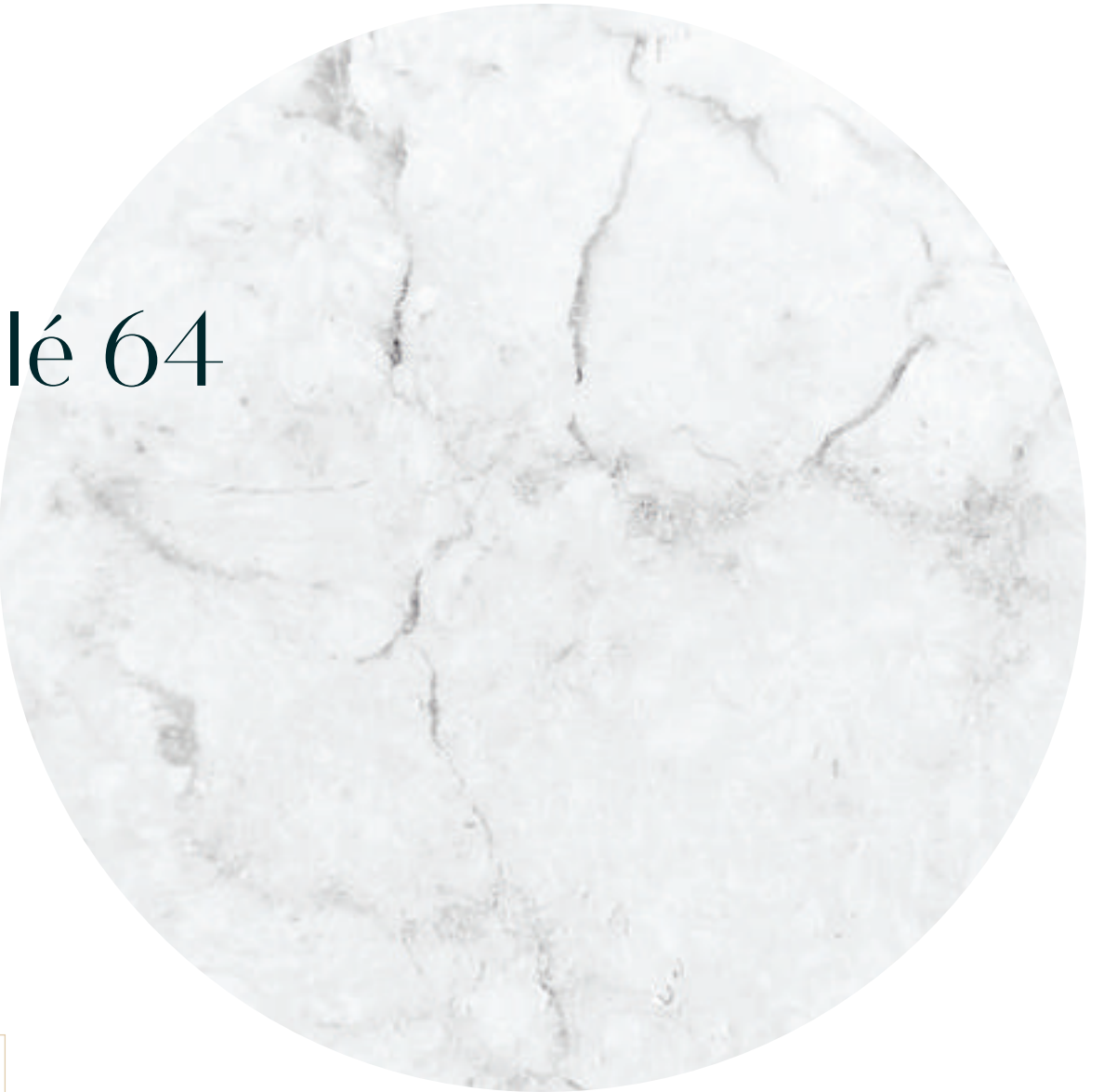


Grønvoll allé 64



Velkommen til

Grønvoll allé 64



Salgsoppgaven produsert 22. september 2025

Ensjø

Romslig & attraktiv 2-roms m/balkong og heis fra 2022. Lave felleskost. Felles takterrasse. Sentral beliggenhet

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 606,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2022

Ansvarlig megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og romslig 2-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i 2. etasje med heisadkomst på Ensjø. Her bor du med kort vei til grønne parker, et bredt kollektivtilbud og dagligvarebutikker. Leiligheten har en god og funksjonell planløsning med romslige oppholdsrom, gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som sikrer rikelig med naturlig lysinnslipp.

Fremtredende kvaliteter:

- Sydøstvendt balkong på 5 kvm
- Gode møbleringsmuligheter
- Balansert ventilasjon
- Bad med opplegg for vaskesøyle
- Disponerer en kjellerbod
- Lave felleskostnader
- Felles takterrasse
- Nybygg-garanti til 2027
- Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten
- Balansert ventilasjon med varmegjennvinning

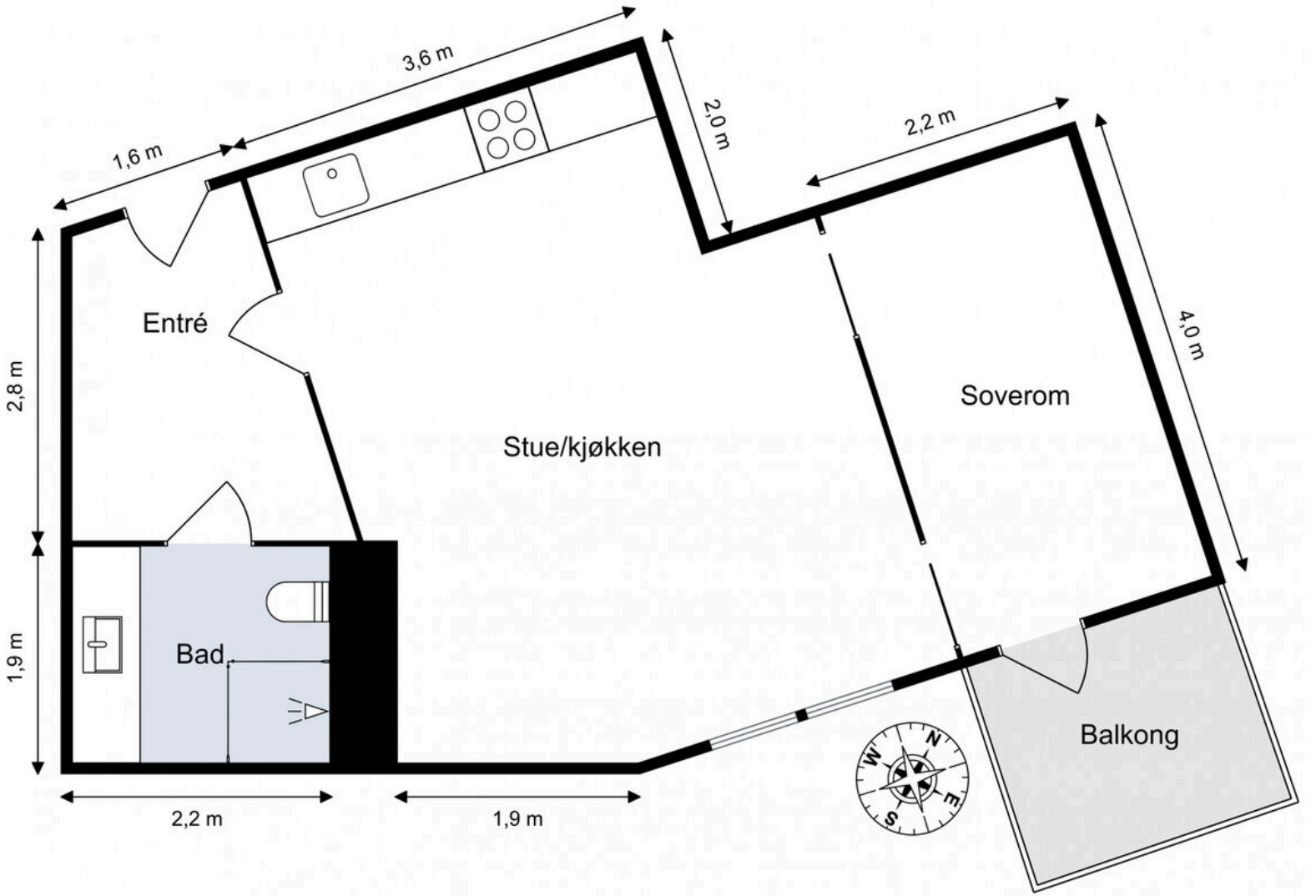
Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	49 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

Areal
2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, og stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

