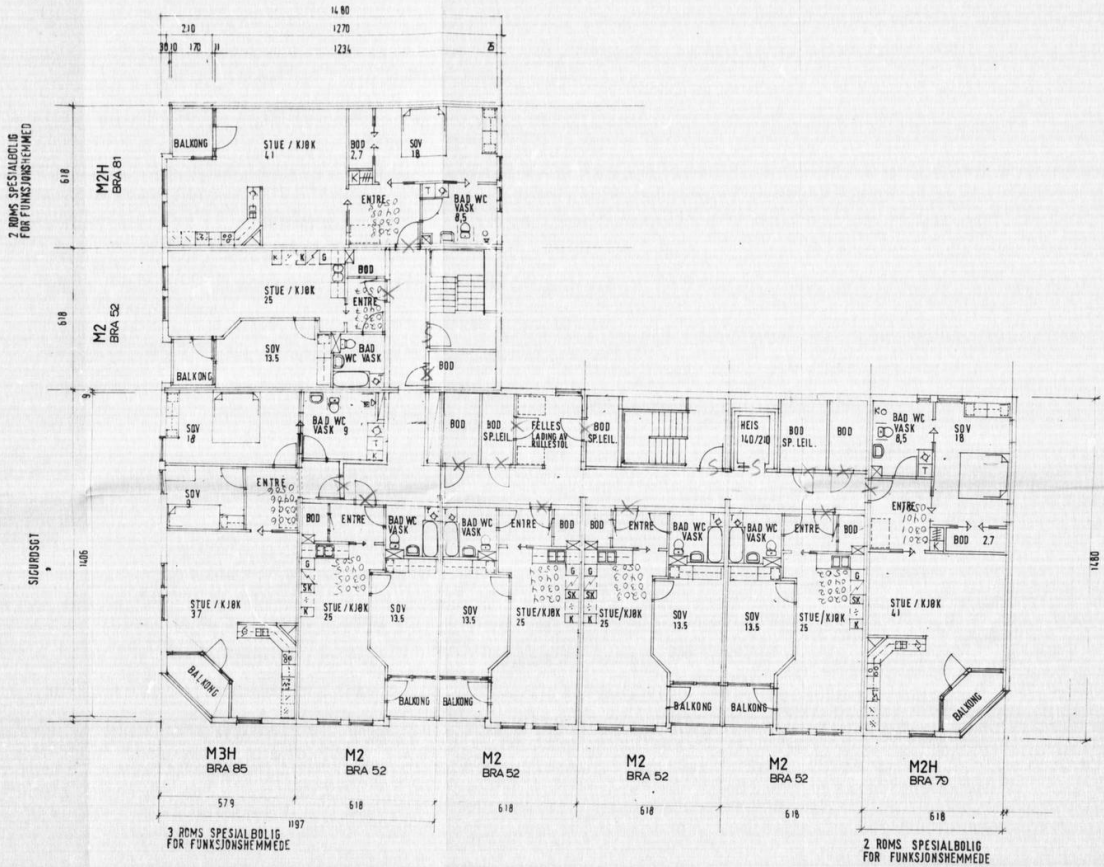
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200894
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MAGNUS GATE 6
Postadresse:	0650 OSLO
Matrikkel:	0301-231/283

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200894

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21X

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV/KONTR.

OSLO BYFORNYELSE SELVAAGBYGG

PROSJEKT: MAGNUSGATEKVARTALENE

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

TEGNING OMFATTER: PLAN 2, 3, 4, 5 ETG

3

HUS: 7A+7B | HUSTYPE: 4 SP. 618

MÅL: 1:200 | DATO: 18/12-87 | TEGNET AV: EJR. | KONTROLL:

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

Tegn.nr: 1705 . A . 7 . 3 .

A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 TLF. OSLO 5 - 11 50 60 66 20 20
JOD/tfn

Oslo, den 29.05.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.231, bnr.11, Magnus gate 6 og 8, blokk 7 A+B.

Journalnr.
87/5981

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13.5.91

Bygningens art
Boligblokk.

