



Magnus' gate 6

— Velkommen til

Magnus' gate 6



— TØYEN



Stor, oppgradert 2-roms med solrik balkong – Heis – Lave FK – God planløsning – Trafikkstille – Mulig parkeringsleie*

Prisantydning	4 200 000,-
Fellesgjeld	51 700,-
Omkostninger	107 620,-
Totalpris	4 359 320,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 480,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1990
Megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stor, toroms selveier
- Dels oppusset i 2025 (nymalte overflater og nye gulv)
- Vestvendt balkong med flott utsyn mot nabolagsbebyggelse (miljøgate)
- Store vindusflater
- Heisadkomst
- Store, gode rom og optimal planløsning
- Lave felleskostnader som inkl. varmtvann, internett m.m.
- Lite fellesgjeld
- Separat bod
- Nylig oppgradert bakgård
- Veldrevet sameie
- Mulig garasjeleie gjennom styret*
- Sentralt med "alt" utenfor døren, samtidig stille, tilbaketrukket og bilfritt
- Kort gange til Bjørvika/Barcode via gangbro
- Gode kollektivforbindelser like utenfor døren
- Grønne lunger og parker innen kort gangavstand
- Fint utleieobjekt
- Veldrevet sameie



Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til i Magnus gate, en rolig, enveisskjørt gate nær populære Sørli plass

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til i Magnus gate, en rolig, enveisskjørt gate nær populære Sørli plass, på en høyde mellom Kampen, Tøyen og Grønland. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

Det har skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. Det vellykkede "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Tøyen torg bugner av spennende serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten. Den meget populære nabolagsrestauranten Grådi med både inne og uteservering ligger fint til på Sørli plass, få skritt fra leiligheten. Dette blir fort din nye favoritt!

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

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

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

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

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

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

Økologiske Barnebondegård?

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

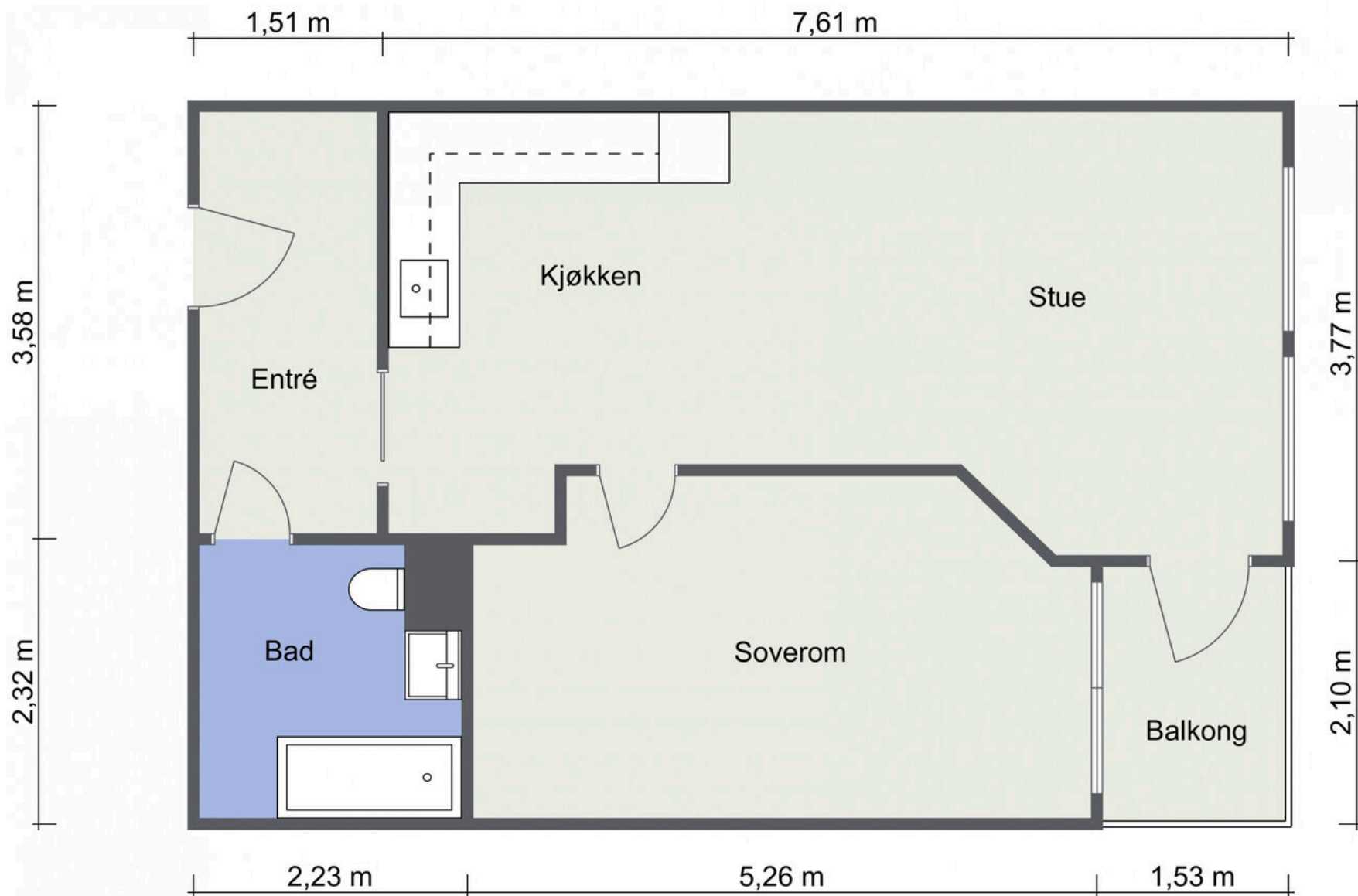
Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	55 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong og soverom.

BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm.























Informasjon

Magnus' gate 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

23-0049/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Magnus' gate 6, 0650 OSLO

Gnr 231, bnr 283, snr 138 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Stor Oslo Holding AS

Kjøpesum og omkostninger

4 200 000,- (Prisantydning)

51 700,- (Andel av fellesgjeld)

4 251 700,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

106 270,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

107 620,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

120 320,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 359 320,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

4 372 020,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1990

Etasje

5. etasje

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 55 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong og soverom.

BRA-e: 4 kvm.

Total BRA: 55 kvm.

TBA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er en bod i 5. etasje på ca. 4 kvm.

Innhold

Entré, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, soverom. I tillegg disponeres det bod i samme etasje i felles gang på ca. 4 kvm.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, plattning: Balkonger og terrasser har rekkverk på 90 cm, i samsvar med kravene på oppføringstidspunktet, men lavere enn dagens krav på 100 cm. Gulvet har betongdekke med ukjent membran og er dekket med laminatfliser som viser bruksslitasje.
- Vinduer og dører: TG 2 er gitt på grunn av isolerglass over 30 år, med risiko for punktering. Det er bruksslitasje på entredøren, og håndtaket på balkongdøren er

noe tregt.

- Kjøkken(overflater og innredning): Kjøkkenet har eldre innredning med synlig bruksslitasje, og vedlikehold må påregnes. Det er ikke installert lekkasjestopper i kjøkkenbenken eller komfyrvakt.
- Kjøkken (Avtrekk): TG 2 er gitt fordi det ikke er etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.
- Avløpsrør: Bygget har flere boenheter, og kontrollen av om kloakk er luftet over tak er ikke utført. Det er heller ikke påvist noen stakeluke i boenheten, men staking kan utføres via sluk eller andre avløpsinstallasjoner. Deler av avløpsanlegget er fra byggeåret og har nådd en alder som øker risikoen for skader eller lekkasjer.
- Vannledninger: Deler av vannrørene er fra byggeåret og har nådd en alder hvor risikoen for lekkasjer er økt. Stoppekranen er plassert bak en luke i veggen på badet, og kobberrørene ligger helt eller delvis skjult i konstruksjonen, noe som medfører risiko for skade ved lekkasjer eller kondensering.
- Elektrisk: TG-2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring for deler av anlegget.
- Bad/wc: TG 2 er gitt på grunn av alderen på sluket.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Øvrig standard:

Kjøkkenet har hvit, mattlakkert innredning med glatte fronter og dobbel vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er en luftekanal med felles mekanisk avtrekk i veggen, kjøkkenvifte er ikke montert.

Badet ble overflateoppusset i 2025, med nytt belegget på gulvet og våtromstapet på veggene. Nytt sanitærutstyr er installert, inkludert servant med servantskap,

toalett, badekar med én dusjvegg, og opplegg for en smal vaskemaskin. Sluket er originalt plastsluk. Vannrør og deler av de innvendige avløpsrørene er delvis skiftet i forbindelse med oppgraderingen. Stoppekranen er plassert bak en luke i vegg på badet. Badet har felles mekanisk avtrekk og tilluft under døren.

- Sydvendt balkong i betong konstruksjon på cirka 3,2 m² med utgang fra stuen. Det er laminatfliser på gulvet.

- Vinduer med 3-lags glass produsert i 1989.
- Balkongdør med 3-lags glass produsert i 1989.
- Lyd og brannklassifisert entredør med sikkerhetslås produsert i 1990.
- Etasjeskille i betong.
- Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.
- Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.
- Sikringskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer.
- Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, med spalteventiler i vinduene. Avtrekk fra et sentralt anlegg er installert på badet og kjøkkenet.
- Gulvene er dekket med bred laminat.
- Veggene har malte slette overflater.
- Takene er malt, og takhøyden er 240 cm.
- Hvite glatte innerdører. Skyvedør fra entre.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.

*Det er tidvis muligheter for å leie garasjeplass via styret, men det må påberegnes at det periodevis kan være venteliste. Kontakt megler dersom dette ønskes nærmere undersøkt. P-plass kan ikke garanteres.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Grunnmur av betong. Yttervegger i murkonstruksjon utvendig pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Energiattest er ikke utarbeidet av selger. Laveste karakter legges derfor til grunn.