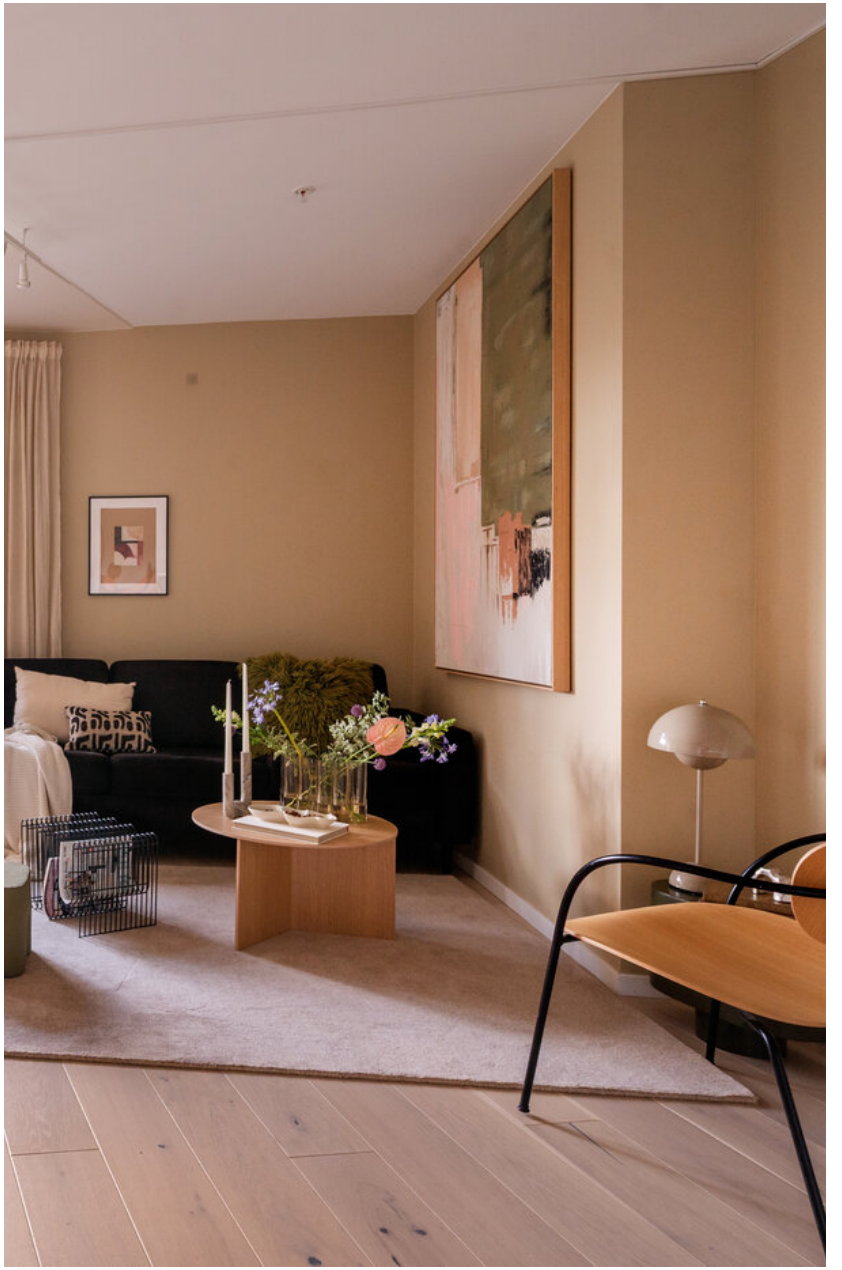


Forklaring av bilde/rommet


















SAMSUNG


CANNES
CÔTE D'AZUR







Informasjon

Grønvoll allé 64

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0253/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Grønvoll allé 64, 0661 OSLO
Gnr 130, bnr 74, snr 109 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Abenayan Ketheeswaran

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
125 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 139 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 49 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
Areal
2. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Entré, bad, og stue/kjøkken, soverom
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 5 kvm. Terrasse- og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Flott 2-roms beliggende i 2. etasje med heisadkomst, boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm (merket A208).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet oppleves romslig og byr på god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige sammenkomster.

Kjøkken:
Kjøkkenet er en naturlig del av den åpne stue-/kjøkkenløsningen, som gir en luftig og sosial atmosfære. Innredningen er fra Sigdal med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Over benkeplaten er det lagt fliser som gir både et stilrent uttrykk og enkel rengjøring. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

Bad:
Badet fremstår moderne og funksjonelt med himling i lakkerte stålplater og innfelte downlights. Veggene er helfliset og gulvet har fliser med vannbåren gulvvarme for ekstra komfort. Rommet er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i benkeplate med underskap og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er også balansert ventliasjon.

Soverom:
Fra stuen har man adkomst til soverommet, som har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Herfra er det også utgang til balkongen, som gir både hyggelig utsyn og gode luftemuligheter.

Balkong:
Hyggelig, sydøstvendt balkong på ca. 5 kvm med direkte adkomst fra soverommet. Her har man en hyggelig utsikt utover fellesområdene, og blkongen fungerer som en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret. Plass til en liten sittegruppe og beplantning.

Entré:
Hyggelig og innbydende entré med god plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko. Rom for skoskap og evt. garderobeskap dersom ønskelig. Dørtelefon er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Parkering

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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.
Svar: Ja. Har sett skjeggkre på badet 2-3 ganger ila min botid her, men skjer svært sjeldent.

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2021.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2021.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m^2, terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av aluminium. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG2
2. etasje - bad - Overflater Gulv
Det registreers noe oppsprukket silikonfuge i dusjsonen.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det legges ny silikonfuge i dusjsonen.

TGIU
Radon
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten.
Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - lysegrønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverom.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 606,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, oppvarming, fyring, kommunale avgifter, felles byggforsikring og generelle driftskostnader.

Herav:

Felleskostnader kr 1.354,- pr. md.

Felleskostnader likt kr 252,- pr. md.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som betales via fellesutgiftene, må det påregnes kostnader i forbindelse med strøm, innboforsikring m.m.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 297 102,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 188 406,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Kongsløkken Eierseksjonssameie;, orgnr. 930517224

Om sameiet

Sameiet består av 131 seksjoner. Kongsløkken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930517224.

Styret har jobbet med følgende saker:
- Innbruddsikring bod- og parkeringsanlegg med kameraovervåking
- Wifi i garasjeanlegget
- Bytte av garasjeport og installasjon av signallampe
- HMS-vedlikehold og drift av bygget og fellesarealer
- Måling og godkjenning av ventilasjonsanlegget i fellesarealer og boenheter
- Ferdigstillelse av de fleste reklamasjonssaker overfor utbygger, samt behandling av forliksklage
- Etablering av barnevognrom.
- Gjennomføring av dugnader og brannøvelse
- Bygningssjekk
- Besvart beboerhenvendelser fortløpende
- Grønn Trivsel gruppen har bidratt med vedlikehold og urtehage på takterrassen

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Vedtatt att 12,5 m2 av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen. Det forutsettes at det leies ut til markedspris, at leietaker bekoster skillevegg og at kontrakten utformes slik at det er mulig å si den opp om den misligholdes.
- Inntil 40 m2 av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjonen.
- Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

I henhold til mottatt mail fra styret 15.09.2025 er det ikke noe planlagte arbeider pt.

Det må likevel alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

Solibo AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på selskapet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024: -243 705,-
Regnskap for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Dette krever forhåndsgodkjennelse av styret å utføre: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming,

skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Boligseksjonene 5-131 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til hele bakgården samt takterrassen i 7. etg.
Vedtektene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

IF skadeforsikring
Polisenr. SP5560880.1.6

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 709 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne boligen ligger i en bydel i stadig utvikling, hvor tidligere industriområder har blitt forvandlet til moderne boligområder, skoler og grønne oaser. Målet er å skape et dynamisk bymiljø for urbane mennesker som også verdsetter natur og friluftsliv. Med kort vei til Fyrstikktorget, Hasle Torg, Vinslottet og Ensjø, har du et bredt utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud rett i nærheten. Den gode infrastrukturen gir enkel tilgang til sentrum med både buss, T-bane og flybuss, noe som gir fleksibilitet i hverdagen.

Rema 1000 (søndagsåpent), Kiwi og Spar ligger kun noen minutter unna, og på Ensjø Torg finner du Åpent bakeri – perfekt for deg som elsker ferskt brød eller en kopp kaffe før jobb. I Tiedemannsbyen ligger det populære bakeriet Boulangerie M, som også serverer italiensk pizza. I Gladengveien finner du flere hyggelige spisesteder som Happis (isbar), Sushi og Thai Ensjø, Kinabolle og Frøken Smillas gastropub. Fyrstikktorget, bare en kort spasertur unna, har flere servicetilbud, og det er verdt å nevne det koselige spisestedet Nord. Hasle Torg kjøpesenter ligger også i nærheten, med blant annet Coop Mega, Baker Hansen og Floriss. Selv om Vinmonopolet har flyttet fra Fyrstikktorget, er det kort vei til Tøyen, Grønland Basar og Oslo sentrum, som er lett tilgjengelige med offentlig transport eller bil. Området har også god tilgang til E6.

Friluftsliv, parker og treningsmuligheter
Nærområdet byr på flotte turmuligheter med sykkel- og turveier som går mot sentrum, fra Grefsenkollen til Østmarka. Flere grønne områder finnes i nærheten, inkludert Tiedemannsparken, Botanisk Hage, Jordal Amfi, Middelalderparken og grøntområdene ved Valle Hovin. Området rundt Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for idrettsanlegg og store konsertarrangementer. Tøyenparken, som er vert

for Øyafestivalen hvert år i august, ligger også nært. Fra Tøyen stasjon, som er en del av Gjøvikbanen, kan du enkelt ta toget ut til Nordmarka. SATS på Kampen og Hasle Torg er begge bare 10 minutters gange fra leiligheten.

Kollektivtransport og tilgjengelighet
Området har svært gode kollektivforbindelser. Leiligheten ligger kun noen minutters gange fra Helsfyr, et stort kollektivknutepunkt med flere bussruter og T-banelinjer. Ensjø T-banestasjon er også i nærheten, og du har lett tilgang til linjene 1-4. Nærmeste bussholdeplass ligger i Grenseveien, hvor buss 21 (Helsfyr-Tjuvholmen) tar deg til sentrum på cirka 8 minutter. Med bil tar det ca. 5 minutter til Grønland, 6 minutter til Oslo S, 6 minutter til Ekeberg og 29 minutter til Oslo Lufthavn.