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

Byggemelder
Selvaag-Bygg, P.b. 100 - Vindern, 0319 OSLO 3.

Ansvarshavende
Tømmerm. Jan Solbrekken, c/o Selvaag-bygg A/S, P.b. 100 - Vindern, 0319 OSLO 3.

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

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

For bygningssjefen

Leif O. Solheim

fung. Overingeniør
Leif O. Solheim

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

SKJ. C-14. ANDVORD 4000.

Oslo

S-2954

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

Vedtaksdato: 20.01.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198650031
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

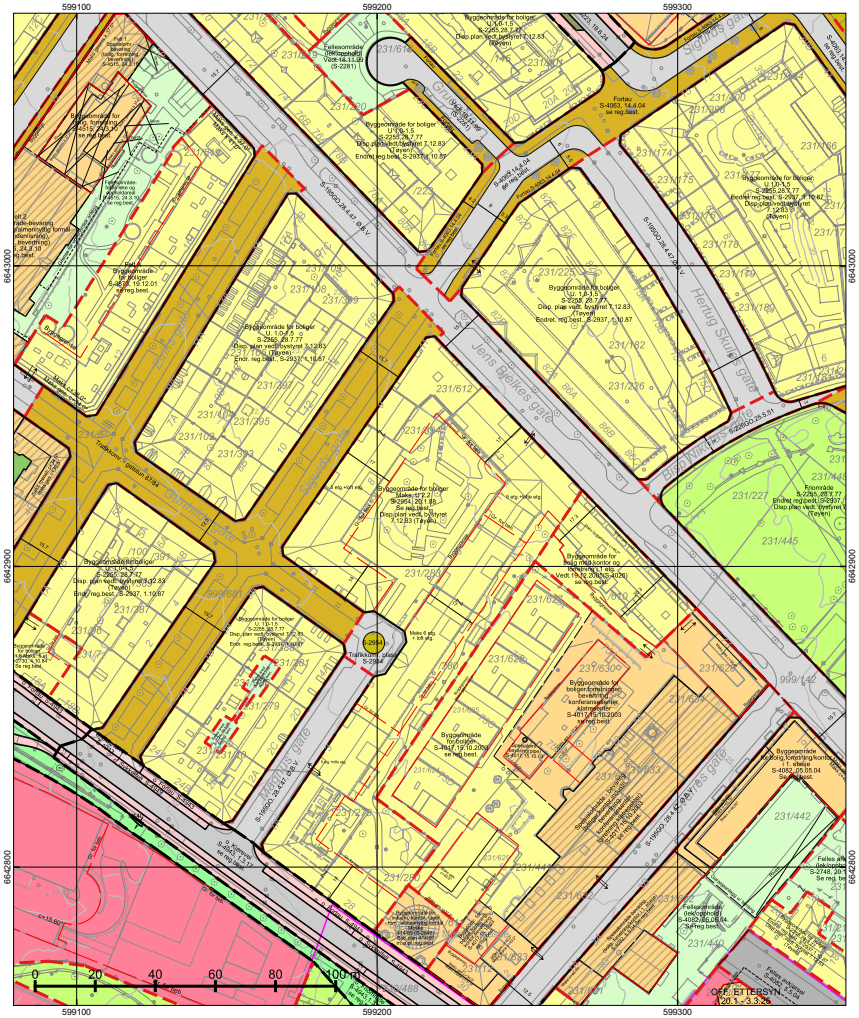
$4. Ubebygd del av tomt skal benyttes som oppholdsareal av beboerne. Det tillates ikke parkering på uteareal et.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 1437277/ 86513080
Deres ref.: 43234/ MASK@MSNOP
Adresse: MAGNUS' GATE 6
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)