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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).

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av boligen. Felles varmtvann.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen da den har vært utleid i mange år.

Strømforbruk er uvisst.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 480,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmt vann (a-konto), bredbånd, nedbetaling andel fellesgjeld (ca. 389,-), kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, trappevask, strøm fellesarealer, løpende felles vedlikehold og forretningsførsel.

Herav fordelt:

A-konto oppvarming: 400,- Felleskostnader: 2.801,40,- Bredbånd: 279,-

Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette

innebærer måling og avlesing av varmtvann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer a-konto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp.

A-konto vil variere etter faktisk forbruk.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, forbruk varmtvann, felleskostnader, fremtidig eiendomsskatt, løpende strøm, innboforsikring og vedlikehold. Evt. kabel-tv-pakke/internett-pakke må også påregnes.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 000 000,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 000 000,- pr. 2023

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale via sameiet med internett (må selv bekostes).

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Kongstun II , orgnr. 971280239

Om sameiet

Sameiet Kongstun II er et registrert boligsameie i Oslo Kommune og består av 143 boligseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av

eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne. Selskapet eier tomten gnr. 231, bnr. 283 i Oslo Kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 971 280 239.

Forretningsfører er OBOS.

A-konto varmtvann: Avregning varmtvann med Ista.

Sameiet Kongstun II deler vaktmester med Sameiet Kongstun I

Vask av fellesarealer gjennomføres av ISS, hvor de vasker fellesareal en gang i uken og skal ta en skikkelig nedvask et par ganger i året.

Sykkelboder tilknyttet til de ulike oppgangene.

Vedlikeholdsplan

Sameiet har over mange år opparbeidet et etterslep på vedlikehold av boligmassen som har medført en del uforutsette kostnader. Dette gjelder eksempelvis sirkulasjonsanlegg, vannlekkasjer på loft og i garasjer m.m. Styret har derfor fortsatt jobben med oppfølging av vedlikeholdsplan som gir en oversikt over både utført og planlagt vedlikehold. Denne planen vil også inneholde informasjon om prioritering av ulike tiltak.

Lekkasje i tak Magnus gate 9

I januar 2023 ble det oppdaget en lekkasje i heissjakten i M9. Etter nærmere undersøkelser viste dette seg å være en feil i alle heissjakter, og arbeidet med å reparere takene pågikk gjennom store deler av 2023. Denne typen lekkasjer dekkes ikke av forsikringen, da det er vårt ansvar at taket er tett, reparasjonene

medførte derfor store kostnader for sameiet.

Lekkasje fra takterrasse

Det er oppdaget feil ved noen av takterrassene i sameiet, som fører til lekkasjer ned til etasjene under. Som ved lekkasjene i heissjaktene, er dette ikke noe som dekkes av forsikringen. Utbedringer på en av terrassene ble igangsatt før jul 2023, og det vil bli undersøkt om flere av takterrassene trenger utbedringer i løpet av det neste året.

Vinduer og balkongdører

Alle franske balkongdører og takvinduer ble byttet ut i 2023. Når det gjelder øvrige vinduer er det vurdert at disse vil holde i mange år til, men vi vil vurdere å male disse i løpet av noen år. Når det gjelder øvrige balkongdører er det vurdert at det ikke er nødvendig å bytte disse, men vi minner beboerne om at dørene trenger vedlikehold - primært ved at man vasker ned og maler med jevne mellomrom.

Styreleder opplyser at styret jobber med en vedlikeholdsplan, og har hvert år en rekke prosjekter i gang. Styreleder har sendt siste versjon av planen, denne er et levende dokument og behandles i hvert styremøte. Det er noen prosjekter som planlegges gjennomført i 2025, men dette kan endre seg. Vedlikeholdsplanen er vedlagt.

Det er ikke foretatt undersøkelse av alle takterrasser. Styret håper å kunne gjøre dette til våren.

Ingen nye låneopptak planlagt per i dag.

Det har vært maur et par ganger på en av leilighetene med markterasse,

ingenting utover dette. Vi har en avtale med Anticimex om å bistå oss med skadedyr.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

I følge vedtektene § 2 skal det betales et innflyttingsgebyr til sameiet ved overtagelse, og seksjonseier betaler slikt innflyttingsgebyr til sameiet ved utleie. Innflyttingsgebyret fastsettes av styret. I følge brev fra forretningsfører skal

Informasjon om fellesgjeld

Kr 51 700,- pr. 07.03.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 94927042589

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 9 878 796,00

Innfrielsesdato: 18.09.2046

Type rente: Flytende rente

Boligsameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenummer: 94927042589

Restsaldo: 51 699,94

Kapitalkostnader: 1 166,47

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 2 705 650,-

Budsjettet for 2024 legger til grunn et underskudd på kr. 271 796,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold tillates kun etter undertegning av spesiell husdyr-erklæring. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av husdyr skal ikke skje innen Kongstun II sitt område. Eventuelle ulykker skal plukkes opp og spyles. Urinering på beplantning skal spyles bort. Hunder og katter skal føres i bånd. I følge husordensreglene pkt. 5.