Skoler og barnehager
Leiligheten har enkel tilgang til både skoler og barnehager. Området har også flere lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og idrettshaller. Boligen tilhører Teglverket barne- og ungdomsskole, og det finnes et godt utvalg av barnehager som også fungerer som åpne lekeplasser på kveldstid og helger.

Pågående og fremtidig utvikling
Nærområdet har gjennomgått en omfattende utvikling med boligutbygging, nye servicetilbud og infrastruktur de siste årene, og flere prosjekter er fortsatt på vei. Rett ved boligen vil Østre parkdrag, et grøntområde med naturlig preg, bli etablert. Dette området vil inkludere Barnas naturpark, og første fase omfatter området mellom Malerhaugveien, Gladengveien og Stålverksveien.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.02.2024.

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

Det foreligger originale byggetegninger som stemmer overens med dagens planløsning.
Tegning følger vedlagt.

Vei, vann og avløp

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

Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/bevertning etter bestemmelsene i S-5057, datert 13.11.2019. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker:

- Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag - tilrettelegging for syklende og gående
Saksnummer: 2025/06833 - Plansak. Mottatt sak: 11.09.2025
Bymiljøetaten har startet arbeidet med detaljregulering av Grenseveien, mellom Økernveien og Grensesvingen, og deler av Malerhaugveien, Grønvoll allé og Innspurten. Hovedhensikten med planen er å etablere et eget anlegg for syklende og legge bedre til rette for gående. Tilretteleggingen innebærer at vegarealet får større total bredde enn i dag. Dette kan påvirke tilstøtende arealer.

- Grenseveien 73, 91 og 95 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202118619 - Reguleringssak. Mottatt sak: 26.11.2021
Planen innebærer riving av dagens bebyggelse mellom Grenseveien og Grønvoll allé. Innenfor området kan det
oppføres skole med tilhørende uteområde og flerbrukshall, samt nettstasjon. Bebyggelsen skal bestå av flere frittliggende
bygningsvolumer («paviljonger») som er bundet sammen av et mellombygg som er hevet over bakkeplan («broa»). Det reguleres park på begge sider av Grønvoll allé. Grønvoll gård reguleres til bevaring, med formål Offentlig eller privat tjenesteyting. Det kan inkludere undervisning, kulturinstitusjon, forsamlingslokale eller bevertning. Avkjørsel og fortau til Grønvold hageby reguleres inn der det er parkeringsplasser i dag. Grønvoll allé reguleres til tofelts kjøreveg. Gjennom parken skal veien ha en bredde på 5,5 m og et fortau 2,5 m på sørsiden. Fortau på nordsiden erstattes av gangforbindelse gjennom parken som skalvære minimum 3,0 m bred.

- Grenseveien 65 - utarbeidelse av planforslag- Ny ungdomsskole på Ensjø.
Saksnummer: 202214130 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.09.2022
«Forslag til nye tiltak og utredninger»: «Det foreslås å etablere en ny ungdomsskole på Ensjø med åtte klasserekker og flerbrukshall som planlegges til skolestart 2029.» Plan- og bygningsetaten (PBE) har bedt om et felles notat for de to reguleringssakene for skolene på Ensjø, som vurderer og illustrerer løsninger for tverrforbindelsen og snarveier mellom skolene. Hele strekket fra skoletomten i Grenseveien 65-67 til skoletomten i Grenseveien 73 og 91 skal vurderes.

Stålverksveien 2 som i dag er regulert til industri på «offentlige forhold.» I forbindelse med transformeringen av Ensjø, er det ikke utenkelig at denne eiendommen, blir detaljregulert til bolig.

Hele Ensjøområdet er i ferd med å transformeres fra industri, kontor og næringsdrift til et attraktivt boligområde med servicetilbud og handel rettet mot de som flytter inn i bydelen. Det er forventet at naboeiendommer som pr i dag er regulert til industri, vil bli omregulert. For mer informasjon les på ensjobyen.no samt oslo.kommune.no/politikk-og- administrasjon/slik-bygger-vi-oslo/ensjobyen

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/130/74/109:
17.10.1955 - Dokumentnr: 13113 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1960 - Dokumentnr: 6812 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1960 - Dokumentnr: 8540 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1970 - Dokumentnr: 1076 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1974 - Dokumentnr: 12793 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1131410 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2022 - Dokumentnr: 1144784 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2022 - Dokumentnr: 1359105 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Avtale om lysmaster
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2022 - Dokumentnr: 1110861 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 109
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 47/9172

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

Overtakelse skjer 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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører - Solibo kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 133 589,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Grønvoll allé 64

Grønvoll allé 64

Nabolaget Ensjø - vurdert av 312 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.)	**12 min**
757 elever, 35 klasser	0.9 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	**12 min**
120 elever, 10 klasser	1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	**12 min**
495 elever, 21 klasser	1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	**3 min**
386 elever, 27 klasser	0.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	**15 min**
616 elever, 46 klasser	1.3 km
Hartvig Nissens skole	**4 min**
630 elever	0.3 km
Valle Hovin videregående skole	**11 min**

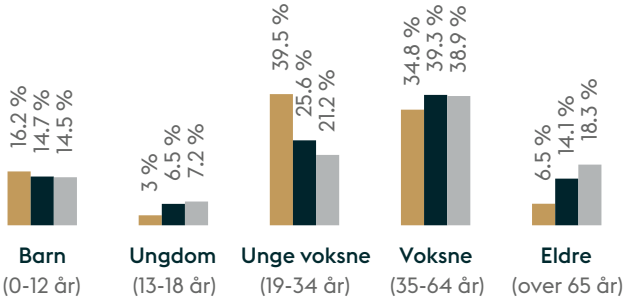
Offentlig transport

Valle	**6 min**
Linje FB5A, 21, 126	0.5 km
Ensjø	**9 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.7 km
Tøyen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.4 km
Carl Berners plass	**5 min**
Linje 17	2.1 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.1 km

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 ...	**1 min**
113 barn	0.1 km
Alleen barnehage (0-5 år)	**2 min**
72 barn	0.2 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år)	**3 min**
45 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Fyrstikkaleen flerbrukshall	3 min
Vålerenga Stadion	11 min
Fresh Fitness Ensjø	7 min
FitnessXpress Intility Arena	11 min

«En liten grønn oase "midt i byen"»

— Sitat fra en lokalkjent

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Grønvoll allé 64 , 0661 OSLO
OSLO kommune
gnr. 130, bnr. 74, snr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1339 **Referansenummer:** JP1576

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

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 bygningssakkyndige 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.

Grønvoll allé 64 , 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 74
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2022. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2022.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater. Normalt god standard på innredning og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av aluminium. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, vannbåren gulvvarme. Takhøyden ble målt i entré til: 2,21 m og i stue/ kjøkken til: 2,54.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av av vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

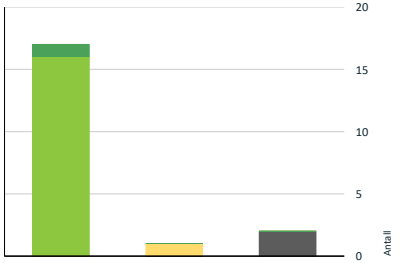
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Grønvoll allé 64 , 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 74
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre. Rekkverk av aluminium. Rekkverkshøyden ble målt til: 103 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2022. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelt downlights og prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater. Gulv med parkett, vannbåren gulvvarme. Takhøyden ble målt i entré til: 2,21 m og i stue/ kjøkken til: 2,54.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Grønvoll allé 64 , 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 74
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG K.I Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør. Formpresset innerdør med glassfelt fra entré til stue/kjøkken og glatte skyvedører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av av vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreers noe oppsprukket silikonfuge i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det legges ny silikonfuge i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i benkeplate med innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er baderom utført som prefabrikerte baderom i stålkassetter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt er montert.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

Grønvoll allé 64 , 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 74
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

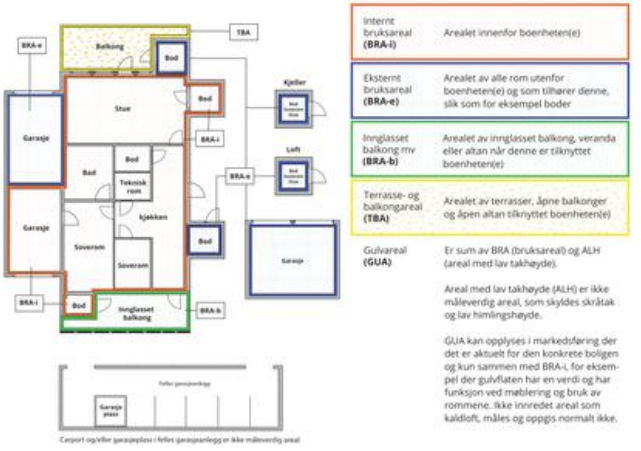
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 branncceller 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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	46			46	5
Kjeller		3		3	
SUM	**46**	**3**			**5**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, og stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3 m². Boden er merket med A208.
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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	46	0

Grønvoll allé 64 , 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 74
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Abenayan Ketheeswaran	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	130	74		109	4709.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grønvoll allé 64, 0661 OSLO

Hjemmelshaver

Ketheeswaran Abenayan

Boligselskap

Kongsløkken
Eierseksjonssameie

Forretningsfører

SOLIBO AS
Organisasjonsnummer: 920 800 572

Organisasjonsnr

930517224

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP5560880.1.6			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	11.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	22.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Grønvoll allé 64 , 0661 OSLO
Gnr 130 - Bnr 74
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/JP1576

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

Ketheeswaran, Abenayan	9578-5997-4-3429084	2025-09-21 15:48:08

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
21. sep. 2025

Oppdragsnummer
21-0253/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grønvoll allé 64, 0661 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Abenayan Ketheeswaran

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88768002
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: .