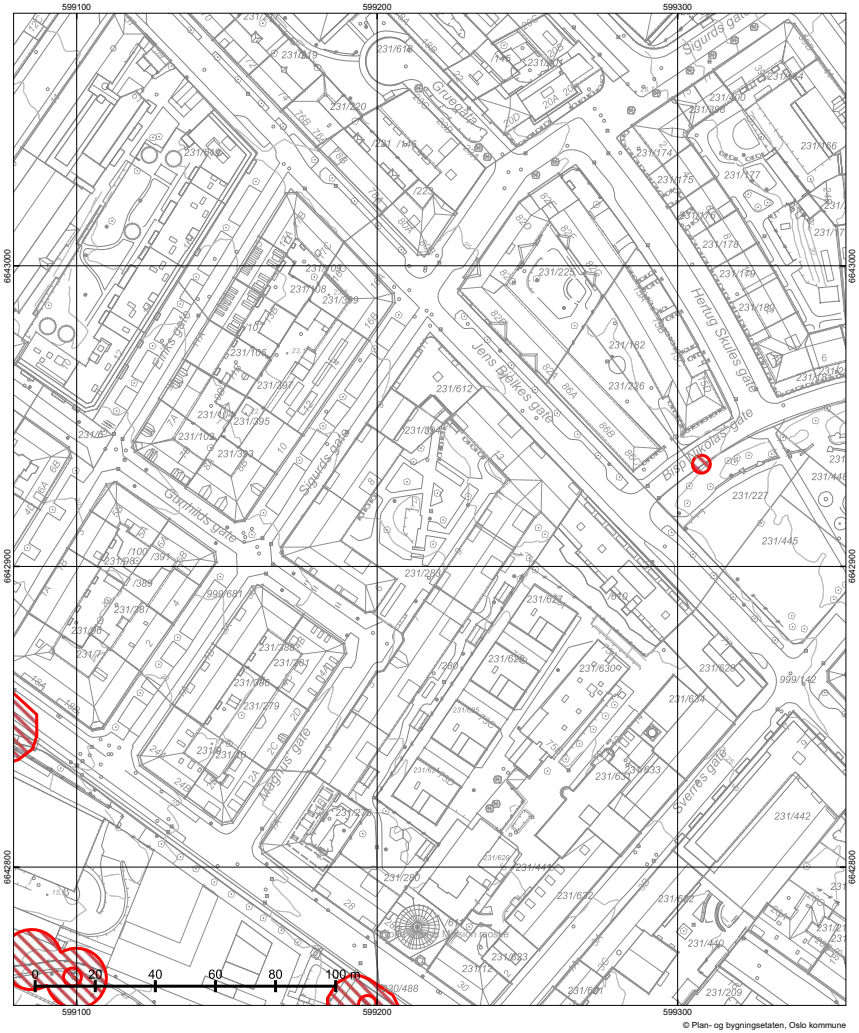
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 144 - Forr./bolig
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig 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

- 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

- 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)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