Sameiets forsikring

IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)

Polisenr. 730572

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 640 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt. Tomten er felles for beboerne i sameiet. Store fellesarealer med gressplen, lekeapparater, beplantning og asfalterte adkomstveier (stengt med bom).

Adkomst

Adkomst via Magnus gate. Inngang fra indre gårdsrom.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt og attraktivt til i Magnus gate, en rolig, enveisskjørt gate nær populære Sørli plass, på en høyde mellom Kampen, Tøyen og Grønland. Det er kort vei til alle servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. Tøyen T-bane (alle linjer) og bussholdeplass er like i nærheten, og det er kort avstand til Oslo bussterminal og til Oslo S.

Det har skjedd mye spennende på Tøyen de siste årene. Det vellykkede "Tøyenløftet" har sørget for at gamle fasader har blitt pusset opp, og mange nye, spennende spisesteder, barer og forretninger har funnet veien til området. Tøyen torg bugner av spennende serveringssteder som for eksempel Postkontoret og Skatten. Den meget populære nabolagsrestauranten Grådi med både inne og uteservering ligger fint til på Sørli plass, få skritt fra leiligheten. Dette blir fort din nye favoritt!

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

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

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

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

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

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

Kampen Økologiske Barnebondegård?

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

Bebyggelse

Hovedsakelig blokkbebyggelse i nrområdet.

Offentlig kommunikasjon

Bred offentlig kommunikasjon innen kort gangavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilkoblet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht. bestemmelsene i S-2954. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Ingen boplikt.

Driveplikt

Ingen driveplikt.

Odelsrett

Ingen odelsrett.

Konsesjon

Ingen konsesjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/231/283/138:

04.10.1921 - Dokumentnr: 925072 - Erklæring/avtale

Best om salg av øl/minneralvann

Rettighetshaver: Frydenlund Bryggeri

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.1959 - Dokumentnr: 511674 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 231 bnr 286

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1959 - Dokumentnr: 518747 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 285

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.1959 - Dokumentnr: 518748 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 285

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1960 - Dokumentnr: 509936 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 390

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1960 - Dokumentnr: 510692 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 231 bnr 390

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1989 - Dokumentnr: 9833 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1989 - Dokumentnr: 65573 - Erklæring/avtale

Best. om ledn., nettstasjon, grunnavståelse m.v.

Overført fra gnr 231 bnr 607

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:283

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1989 - Dokumentnr: 88068 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 138

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/9937

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 143 SEKSJONER

16.11.1994 - Dokumentnr: 65558 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:394 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:612 Snr:39

til parsellens markareal m.m.

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

gjelde felleskostnader.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

meglere 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.

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 kontaklinformasjon, 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 deknings salg 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:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 600,-

Markedspakke Basis kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 10 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 570,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 117 960,- 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 12. mars 2025

Megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925



Vedlegg

Magnus' gate 6

Magnus' gate 6

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Hersleb videregående skole	15 min 🚶
Elvebakken videregående skole 576 elever	23 min 🚶 1.7 km

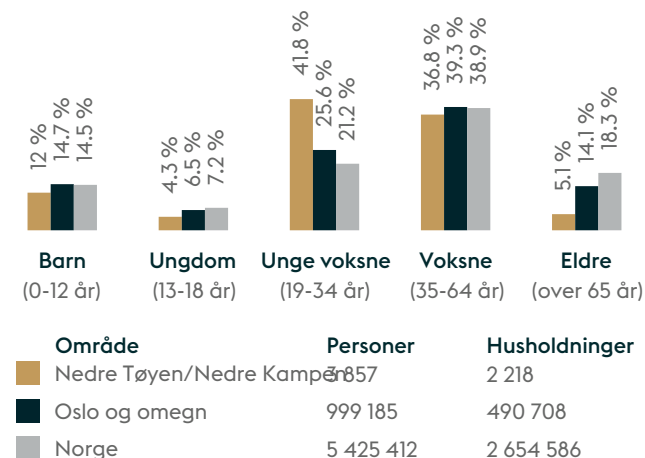
Offentlig transport

Kjøberggata Linje 20	5 min 🚶 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 🚶 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 🚶 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 🚶 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚶 1.5 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 🚶 0.4 km
Min Árbi	7 min 🚶
Langleiken barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

- | | | |
|-------------------------------------|-------|---|
| ⊕ Sverresgate park balløkke | 5 min | ♣ |
| ⊕ Schubelersgate friområde ballø... | 7 min | ♣ |
| ♣ Fresh Fitness Grønland | 6 min | ♣ |
| ♣ Tøyen Fitness og Tr.senter | 7 min | ♣ |