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

Eventuell kommentar: Har vært kontroll av ventilasjon tidligere, usikker på dato.

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.
Ja

Beskriv: Har sett skjeggkre på badet 2-3 ganger ila min botid her, men skjer svært sjeldent.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0253/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ketheeswaran, Abenayan	2025-09-21

Identifikasjon

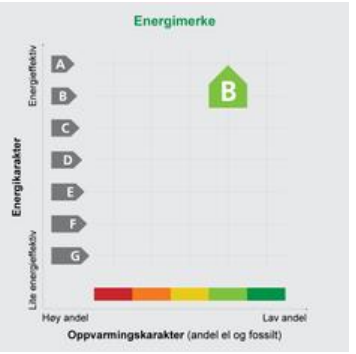
bankID Ketheeswaran, Abenayan

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Grønvoll Allé 64
Postnr	0661
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	130
Bnr.	74
Seksjonsnr.	109
Festenr.	
Bygn. nr.	300833561
Bolignr.	H0208
Merkenr.	A2022-1457780
Dato	05.12.2022



Innmeldt av	Consea AS v/ Desmond Chan

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

VEDTEKTER

FOR

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

org. nr. 930 517 224

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kongsløkken Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 131 seksjoner, hvorav 127 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 130, bnr. 74 i Oslo kommune.

Næringsseksjonene er tildelt seksjonsnummer 1-4 (hvorav to er næringslokaler og to er parkeringsseksjoner med tilhørende areal) og boligseksjonene er tildelt seksjonsnummer 5-131.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler kan bestå av:

- Bod(er)
- Parkeringsplass(er)
- Private uteareal
- Annet som angitt i søknad om seksjonering

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken kommer frem av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, ekslusive ballkonger, terrasser, uteareal og boder. For næringsseksjon 2 og 3 (parkering) er brøk fastsatt med bakgrunn i antall plasser, hhv. 3 og 39.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Boligseksjonene har sammen evigvarende enerett til å benytte sameiets bakgård og takterrasse.

Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Enerett til bruk av fellesareal – særlig om vedlikehold av dette arealet
(1) I henhold det som fremgår under har de nærmere angitte seksjoner enerett til bruk av enkelte deler av fellesarealene, dette i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd. Bruksretten er ikke tidsbegrenset.

(2) Boligseksjonene 5-131 har overfor de øvrige seksjonseierne eksklusiv bruksrett til hele bakgården samt takterrassen i 7. etg.

(3) Seksjon 1 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg som fremgår av vedlegg 1, for skilting iht. punkt 3.3, samt enerett til bruk av utomhusareal som ligger utenfor næringslokalet på bakkeplan iht. markering på vedlegg 3.

(4) Seksjon 4 har enerett til bruk av den delen av fasaden/vegg som fremgår av vedlegg 2, for skilting iht. punkt 3.3, samt enerett til bruk av utomhusareal som ligger utenfor næringslokalet på bakkeplan iht. markering på vedlegg 3.

3-3 Skilting mv. i tilknytning til seksjon 1 og 4
Seksjon 1 og 4 har rett til å sette opp skilt og annen informasjon på fasade tilknyttet seksjon 1 og 4, tilleggsdeler til seksjon 1 og 4. Det tillates kun plassert skilting i direkte tilknytning til seksjon 1 og 4 (se vedlegg 1 og 2). Seksjon 1 og 4 skal innhente alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter som skal foreligge før skilt og annen informasjon kan settes opp. Det er ikke tillatt å sette opp skilt som er unødvendig generende overfor boligseksjonene, herunder er det forbudt å sette opp lysskilt som gir generende lys inn i boligseksjon eller blinkeskilt. Retten til å sette opp skilt på fellesareal følger også av eneretten beskrevet i punkt 3.2. Seksjon 1 og 4 har også anlendning til å bruke frittstående skilt/løsfotskilt i den grad gjeldende offentligrettslig regulering tillater det.

3-4 Øvrig bruk av seksjon 1 og 4
Seksjon 1 og 4 har rett til å drive den til enhver tid offentligrettslige tillatte virksomhet fra næringsseksjonen med tilhørende arealer. Dette inkluderer varelevering i tråd med gjeldende offentlige regler og retningslinjer. Eierseksjonssameiet er innforstått med at disse seksjonene skal benyttes til næring og at det vil kunne medføre forhold som kan oppfattes som negative tilknyttet varelevering, kundetrafikk og støy mv.

3-5 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett mv.

(1) Sameiets/seksjonseiernes parkeringsplasser er organisert som to næringsseksjoner med eventuelle tilleggsdeler (snr. 2 og 3) og består av henholdsvis 3 og 39 parkeringsplasser i Plan U1 med egne vedtekter. Kjøper av parkeringsplass blir eier av ideell andel i den seksjon plassen ligger i. Styret i Kongsløkken Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av disse seksjonene i samsvar med vedtektene, med mindre eierne av snr. 2 og/eller 3 selv ønsker å etablere eget styre og selv påta seg ansvaret for dette. Kongsløkken Sameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for garasjeanlegget.

(2) Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

(3) For parkeringsplasser knyttet til snr. 2 og 3 kreves inn et likt beløp per måned per plass som fastsettes av styret i sameiet, basert på de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget (feiing og vask av kjørebane, oppmerking, garasjeport etc)

(4) Parkeringsplasser kan kun eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 4.

Utbygger av prosjekt Kongsløkken Sameie eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

(1) Det er 42 parkeringsplasser i Plan U1. Av disse ligger samtlige plasser i 2

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

næringsseksjoner med tilleggdeler. Kjøper av parekringsplass blir ideell eier av næringsseksjonen, som eies i sameie av alle som har kjøpt p-plasser i seksjonen(e).

(2) Kostnadene for drift og vedlikehold tilknyttet parkeringsseksjonen bæres av de som eier en andel i parkeringsseksjonen. Det gjelder egne vedtekter for parkeringsseksjonen.

(3) I vedtektene til parkeringssameiet er det etablert en bytteordning som sikrer at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse i henhold til eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til bredbånd/fiber, forretningsførsel, styrehonorar, revisjonshonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonskostnader fordeles med lik andel per seksjon.

(3) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et a konto beløp fordelt etter brøk og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon og inngått avtale om dette med leverandør.

(4) P-plasser (ink. evt. næringsseksjon parkering) betaler kun kostnader knyttet til drift- og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm eventuelt strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, som fordeles med lik andel per garasjeplass.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Fordeling av felleskostnader etter nytte

(1) Ettersom næringsseksjonene og boligseksjonene har klart ulike behov og bruksformål, har sameierne en felles målsetting om at færrest mulig kostnader skal anses som felleskostnader som skal deles i henhold til sameiebrøken. Følgende kostnader skal derfor belastes sameierne slik:

(1-1) Seksjon 1 og 4 med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonen betegnes i det følgende som «næringsdel». Boligseksjonene (snr. 5-131) med de installasjoner og fellesareal som naturlig og iht. vedtektene hører til seksjonene betegnes i det følgende som «boligdelen».

(1-2) Næringsdelen (seksjon 1 og 4) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til næringsdelen, herunder fasade, vegger, yttervinduer, inngangsparti, varelevering og del av fellesareal hvor næringsdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 3.2, skal bæres av næringsseksjonen alene.
b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
c) Håndtering av avfall for næringsdelen.
d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener næringsdelen.
e) Kommunale avgifter som bare gjelder næringsdelen.
f) Eierne av seksjon 1 og 4 bærer særlige kostnader som følge av bruk og drift av seksjon 1 og 4, som for eksempel varelevering, butikkvirksomhet og lignende.
g) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder næringsdelen.

(1-3) Boligdelen (seksjon 5-131) skal dekke følgende kostnader:

a) Enhver kostnad til bygningsmessig vedlikehold, oppgradering og eventuell utskiftning av den delen av bygningsmassen som har direkte fysisk tilknytning til boligdelen, herunder fasade, vegger, takoverbygg, yttervinduer, heis tilknyttet boligdelen og felles takterrasser, samt del av fellesareal hvor boligdelen har enerett til bruk m.v. iht. punkt 3.2, skal bæres av boligdelen alene.
b) Vedlikehold, drift og utskiftning av tekniske anlegg herunder ventilasjon og strømanlegg, samt kostnader til ventilasjon/strøm som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
c) Håndtering av avfall for boligdelen.
d) Snøbrøyting, strøing og grønt-vedlikehold som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen.
e) Kommunale avgifter som bare gjelder boligdelen.
f) Drift, vedlikeholds- og utskiftningskostnader til porttelefon, låser, portsystem som gjelder boligdelen.
g) Kostnader ved etablering av bredbånd/TV/øvrige kommunikasjonsplattformer tilhørende boligdelen.
h) Eventuelt forretningsførertillegg som bare gjelder boligdelen.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon, men for næringsseksjonene 1 og 4 gjelder følgende: seksjon 1 har 5 stemmer og seksjon 4 har 2 stemmer, jf. eierseksjonsloven § 52. Totalt 134 stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) 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 de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-12 Stemmerett i særlige saker tilknyttet hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene
I saker som kun gjelder boligseksjonene kan ikke næringsseksjonene avgi stemme, og i saker som kun gjelder næringsseksjonene kan ikke boligseksjonene avgi stemme.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring
10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Medvirkningplikt – utbyggers ferdigstillelse mv.
Inntil Kongsløkken eierseksjonssameiet er ferdigstilt, er sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at selger/utbygger, ev. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Utbyggers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er forpliktet til å la Utbygger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller når siste seksjon er overskjøtet og samtlige utomhusanlegg/fellesarealer er overtatt av Kongsløkken eierseksjonssameie.