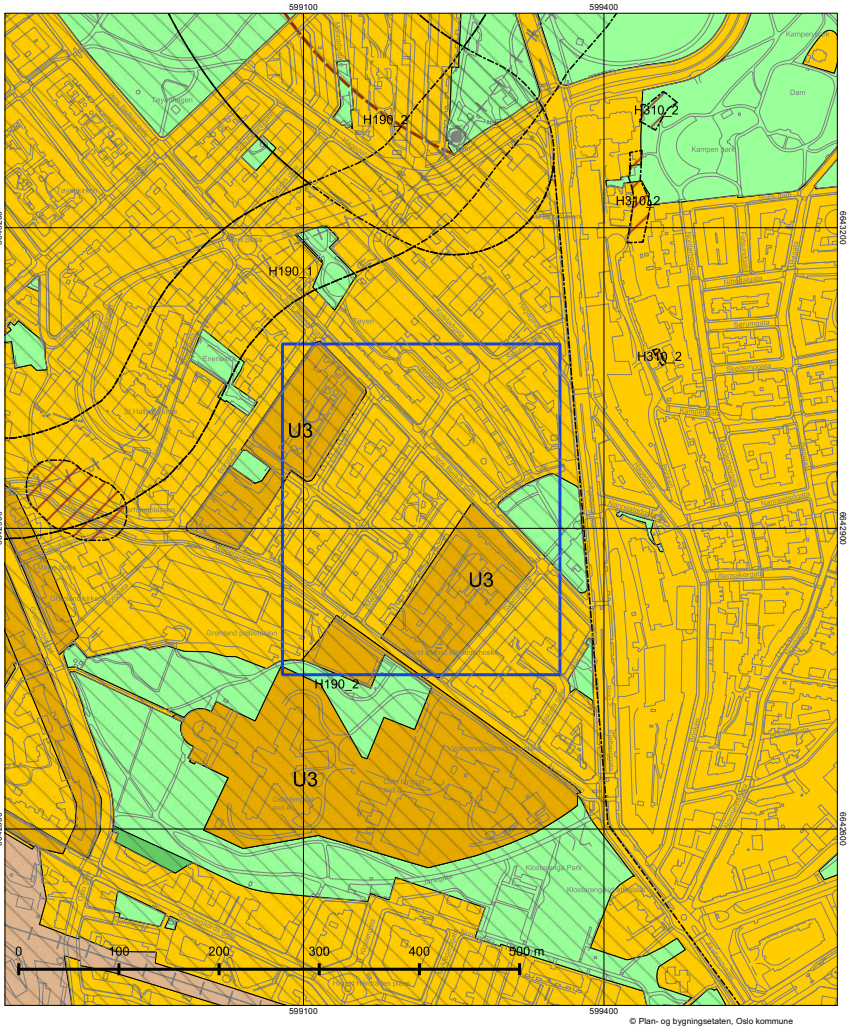
Dato: 28.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143727/ 86513080
Deres ref.: 43234/ MASK@MSNOP
Adresse: MAGNUS' GATE 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/283

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143727/86513080
Deres ref.: 43234/ MASK@MSNOP

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Mathias Skjeggedal

Dato: 30.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513080
43234/ MASK@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 283

Vi viser til bestilling av 20250528 for MAGNUS? GATE 6.

GNR. 231 BNR. 283

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09-JUL-96.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4643 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

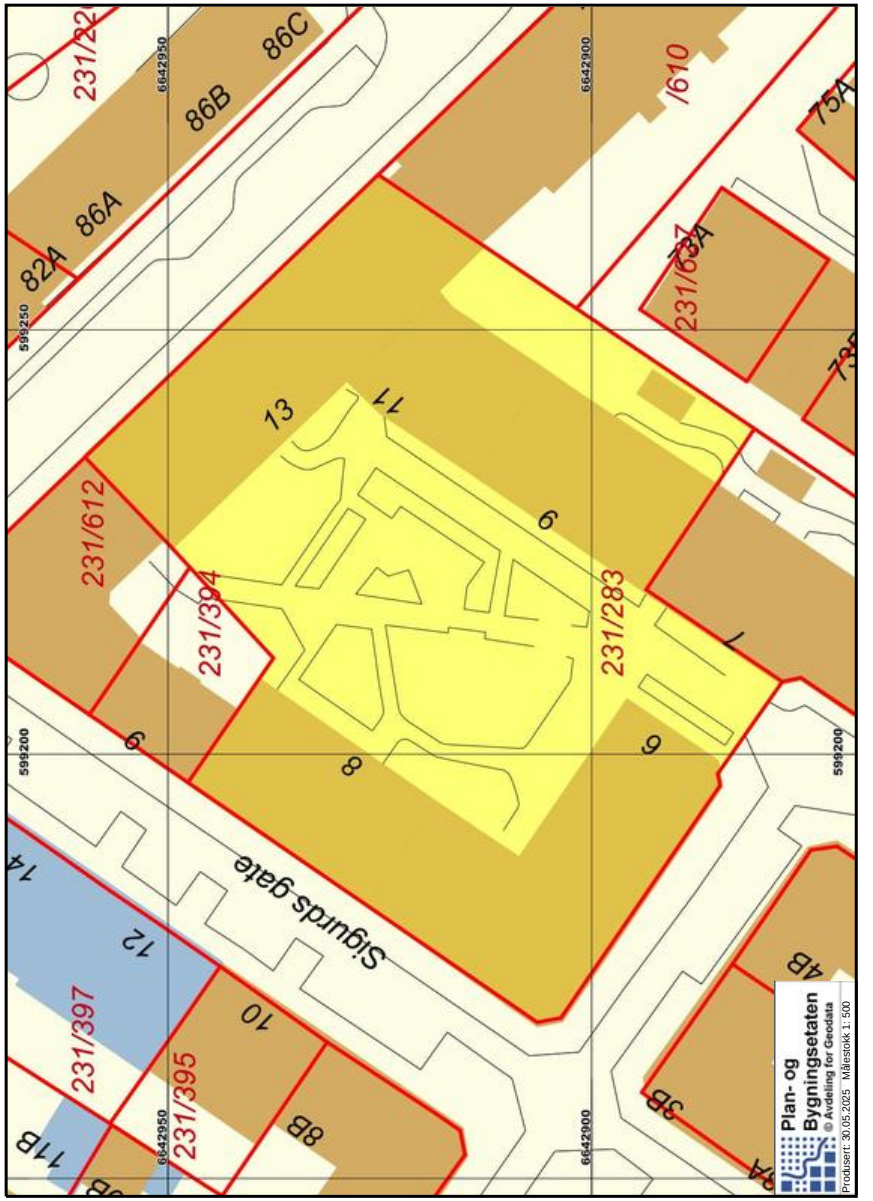
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