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for boligsalg

Furre, Erik	9578-5999-4-1149939	2025-03-12 12:17:16
-------------	---------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
12. mar. 2025
Oppdragsnummer
23-0049/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Magnus' gate 6, 0650 OSLO	Meglerfirma Nordvik Ullevål
Selgere Stor Oslo Holding AS v/ Erik Furre	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 1996	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 730572 Forsikret i: lf...	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt nytt gulvbelegg og membran på to vegger, februar 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teknisk Gulv AS Februar 2025

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Bad overflate oppusset 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vanlig rapport fra befaring med takstmann som vedlegges salgsoppgaven

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Se salgsoppgaven

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 endringer 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: 23-0049/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn

Furre, Erik

Dato

2025-03-12

Identifikasjon

 **Furre, Erik**



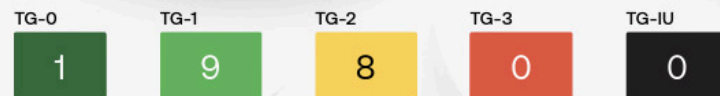
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Magnus' gate 6 0650 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1990
BRA: 55 m²
BRA-i: 51 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften: støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm.), etasjeskillere, renner / nedløp, toaletrom, ledsted / pipe og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakemeldt eller uliktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggedret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28378>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkhøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Det er laminatfliser på gulvet. Det er bruksslitasje på laminatflisene.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det er noe bruksslitasje på entredøren. Noe tregt håndtak på balkongdøren.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å skifte vinduer og dører på sikt.

Det må påregnes vedlikehold av entredøren.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Hvitt mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Dobbel vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. Det er ikke komfyrvakt.

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.

Det anbefales å montere vannstoppventill i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert bak en luke i veggen på badet.

Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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 elforsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk og klemring er ikke kontrollert da det ligger under badekaret.

TG 2 er satt pga alder på sluket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.3.2025

Rapportdato
6.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Stor Oslo Holding AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkdyndig? Nei

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningsakkdyndig

Navn: Pål Morten Pedersen

Telefon: 90844088

Firma: Vannmannen AS

Epost: pmp@taksthuset.no

Adresse: Heggelbakkken 4, 0375 Oslo



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Magnus' gate 6 , 0650 Oslo

Kommunen: 301

Gårdsnr: 231

Bruksnr: 283

Festnr:

Seksjonsnr: 138

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1990 - Ifølge Norges Eiendommer

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

En lys og pen leilighet beliggende i et populært boligområde på Tøyen/Grenland. Leiligheten er beliggende i 5. etasje. Det er heis i bygget. Nærrområdet kan by på flere rekreasjonsmuligheter som Tøyenparken, Kampen Park og Botanisk hage.

Trafikkskjermet og pent opparbeidet gårdsrom med asfalterte stikkveier, brosteinbelagte arealer, plener, trær, variert beplantning, sittegrupper, sandkasse, lekestativ og sykkelstativ. Sameiet oppgraderte nylig bakgården.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming av leiligheten.

Det gjenstod noen arbeider på befaringsdagen.

Grunnmur av betong.
Yttervegger i tre og murkonstruksjon utvendig forblendet med teglstein.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på stepte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Intert bruksareal	BRA-I	Bruksareal innenfor boenhetsens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-I og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://leilendormnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-artikkel2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-I (intert bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	55	51	4	0	3
Totalt m²	55	51	4	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	51	51	0	Entre, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong, soverom.	
Totalt m²	51	51	0		

Kommentar til arealberegning

1 bod i 5. etasje på ca. 4 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Sydvendt balkong i betong konstruksjon på cirka 3.2 m ² med utgang fra stuen. Det er laminatfliser på gulvet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverkhøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt. Det er laminatfliser på gulvet. Det er bruksstillasje på laminatflisene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass produsert i 1989.	
Balkongdør med 3-lags glass produsert i 1989.	
Lyd og brannklassifisert entredør med sikkerhetslås produsert i 1990.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	
Det er noe bruksiltasje på entredøren. Noe tregt håndtak på balkongdøren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes å skifte vinduer og dører på sikt.	
Det må påregnes vedlikehold av entredøren.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt/skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Hvit mattlakkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Dobbel vaskeleum nedfelt i laminat benkeplate.	
Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. Det er ikke komfyrvakt.	
Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksiltasje.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det er bruksiltasje på kjøkkeninnredningen, vedlikehold må påregnes.	
Det anbefales å montere varnstoppventil i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er luftekanal med felles mekanisk avtrekk i vegg.	
Det er ikke montert kjøkkenvifte.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG 2 pga: Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.	