***

Vedlegg til vedtektene:
1. Veggareal hvor næringsseksjon 1 tillates å skilte for sin virksomhet
2. Veggareal hvor næringsseksjon 4 tillates å skilte for sin virksomhet
3. Uteareal hvor næringsseksjon 1 og 4 har eksklusiv bruksrett
4. Vedlegg 4 vedtekter for Kongsløkken garasjesameie 1



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022



Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

Vedlegg 4

VEDTEKTER

FOR

KONGSLØKKEN GARASJESAMEIE 1
Fastsatt av utbygger/hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Kongsløkken og tiltredes ved kjøp av plass/ideelle eierandeler med bruksrett til p-plass
Gnr. 130, bnr. 74, snr. 2, i Oslo kommune

§ 1 Navn
Sameiets navn er Kongsløkken Garasjesameie 1.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr. 130, bnr. 74, snr. 2 i Oslo som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser med evt. kjørebane og adkomstarealer i Kongsløkken Sameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/3 pr. garasjeplass.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret

iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Kongsløkken Sameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Kongsløkken Sameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner over sameieandel
Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Kongsløkken Sameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)
En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Kongsløkken Sameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Kongsløkken Sameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasje-anlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Kongsløkken Sameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

§ 7 Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte
Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Kongsløkken Sameie kun selges til andre seksjonseiere i sameiet.

Utbygger av prosjekt Kongsløkken eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass
Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Kongsløkken Sameie.

Styret i Kongsløkken Sameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8 Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.
Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierenes bekostning.

§ 10 Styret
Styret i Kongsløkken Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Kongsløkken Sameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Kongsløkken Sameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12 Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Kongsløkken Sameie gjelder også for Kongsløkken Garasjesameie 1.

§ 13 Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

§ 14 Felleskostnader og regnskap
Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierene etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring, jf § 19,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Kongsløkken Sameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (seksjon nr. 2) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (seksjon nr. 2).

Kongsløkken Garasjesameie 1 må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Kongsløkken Sameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

Dette utkastet til vedtekter er utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med seksjoneringen og vil kunne bli endret i forbindelse med endringer/ ferdigstillelse av prosjektet. Det vises til de forbehold som er tatt i prospekt/kjøpekontrakt/salgsmateriell. Versjon 25.05.2022

Dette temaet er publisert på Vibbo
Logg inn på Vibbo.no for å holde deg oppdatert på alt som skjer i boligfellesskapet

Oppdatert 28. desember 2022

Tema

Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR

KONGSLØKKEN SAMEIE

VEDTATT I STYREMØTE DEN 27.12.2022

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§2 Ro

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

1. Unødig støy skal unngås. Det skal være alminnelig ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 23.00 og kl 07.00. På søndager og helligdager gjelder nattero til kl 10.00.

2. Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill og annet arbeid som skaper støy skal ikke forekomme etter kl. 20.00. I tidsrommet lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00 er det forbudt å drive med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider. Meddeler arbeidet ekstra støy må dette varsles naboene.

3. Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.

§ 3. Orden i fellesområdene

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

1. Det er forbudt å sette fra seg gjenstander utenfor inngangsdøren til leiligheten, i felles trapperom, eller i ganger da dette er i strid med brannforskrifter og sperrer rømningsvei samt at dette er til hinder for renholder. Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg eller oppskrapede vegger som følger av slik handling. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt.

2. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

3. Sykler, El sparkesykkler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

4. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

5. Det er forbudt å frakoble arm til dørlukker i oppgangsdørene for å holde dem åpne. Dørene skal ikke holdes åpne uten tilsyn.

6. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likesså å male utvendige flater, antenner/parabol, levegger eller lignende.

7. Gjerde på platting i 1. etg skal ikke være høyere enn 70 cm. Gjerde må være godkjent av styret.

8. Brannventil i oppgangene skal ikke åpnes, utenom utlufting etter brann. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.

§ 4. Sikkerhet

1. Garasjeportdør og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.

2. Barn skal ikke oppholde seg alene på takterrassen.

3. Beboerne skal ikke slippe inn uvedkommende i garasjen eller oppgangene.

4. Tap av nøkler eller portaåpner skal meldes til styret omgaående.

§ 5. Brannforebyggende sikkerhet

1. Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og det skal være røykvarsler på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

2. Utløses det sentrale røykvarslingsanlegget tilkalles Brannvesenet. Hvis brannvesenet skal avlyses, må alarmen avstilles innen 2 minutter på branntavle i første etasje ved inngangsdøren. Følg egen instruks ved branntavlen. Erstatningsansvar kan påberegnes.

3. Gaårdsplass, takterrasse, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, og kjellerrom maå ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

4. Dør til branntrapp maå ikke holdes aåpen.

5. Grilling med kull paå balkong/veranda er forbudt paå grunn av brannvern. Gass eller elektrisk grill er godtatt på balkong/veranda.

6. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden.

7. Gassbeholdere maå ikke oppbevares i kjeller.

8. Det er forbudt å røyke i alle fellesarealer, inkludert takterrasse. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper eller snus fra balkongene, eller for øvrig på fellesområdene, inkludert takterrassen.

9. Det er ikke anledning til å bruke bodområdet som lekeplass eller oppholdssted.

Bodområdet skal holdes ryddig og boder skal kun benyttes til lagring. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i fellesområder i bod-området.

10. Erstatningsansvar vil oppstaå dersom skade paføres en annens eiendom, dette gjelder ogsaå for gjester, haåndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.

§ 6. Avfallshåndtering

1. Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

2. Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønn, lilla og restavfallsposer.

3. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder.

4. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

5. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Kostnader til opprydding vil bli belastet den som forsøpler.

§ 7. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i garasjen. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

1. Alle har et ansvar for å påse at uvedkommende ikke slippes inn i garasjen samt at porten er lukket før man kjører videre.

2. Utførelse av reparasjoner, brannfarlig arbeid, vasking og/eller lakkering av bil, mc, sykler eller lignende er forbudt.

3. Det er kun de som disponerer en parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen. Parkering skal kun skje på respektive oppmerkede plasser. Haåndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap.

4. Parkeringsplass som ikke benyttes kan leies ut til andre beboere i sameiet. Lading av el-bil er bare tillat fra egen ladeboks.

5. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing/ søl fra garasjeplassen og tilhørende vegger.

6. Det er ikke lov til å bore hull eller montere opphengsløsninger i tak eller på vegg.

7. Fellesarealer i garasjen skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller søppel.

8. Ved varslet service og felles rengjøring av garasjeanlegget plikter den enkelte å fjerne sitt kjøretøy og etterkomme øvrige orienteringer relatert til renhold fra styret. Oppfylles ikke dette, vil styret v/ OBOS utstede en bot til eier av p-plass for manglende fjerning av kjøretøy. Botens størrelse fastsettes av styret. Styret har plikt til å varsle om service og renhold 2 uker i forkant.

9. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerkede plasser. Feilparkerte biler vil bli tauet bort for eiers regning og risiko.

§ 8. Heis

1. Heisene har en spesiell sikkerhetsfunksjon som gjør at blokkering av dørene kan medføre at heisen går i stopp-tilstand. Heisleverandøren må da rykke ut og en avgift vil bli fakturert.

2. Bruk nøkkel ved tablå inne i heisen til å stoppe dørene. Styret skal kontaktes før man ringer heisleverandør med mindre det er en akutt situasjon.

3. Lek eller unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt.

§ 9. Bruk av balkongene

1. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

2. Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

3. Ved vanning i blomsterkasser må det påsees at vann ikke renner til naboen under.

4. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods og andre gjenstander ut fra balkong.

5. Grilling skal avsluttes innen kl. 22.00

§ 10. Takterrasse

1. Du skal behandle takterrassen som om det var din egen, rydde etter deg og behandle all eiendom med varsomhet.

2. Lufting av hund og andre husdyr er forbudt på takterrassen.

3. Du skal passe på at det ikke oppstår ulempe for andre og at din bruk av takterrassen ikke stenger andre ute.

4. Etter bruk tas alt avfall med og kastes i søppelbrønn.

5. På grunn av brannfare er all bruk av åpen ild forbudt. Dette inkluderer også bruk av kullgrill, fakler o.l. Røyking er forbudt på takterrassen.

6. Vedrørende alkohol, så henstiller styret til måtehold, og minner om at store og små er brukere av terrassen.

7. Støyende aktiviteter og høy musikk er ikke tillatt og det skal til enhver tid tas hensyn til andre brukere av terrassen, og til beboerne.