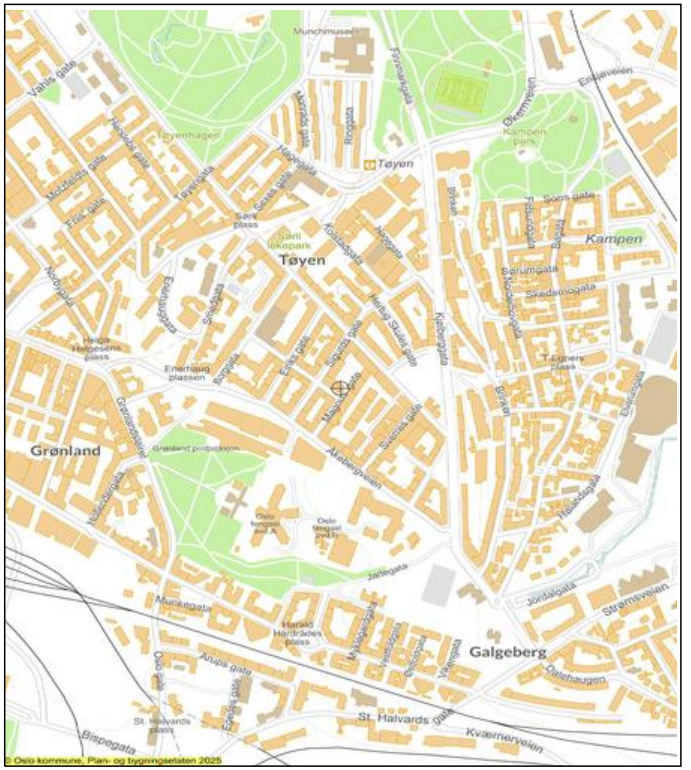
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Magnus' gate 6 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 231 / 283 **Skolekrets (2020/2021):** Tøyen



Dato: 28.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Magnus' gate 6

Nabolagsprofil

Magnus' gate 6

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 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	1.6 km

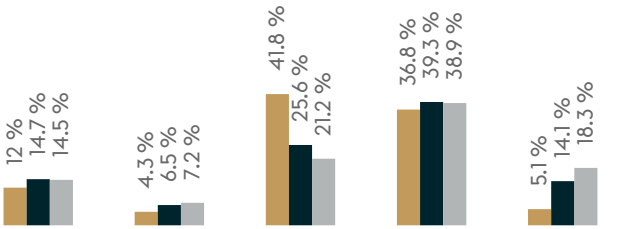
Offentlig transport

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	**19 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 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