6.5 Lovlighet

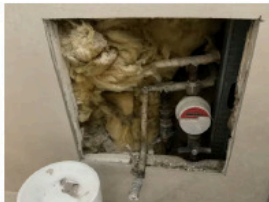
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggatstet / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdiggatstet datert 29/5-1991.	
Er det avvik på krav til ramming, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.	
Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Stepejern
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappsted?	Nei
Mangler det stakermuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappsteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av vannrørene er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert bak en luke i veggen på badet.	
Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsverserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eler: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eler: Har det vært brann, branntilfelle eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er kursfortegnelse i sikringskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (byggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre eierlegget uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	



Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, borm (hurom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er en høydeforskjell på ca. 2,5 cm fra topp slukrist til topp gulv ved døren.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er originalt plastsluk.	
Sluket er ikke kontrollert da det ligger under badekaret.	
Er det påvist avvik med utførelsen av membran/tettesjikt/klemning rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk og klemning er ikke kontrollert da det ligger under badekaret.	
TG 2 er satt pga alder på sluket.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
På badet er det servant med servantskap, toalett, badekar med 1 dusjvegg. Opplegg for smal vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systeme til klossett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Nytt sanitærutstyr i 2025.	

Ventilasjon

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene. Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.	

6.10 Våtrom: Bad/wc



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Det er belegg på gulvet. Våtromstapet på veggene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er overflate oppusset i 2025.	
Det er lagt nytt belegg på gulvet, og lagt våtromstapet på veggene. Nytt sanitærutstyr.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft under døren.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
På gulvene er det bred laminat.	
Oppsummering av øvrig	TG-0
Det er lagt ny laminat i 2025.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
På veggene er det malte slette overflater.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Veggoverflatene er malt i 2025 og er godt vedlikeholdt	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte takoverflater.	
Takhøyden er 240 cm	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er malt i 2025 og er godt vedlikeholdt	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Hvite glatte innerdører. Skyveder fra entre.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Dørene er normalt godt vedlikeholdt	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	ikke relevant
-----------------	---------------

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Sameiet Kongstun II Informasjonsmappe

Innholdsfortegnelse

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

1

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

2

Velkommen som nabo i Kongstun II

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

Bygningsmassen består av tre sameier.

Kongstun I starter ved tunnelen som går inn mellom M7 og M9 og strekker seg ned Magnusgate og rundt hjørnet til Åkebergveien.

Kongstun II består av 143 seksjoner som starter i M6 og går videre rundt til M8, M13, M11 og M9. Kongstun III ligger i hjørnet i nordvest, mellom M8 og M13.

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

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

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

Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes også all oppførsel som unødig forstyrrer, eller skaper unødig ulempe for andre beboere.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas i påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
5. Dyrehold tillates kun etter undertegnning av spesiell husdyr-erklæring. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av husdyr skal ikke skje innen Kongstun II sitt område. Eventuelle ulykker skal plukkes opp og spyles. Urinering på beplantning skal spyles bort. Hunder og katter skal føres i bånd.
6. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, samt på våre fellesområder. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Oppgangene skal ikke benyttes som opphold/lekeområde.

8. Inngangsdørene til bygningene skal holdes låst til enhver tid.

9. Fra klokken 23.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrrer. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og lignende som står på høyt volum kan virke svært forstyrende for naboene, på samme måte som også høyrestet tale på balkongene også gjør det.

Videre er det forbudt med boring og annet støvende arbeid etter klokken 19.00 på hverdager. Lørdager er det kun lov mellom klokken 12.00 og klokken 17.00. Søn- og helligdager er boring og annet støvende arbeid helt forbudt.

10. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt.

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

11. Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.

12. Røyking er ikke tillatt i noen del av sameiets innvendige fellesareal som ganger, trapper, heiser, garasjer, søppelrom, loft og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å kaste brennende sigaretter og sneiper fra balkongene. Ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.

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

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

15. Av hensyn til brannforskriften, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke anledning til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene inne/ute, og sportsutstyr oppbevares i egen bod.

16. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, f. eks. utvendig maling, radio- og TV antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakestilles til det opprinnelige.

17. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støv.

18. I søppeldunkene skal det utelukkende kastes husholdningsavfall. Alt avfall skal være i form av lukkede poser for å unngå søl. Alt avfall skal kastes i containere. Overlagt forsøpling eller tilgrising av fellesområder skal ikke forekomme. Styret kan beordre rydding/vasking for den ansvarliges regning.

19. Innkjøring på tunet er forbudt. Tillatelse kan likevel gis i enkelttilfelle av styret. Skriftlig tillatelse må legges godt synlig i frontruten. Overtredelse medfører borttauing/krav om innbetaling av kontrollavgift for eier av kjøretøyet.

20. Sykling på tunet er ikke tillatt av hensyn til mindre barn. Bruk av rullebrett og rulleskøyter er forbudt. Ballspill på tunet er ikke tillatt. Det er også forbud mot unødig støvende aktivitet på tunet etter kl. 19.00 alle dager.

21. Utlufting, for eksempel av matos, skal ikke skje gjennom inngangsdører.

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

Mating av fugler

Det er ikke lov å mate fugler fra tunet eller balkonger.

Bakgrunnen for dette er at vi har en utfordring med rotter og andre skadedyr.

Støy og stilletider

Sameiet er et bygg fra sent 80-tall og er bygd i betong med armeringsjern.