8. Det skal ikke tråkkes på sedumdekket (utenfor treverket).

9. Det skal være alminnelig ro på takterrassen etter kl. 22.

10. Barn under 12 år som ikke er i følge med voksen har ikke adgang alene på terrassen.

11. Styret har anledning til å stenge terrassen i en periode ved bruk som strider mot reglene eller generell sikkerhet.

§ 11. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 12. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller fjalate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 13. Solskjerming

Det er tillatt å montere solskjerming etter nærmere angitte retningslinjer. Seksjonseierne ved bestilling er pliktig til å følge angitt kravspek - som til enhver tid finnes under "Solskjerming" som tema på Vibbo.

§ 14. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Hundepose skal alltid benyttes.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§15. Utleie

Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn på leietagere/låntere. Seksjonseier er ansvarlig for at leietagere/lånere er gjort kjent med husordensreglene samt at de blir overhold.

§16. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 17. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Nordvik Løren
E-post: m.wng@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Kongsløkken Eierseksjonssameie**

Megleropplysninger 08.09.2025
Vi viser til forespørsel av 05.09.25

Boligselskap:	Kongsløkken Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	930 517 224
Gnr./bnr:	130 / 74
Eier(e):	Abenayan Ketheeswaran
Seksjons-/andelsnr:	109
Adresse:	Grønvoll allé 64, 0661 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kongslokken
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/secure/styreportal/25322/hjemmeside/kontak

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP5560880.1.6
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Seksjonen disponerer ikke garasjeplass. Tinglyses på seksjon 3.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.354,- pr. md.
Felleskostnader likt	kr 252,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 1.606,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:
Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1888
KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
26. mars 2025 kl. 18:00, Hasle Skole, Hovinveien 48 a (10 min gange fra Kongsløkken).

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte
8. Endring av vedtektene
9. Utleie av fellesareal 1
10. Utleie av fellesareal 2
11. Ny bredbåndsleverandør 2026
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Kvam

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 1888 Kongsløkken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Kr 250 000,-

Sak 7

Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Forslag fremmet av:
Lise Mette Kjellberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i sameiet forvalter fellesinteressene våre og tar beslutninger som påvirker oss alle. For at beboerne skal ha innsyn i saker som behandles, og for å sikre en åpen og transparent kommunikasjon, foreslår jeg at styret etter hvert styremøte publiserer et kortfattet referat med agenda og beslutninger.

Formålet med dette er å holde alle beboere informert om viktige saker, skape forståelse for styrets arbeid og bidra til et godt bomiljø. Referatet skal være lett tilgjengelig, for eksempel på Vibbo og oppslagstavlene i oppgangen.

Konfidensielle saker, som naboklager eller personsensitive forhold, skal naturligvis unntas.

Forslag til vedtak

Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Sak 8

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av:
Lise Mette Kjellberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styremedlemmer (inkludert styreleder) i Kongsløkken Eierseksjonssameie velges i dag for en toårsperiode, og varamedlemmer for en ettårsperiode.

Jeg foreslår at fremover velges styrelederen for en ettsårsperiode. Dette gir beboerne større mulighet til å vurdere styrelederens arbeid og påvirke sameiets styring oftere. Styreleder er den viktigste rollen i styret, og en kortere valgperiode vil gi bedre balanse mellom stabilitet og innflytelse. En kortere periode kan også føre til mer mangfold blant kandidatene, da en del kvalifiserte personer vil kvie seg for å stille opp i en toårsperiode. I dag praktiseres det ulikt fra boligselskap til boligselskap, men jeg ser at flere sameier ønsker ettårsperioder av samme grunn. Forslaget gjelder fra og med dette årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-1 (2) endres fra «Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges» til «Ordinære styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges»

Styrets innstilling

Styrets ønsker å beholde dagens praksis hvor styreleder velges for 2 år. Ett lengere engasjement gir styreleder muligheten til å samle mer erfaring og gjøre mer informerte beslutninger til sameiets beste. Kontinuitet og innsikt er nøkkelen til et velfungerende sameie.

Forslag til vedtak

Styreleder velges for ett år

Sak 9

Utleie av fellesareal 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m². Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m² og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.

Styrets innstilling

12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Forslag til vedtak

12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Vedlegg

3. UTLEIE AV FELLESAREAL 1.pdf

Sak 10

Utleie av fellesareal 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m² som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling

hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.

Styrets innstilling

Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjonen.

Forslag til vedtak

Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjon.

Vedlegg

4. UTLEIE AV FELLESAREAL 2.pdf

Sak 11

Ny bredbåndsleverandør 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbygger tegnet kontrakt med Global Connect for leveranse av fibernett og utstyr til Kongsløkken med 36 måneders varighet. Ved årsskiftet utløper denne avtalen og sameiet står fritt til å velge en annen bredbåndsleverandør.

OBOS NETT har tilbudt sameie 1000/1000 Mbit bredbånd til kr 179,- pr måned. Global Connect tar til sammenligning kr 549,- for samme tjeneste pr dd.

OBOS NETT forutsettes kollektivt abonnement med 36 måneders varighet.

Hver enkelt husstand velger selv om de skal abonnere på TV-tjenester på samme måte som i dag.

Styrets innstilling

Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

Vedlegg

5. Tilbud Kongsløkken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmetjenester - 240125 - LJ.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Espen Kvam

  Jeg har erfaring som styreleder for Kongsløkken siden innflytting i 2023. Jeg har god kontakt med mange i sameiet og koordinerer felles arrangementer hvor styremedlemmer har ansvaret. Jeg har meget god kjennskap til bygget, service avtaler og økonomiske forhold. Jeg ønsker å bidra videre i to nye år.
- Tage Almark

  Tage Almark har en bred erfaring med styrevirksomhet og har allerede sett flere punkter som kan forbedres i sameiet. Dette skal gagne alle, ikke bare økonomisk. Mvh, Ermira

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

- Kjetil Østebrød

  Har lært masse de to siste årene som styremedlem og ønsker å fortsette i bidra til fellesskapet. Liker å sette meg inn i nye saker, er serviceinnstilt og besluttsom. Utdannet siviløkonom som kommer bra med med tanke på å planlegge en sunn og god økonomi for sameiet i fremtiden.
- Tage Almark

  Tage Almark har en bred erfaring med styrevirksomhet og har allerede sett flere punkter som kan forbedres i sameiet. Dette skal gagne alle, ikke bare økonomisk. Mvh, Ermira

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

- Varamedlem 1
- Varameldem 2

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret holder månedlige møter, unntatt i sommermånedene.

I løpet av vårt andre driftsår har vi satt oss mål om å fullføre reklamasjonssaker knyttet til utbygger og entreprenører. Det gjenstår noen få saker som vil bli avsluttet i løpet av først halvår 2025. Vi har lykkes med å få tilbakebetalt 75 % av kostnader betalt i 2024 for engasjementet av byggeteknisk kompetanse fra Asenso AS.

I 2023/24 opplevde vi flere innbrudd i boder og garasjer. For å møte dette problemet iverksatte vi tiltak i april og august. Arbeidet bestod av ekstra lås på bodene og kameraovervåkning i garasjen. Disse tiltakene har vist seg å være 100 % effektive.

Vi har reforhandlet viktige og kostbare avtaler, deriblant vår bygg forsikring. I forbindelse med ny avtale med IF, ble det gjennomført en bygningssjekk og tilstandsanalyse, hvor de observerte feilene og skadene ble vurdert av en fagperson.

Vi har hatt fokus på kostnadsbesparende tiltak som:

- Installasjon av vann- og avløpsmåler med stipulert besparelse på mellom 300.000 - 400.000 kroner.
- Stenging av en avfallsbrønn, med stipulert besparelse på 120.000 kroner.
- Pause/oppsigelse i vaktholdavtalen med Avarn.

Alle serviceavtaler for VVS, ventilasjon, dører/låser, brannteknisk mv. har blitt gjennomført dette året. Rapportene og funnene fra disse tjenestene vil bli ettersendt til beboere ved forespørsel.

Styret har jobbet med følgende saker:

- Innbruddsikring bod- og parkeringsanlegg med kameraovervåking
- Wifi i garasjeanlegget
- Bytte av garasjeport og installasjon av signallampe
- HMS-vedlikehold og drift av bygget og fellesarealer
- Måling og godkjenning av ventilasjonsanlegget i fellesarealer og boenheter
- Ferdigstillelse av de fleste reklamasjonssaker overfor utbygger, samt behandling av forlikslage
- Etablering av barnevognrom.
- Gjennomføring av dugnader og brannøvelse
- Bygningssjekk
- Besvart beboerhenvendelser fortløpende
- Grønn Trivsel gruppen har bidratt med vedlikehold og urtehage på takterrassen

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 930 517 224, KUNDENR. 1888

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 244 718	3 007 874	2 968 000	3 509 000
Andre inntekter	3	263 792	762 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 508 510**	**3 769 874**	**2 968 000**	**3 509 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-8 570	-8 570	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 188	-14 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-157 950	-150 000	-159 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-17 503	-79 300	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 001 904	-401 160	-512 000	-780 000
Forsikringer		-269 486	-276 776	-280 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 025 417	-1 169 732	-1 195 000	-1 055 000
Energi/fyring	10	-368 657	-656 828	-440 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 398	-15 240	-15 500	-16 000
Andre driftskostnader	11	-573 214	-563 880	-585 200	-510 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 747 536**	**-3 335 736**	**-3 491 700**	**-3 451 000**
DRIFTSRESULTAT		**-239 026**	**434 138**	**-523 700**	**58 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 245	18 933	0	0
Finanskostnader	13	-13 924	-873	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 679**	**18 060**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-243 705**	**452 198**	**-523 700**	**58 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital					
Fra opptjent egenkapital		-243 705			