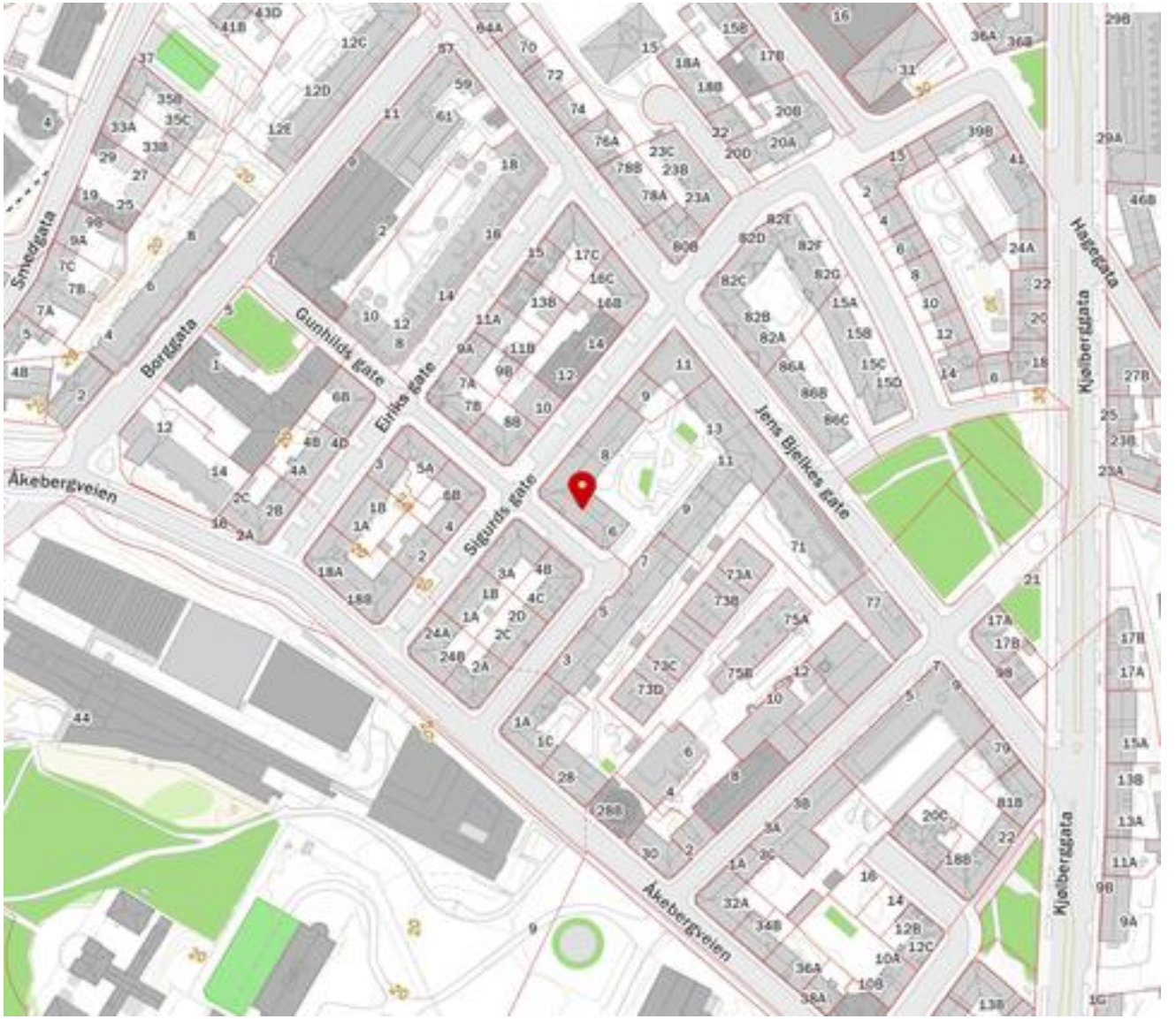
Sport

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

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/rekkehus: **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: 64-0110/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Magnus' gate 6 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 283, snr 127 (ideell andel 1/1) 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