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

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

Stillettider

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

Oppussing

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

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

Male balkonger

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

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

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

Sette inn nye vindu

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

Vask av fellesarealer

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

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

Søppelordning

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

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

Tømmingsdager

Papir: Annenhver tirsdag
Restavfall: Hver fredag

Farge på søppelposer:

Grønn: Matavfall → Kastes i restavfall
Blå/Lilla: Plast → Kastes i restavfall

Container

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

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

Vi informerer om tidene for containerne i informasjonsbrev og på facebook-siden.

Tøyen mobile minigjenbruksstasjon

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

Utleie

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

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

Postkasseskilt

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

Strøm

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

Sentralvarme

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

Brannvarsling

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

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

Internett/tv

Internett

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

Kabel TV

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

Ventilasjon

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

Sykelbod

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

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

Nøkler og callinganlegg

Hoveddørene til Sameiet kan åpnes på følgende måte:

- 1) Systemnøkler
- 2) Defigoappen
- 3) Chip

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

Systemnøkler

Det er systemnøkler til alle hoveddørene og noen seksjoner bruker også systemnøkkel inn til egen seksjon. Systemnøkklene er merket med et K-nummer. Kontakt styret for å bestille nøkler. Disse faktureres seksjonseier.

For nøkkel til sykkelbod, se eget avsnitt (Sykkelbod).

For garasjenøkkel/innang, se eget avsnitt (Garasje).

Postkasser og sikringsskap

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

Defigo callinganlegg

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

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

Defigo nøkkelbrikke

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

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

Defigo app

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

- Seksjonsnummer
- Fullt navn for bruker
- E-post og mobilnummer

Garasje

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

Informasjon vi trenger for å opprette kontrakt er følgende:

- Fullt navn
- Adresse
- Seksjonsnummer
- Seksjonseier eller leietaker
- E-post
- Telefonnummer
- Registreringsnummer på bil
- Bilmerke
- Modell

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

Ladeanlegg for elbil

Sameiet fikk ladeanlegg for el-bil i januar 2022.

Det er Mer som er tilbyder av ladebokser og står for installasjon, men disse bestilles gjennom Styret. Styret tar en fellesbestilling på ladebokser en gang i kvartalet.

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

Port og innkjøring tun

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

Tilrettelegging ved særskilte behov

Bruker du rullestol eller har andre særskilte behov for tilrettelegging? Send en e-post til styret med navn, seksjonsnummer og telefonnummer. Beskriv gjerne kort behovet.

(Vi vil gi tilgang til åpning av kjøreporten, via <https://www.pal-es.com/>. Da trengs mail, telefon og fullt navn.).

Skal du flytte eller lignende?

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

Om porten

Porten åpner seg automatisk ved utkjøring. Kjør forsiktig opp 3-4 m fra porten. Porten vil da åpne seg og vil stå oppe i 25 sekund før den lukkes. Porten har sensorer som skal hindre klemfare.

I portens åpning ligger det varmekabler, som slås på automatisk når det er kuldegrader.

Vi har serviceavtale 2 ganger per år.

Sameiets fagfolk

Sameiet anbefaler følgende fagfolk for:

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

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

Kontaktinformasjon til styret

E-post: sameietkongstun2@styremail.no

Det må beregnes minimum 3 virkedager med svartid.

Facebook: Vi har en lukket Facebookgruppe, Sameiet Kongstun 2.

Her informerer styret om ulike saker, og sameiets beboere poster forskjellige spørsmål og informasjon <https://www.facebook.com/groups/1216832655194206>

Vaktmester

Sameiet Kongstun II deler vaktmester med Sameiet Kongstun I med følgende brøk 60%/40%.

Vaktmester er i sameiene mandag til fredag mellom 07.30-15.00 og er ansatt gjennom firmaet ISS:

Vaktmester har faste oppgaver som å rydde, sikre byggene, gressklipping, snømåking, mindre vedlikeholdsprosjekter og bistår sameiet ved ulike befaringer.

Ved behov tilkalles eksterne Lux (elektro), Rør og Kjøkken (rørlegger), Schindler heis og firma for grafittfjerning med mer.

Vaktmesteren kan ikke brukes til prosjekter inne i leilighetene.

Samarbeid med Kongstun I

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSTUN II

Vedtekter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

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

§ 1 OMFANG OG FORDELING

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

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

§ 2 RETTLIG RÅDERETT

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

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

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

Utleie av garasjeplass krever samtykke fra styret.

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

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

§ 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESGIFTER

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

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

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

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

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 5 SAMEIETS PANTERETT

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

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

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

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

§6 ETTERSYN

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

§ 7 MISLIGHOLD

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

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

§ 8 SAMEIERMØTE

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

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

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

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

§ 9 SÆRLIGE OM ÅRSMØTET

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

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

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

§ 10 EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

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

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

§ 11 OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

- Behandle årsrapporten fra styret.
- Behandle og godkjenne årsregnskapet med revisors beretning.
- Behandle andre saker nevnt i innkallelsen.
- Foreta valg av styret, styrets leder, vararepresentanter og revisor.