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 930 517 224, KUNDENR. 1888

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	0	17 140
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**17 140**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 730	10 245
Forskuddsbetalte kostnader		10 269	295 802
Energiavregning	15	39 332	0
Driftskonto OBOS-banken		780 885	698 685
Sparekonto OBOS-banken		20 424	613 898
SUM OMLØPSMIDLER		**874 639**	**1 618 630**
SUM EIENDELER		**874 639**	**1 635 770**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		208 493	452 198
SUM EGENKAPITAL		**208 493**	**452 198**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 072	106 965
Leverandørgjeld		497 075	256 677
Energiavregning	15	0	37 960
Annen kortsiktig gjeld	16	4 000	781 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		**666 147**	**1 183 572**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**874 639**	**1 635 770**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2025
Styret i Kongsløkken Eierseksjonssameie

Espen Kvam/s/ Ole-Christian Emaus/s/ Kjetil Østebrød/s/

Andreas Nordsjø/s/ Maurizio Velo/s/

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 brøk	2 734 350
Felleskostnader likt	384 048
Garasje	126 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 244 718**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vedtatt kapitalinnkalling til låser	177 800
Tilskudd fra Consto AS	62 000
Opprydding kundereskontro	116
Portåpner	970
Parkering	13 536
Gevinst salg av snøfreser	7 930
Utleie	1 440
SUM ANDRE INNTEKTER	**263 792**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

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 250 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-565
Boliginstituttet AS	-9 750
EK Takst AS	-7 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-17 503**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-307 574
Drift/vedlikehold VVS	-199 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 550
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 277
Egenandel forsikring	-9 740
Kostnader dugnader	-2 707
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 001 904**

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-637 210
Renovasjonsavgift	-388 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 025 417**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-209 839
Fjernvarme	-157 610
Andre fyringskostnader	-1 208
SUM ENERGI / FYRING	**-368 657**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 368
Container	-8 421
Håndverktøy	-3 793
Datautstyr	-1 287
Vaktmestertjenester	-361 995
Vakthold	-142 329
Snørydding	-813
Andre fremmede tjenester	-30 587
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-4 244
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 152
Velferdskostnader	-3 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-573 214**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 759
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	**9 245**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-13 924
SUM FINANSKOSTNADER	**-13 924**

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser		
Tilgang 2023	25 710	
Avskrevet tidligere	-8 570	
Årets avskrivning	-8 570	
Nedskrevet 2024 , solgt	-8 570	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 450 008
SUM INNTEKTER	**-1 450 008**

KOSTNADER

Techem	85 027
Fjernvarme	1 282 018
SUM KOSTNADER	**1 367 045**

Uoppgjorte avregninger	122 294

SUM ENERGIAVREGNING	**39 332**

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: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Øvrig kortsiktig gjeld	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 000**

Til årsmøtet i Kongsløkken Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsløkken Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

Oslo, 6. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

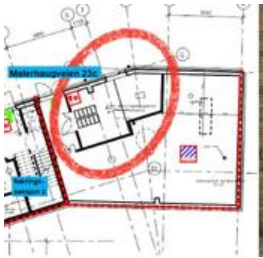
UTLEIE AV FELLESAREAL 1

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m2. Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m2 og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.



UTLEIE AV FELLESAREAL 2

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m2 som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.









OBOS Nett

- OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV-tjenester i borettslag og sameier
- Siden 2010 har OBOS Nett levert fiber, og siden 2018 har vi vært en stolt del av OBOS-konsernet
- Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger vår løsning for å sikre fremtidens digitale behov
- OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge



Vedlegg 5

Tilbudsinnbydelse Tilbudsinnbydelse Tilbudsinnbydelse



Tilbud:

Hver leilighet får internett med	Månedspris per leilighet	Etablering av fibernett i boligselskapet
1000/1000 Mbit/s bredbånd	Kr 179,- Inkludert mva.	Kr 0,-* OBOS Nett dekker etableringskostnaden

TV er valgfritt –private abonnement velges av de husstandene som ønsker TV

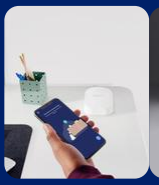
Wifi6 ruter og modem leveres og kobles opp for alle







Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundeservice står til tjeneste

TV & Strømmetjenester - valgfritt for husstandene

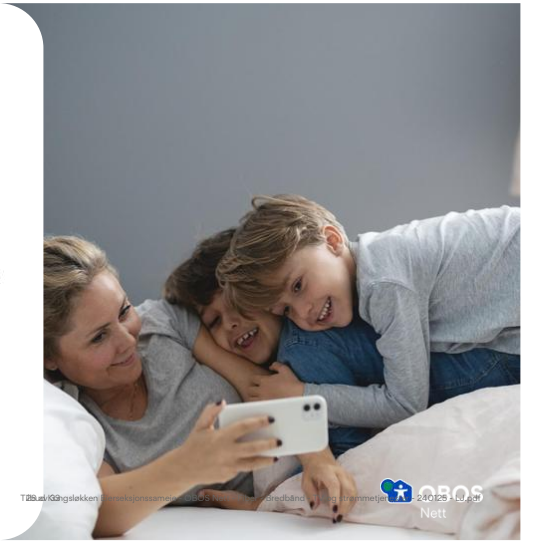
Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke.
TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.

For mer info: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv



Fordeler med valgfri TV

- Tv kan velges helt bort, og penger spares for de som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader
- Husstandene får friheten til å velge leverandøren som passer best til sine ønsker og behov
- RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle kunder fra OBOS Nett, og de kjører ofte ekstra kampanjer



Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes

Anbefalt tilbud mot tre års avtale på neste bilde



Eksempel:

Fellesavtale 3 år

allente





Oppsummert:

- OBOS Nett oppgraderer eksisterende fibernett i boligselskapet
- Nytt utstyr sentralt i boligselskapet, nytt modem og ruter (Wifi6) i husstandene
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr på installasjonsdagen
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Vi tilbyr fellesavtale på TV
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- 36 mnd. avtaleperiode
- Kundeservice - ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser
- 1000/1000 Mbit/s bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- 179,- per mnd/ per husstand/ inkl. Mva
- Sameiet tar over eierskapet til fiberen etter avtaleperioden

* Kan utvides til mesh

Protokoll til årsmøte 2025 for KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 930517224
Møtet ble avholdt 26. mars kl. 18:00, Hasle Skole, Hovinveien 48 a (10 min gange fra Kongsløkken).

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Espen Kvam er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått.Som protokollvitne velges Maria Rydeng..
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:
Kr 250 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Fremmet av: Lise Mette Kjellberg

Styret i sameiet forvalter fellesinteressene våre og tar beslutninger som påvirker oss alle. For at beboerne skal ha innsyn i saker som behandles, og for å sikre en åpen og transparent kommunikasjon, foreslår jeg at styret etter hvert styremøte publiserer et kortfattet referat med agenda og beslutninger.

Formålet med dette er å holde alle beboere informert om viktige saker, skape forståelse for styrets arbeid og bidra til et godt bomiljø. Referatet skal være lett tilgjengelig, for eksempel på Vibbo og oppslagstavlene i oppgangen.

Konfidensielle saker, som naboklager eller personsensitive forhold, skal naturligvis unntas.

Forslag til vedtak:
Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte
✓ **Vedtatt.**

8. Endring av vedtektene

Fremmet av: Lise Mette Kjellberg

Styremedlemmer (inkludert styreleder) i Kongsløkken Eierseksjonssameie velges i dag for en toårsperiode, og varamedlemmer for en ettårsperiode.

Jeg foreslår at fremover velges styrelederen for en ettsårsperiode. Dette gir beboerne større mulighet til å vurdere styrelederens arbeid og påvirke sameiets styring oftere. Styreleder er den viktigste rollen i styret, og en kortere valgperiode vil gi bedre balanse mellom stabilitet og innflytelse. En kortere periode kan også føre til mer mangfold blant kandidatene, da en del kvalifiserte personer vil kvie seg for å stille opp i en toårsperiode. I dag praktiseres det ulikt fra boligselskap til boligselskap, men jeg ser at flere sameier ønsker ettårsperioder av samme grunn. Forslaget gjelder fra og med dette årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-1 (2) endres fra «Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges» til «Ordinære styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges»

Styrets innstilling
Styrets ønsker å beholde dagens praksis hvor styreleder velges for 2 år. Ett lengere engasjement gir styreleder muligheten til å samle mer erfaring og gjøre mer informerte beslutninger til sameiets beste. Kontinuitet og innsikt er nøkkelen til et velfungerende sameie.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Utleie av fellesareal 1

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m². Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m² og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.

Styrets innstilling
12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Forslag til vedtak:
12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.
✓ **Vedtatt. Det forutsettes at det leies ut til markedspris, at leietaker bekoster skillevegg og at kontrakten utformes slik at det er mulig å si den opp om den misligholdes.**

10. Utleie av fellesareal 2

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m² som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.

Styrets innstilling
Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjonen.

Forslag til vedtak:
Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjon.
✓ **Vedtatt.**

11. Ny bredbåndsleverandør 2026

Utbygger tegnet kontrakt med Global Connect for leveranse av fibernett og utstyr til Kongsløkken med 36 måneders varighet. Ved årsskiftet utløper denne avtalen og sameiet står fritt til å velge en annen bredbåndsleverandør.

OBOS NETT har tilbudt sameie 1000/1000 Mbit bredbånd til kr 179,- pr måned. Global Connect tar til sammenligning kr 549,- for samme tjeneste pr dd.

OBOS NETT forutsettes kollektivt abonnement med 36 måneders varighet.

Hver enkelt husstand velger selv om de skal abonnere på TV-tjenester på samme måte som i dag.

Styrets innstilling
Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

Forslag til vedtak:
Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.
✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Espen Kvam

Følgende stilte til valg:
Espen Kvam

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tage Almark
Kjetil Østebrød

Følgende stilte til valg:
Tage Almark
Kjetil Østebrød

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Guro Breistøl
Maria Rydeng

Følgende stilte til valg:
Guro Breistøl
Maria Rydeng

Møtet ble hevet kl 19.25

Protokollen signeres av

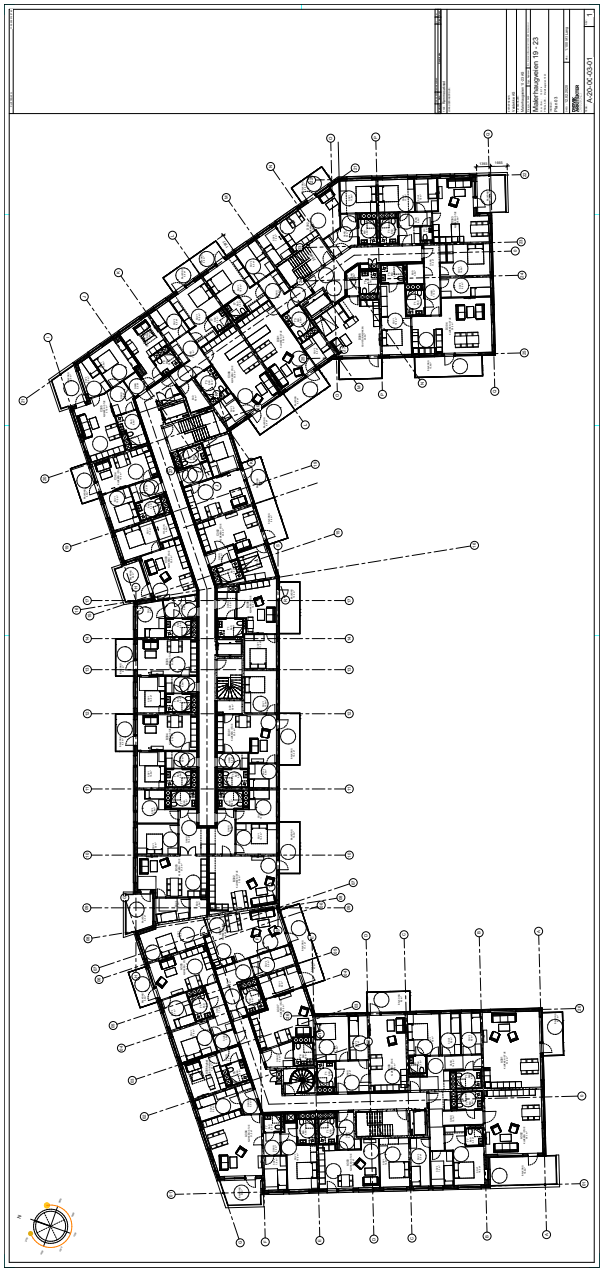
Espen Kvam/s/	Maria Rydeng/s/
møteleder	protokollvitne

Ragnvald Svendby/s/
referent

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Espen Kvam	2025-2027
Styremedlem:	Tage Almark	2025-2027
Styremedlem:	Kjetil Østebrød	2025-2027
Styremedlem:	Ole-Christian Emaus	2024-2026
Varamedlem:	Guro Breistøl	2025-2026
Varamedlem:	Maria Rydeng	2025-2026

Transaksjon 09222115557542726394 Signert RS, EK, MR



Plan- og bygningsetaten

Oslo

STAV ARKITEKTER AS
Øvre Banegate 28
4014 STAVANGER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	202002522 - 147 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	15.02.2024

Adresse: GRØNVOLL ALLÉ 62 - 72, MALERHAUGVEIEN 23
Eiendom: 130/74/0/0
Tiltakshaver: MALERHAUGVEIEN 19 23 AS
Søker: STAV ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Grønvoll allé 62 - 72, Malerhaugveien 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg, mottatt 15.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202002522			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 3. etasje			1/38
Plan 4. etasje			1/39
Plan 5. etasje			1/40
Plan 6. etasje			1/41
Plan 7. etasje			1/42
Plan tak			1/43
Langsnitt 1-1			1/45
Tverrsnitt 2-2 og 4-4			1/46
Tverrsnitt 3-3			1/47
Avkjørselsplan	T Z 001	10.02.2020	19/6
Landskapsplan	L-BS-01-06	07.06.2022	113/6
Situasjonsplan	A-10-00-00-01	19.05.2020	119/4

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

Plan 02	A2202At	29.09.2022	126/3
Fasade gavl	A4201At	29.09.2022	126/4
Fasade gårdsrom 1	A4202At	29.09.2022	126/5
Fasade gårdsrom 2	A4203At	29.09.2022	126/6
Fasade øst	A4207At	29.09.2022	126/7
Fasade nordøst	A4206At	29.09.2022	126/8
Fasade 1	A4204At	29.09.2022	126/9
Fasade 2	A4205At	29.09.2022	126/10
Plan 01	A2201At	07.11.2023	146/10
Plan U2	A22U1At	07.11.2023	146/11
Plan U1	A22U1At	07.11.2023	146/12

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 15.01.2024.

Sluttrapport for forurenset grunn ble mottatt 26.01.2024.

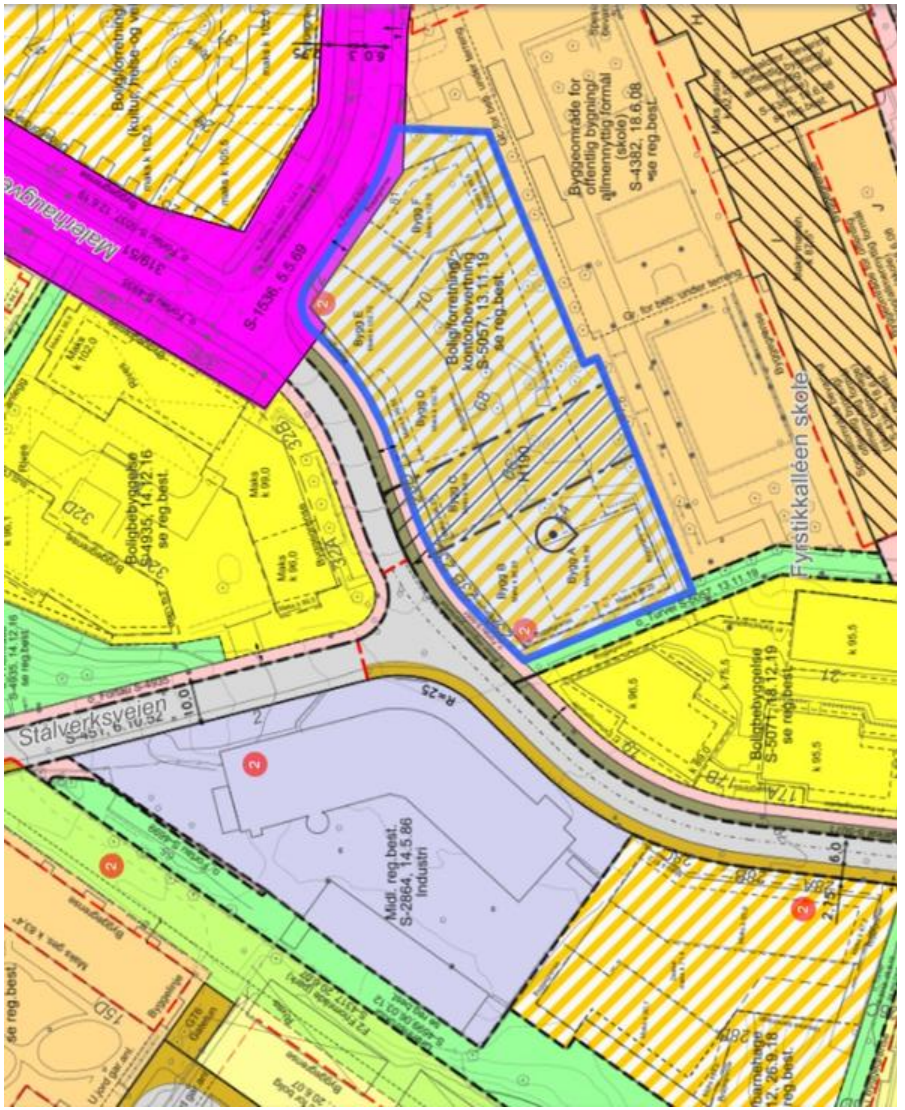
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
MALERHAUGVEIEN 19 23 AS, c/o Urbanium AS, Postboks 1688 Vika, 0120 OSLO


Byggeområde for offentlig bygning/ fellesformål (skole) S-4382, 18.6.08 se reg.best.
Boligbebyggelse S-5071, 18.12.19 se reg.best.
Boligbebyggelse S-4935, 14.12.16 se reg.best.
Boligforretning/ kontorbevertning S-5057, 13.11.19 se reg.best.
Midl. reg.best. S-2864, 14.5.86 Industri
Stålverksvegen
Fystikkalléen skole

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 21-0253/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grønvoll allé 64 0661 OSLO

Betegnelse: Gnr 130, bnr 74, snr 109 (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