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

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

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

§ 12 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

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

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

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

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

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall for sameiet.

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

§ 13 INHABILITET

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

§ 14 SAMEIESTYRET

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer.

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

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

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

§ 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

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

§ 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

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

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

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

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

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

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

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

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

§ 17 SKILTING

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

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

§ 18 KAMERAOVERVÅKNING

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

§ 19 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

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

§ 20 EIERSEKSJONSLOVEN

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kongstun II

Organisasjonsnummer: 971280239

Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 29. april kl. 20:30 til 2. mai kl. 20:30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Gro Anett Pedersen

Forslag til vedtak:

Gro Anett Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Sven Billington, seksjon 121 og Hans Olav Jensen, seksjon 141 velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Sven Billington og Hans Olav Jensen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

Styrets innstilling

Vedtatt som foreslått av styret

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 260.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 37

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Endring i paragraf 14 i vedtektene om sameiestyret

Styrets innstilling

Ny § 14 SAMEIESTYRET erstatter gammel tekst fullstendig.

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer.

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

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

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

Forslag til vedtak:

Endringen vedtas

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47



Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 7
Fiertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Anett Pedersen (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gro Anett Pedersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cane Stefan Alwen (42 stemmer)
Ida Maria Berge (42 stemmer)
Ellen Kristine Usland (42 stemmer)
Lilly Josfina Vu (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cane Stefan Alwen
Ida Maria Berge
Ellen Kristine Usland
Lilly Josfina Vu

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Louise Grønneberg-Fensbekk (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Louise Grønneberg-Fensbekk



BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0049/25 . Vår ref.: 0977-1-138 Dato: 07.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kongstun II
Organisasjonsnr: 971280239
Seksjonseier: Stor-Oslo Holding As
Medeier:
Leilighetsnummer: 138
Adresse: Magnus' Gate 6, 0650 OSLO
Seksjonsnummer: 138
Gnr. 231
Bnr. 283

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisnummer 730572.
- Mullighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.:	04027042589
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	9 878 796,00
Innfrielsesdato:	18.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 480,40,-

Hera:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	400,00	
Felleskostnader	2 801,40	
Bredbånd	279,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	81,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 808,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	51 993,-

Fellessjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer:	04927042589
Restsaldo:	51 699,94
Kapitalkostnader:	1 166,47

Sum andel fellessjeld (kun lån) kr 51 699,94,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 56 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Gro Anett Pedersen, e-post: kongstun2@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: kongstun2@styrerrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 977
Sameiet Kongstun II

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kongstun II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 20:30 og lukker 2. mai kl. 20:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/977>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Praktisk informasjon om møtet

Årsmøtet avholdes i 2 deler, først et sameiemøte med gjennomgang av sakslisten, og deretter et digitalt møte for avstemning.

For å gå inn i sameiemøtet klikk på linken nedenfor:

<https://meet.google.com/jpn-rsxg-met>

Etter sameiemøtet vil du motta et varsel via Vibbo om at den digitale avstemningen har åpnet, og du har 3 dager på deg til å gå inn på denne og avgi din stemme.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i paragraf 14 i vedtektene om sameiestyret
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kongstun II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Gro Anett Pedersen

Forslag til vedtak
Gro Anett Pedersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Sven Billington, seksjon 121 og Hans Olav Jensen, seksjon 141 velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Sven Billington og Hans Olav Jensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000.

Styrets innstilling

Vedtast som foreslått av styret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260.000

Sak 6

Endring i paragraf 14 i vedtektene om sameiestyret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Ny § 14 SAMEIESTYRET erstatter gammel tekst fullstendig.

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer.

Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

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

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

Forslag til vedtak

Endringen vedtas

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Anett Pedersen

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cane Stefan Alwen
- Ellen Kristine Usland
- Ida Maria Berge
- Lilly Josfina Vu

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Louise Grønneberg-Fensbekk
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Gro Anett Pedersen	Magnus' gate 6
Nestleder	Helge Silset	Magnus' Gate 13
Styremedlem	Ida Marie Wiig Berge	Magnus' Gate 6
Styremedlem	Vanessa Pettersen	Magnus' Gate 6
Styremedlem	Frida Sofie Slettvoll	Magnus' Gate 13
Styremedlem	Lilly Josefina N Vu	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Julie Gulbrandsen	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Tommy Andre Olsen	Magnus' Gate 8
Varamedlem	Ketil Stenhammer	Magnus' Gate 13

Styret

Styret kan kontaktes i Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Kongstun II

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

Gårds- og bruksnummer: 231/283

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styremøter

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

Bytte av forretningsfører

Fra 1. juli byttet vi fra Enqvist til OBOS, og styret er godt fornøyd med dette byttet. Ikke minst er beboerportalen Vibbo en stor forbedring i forhold til kommunikasjon og informasjon til beboere. Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke informasjonen som ligger på Vibbo, samt å bruke oppslagstavla til nabovarsler og annet som kan være interessant for naboene.

Vedlikeholdsplan

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

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

Lekkasje i tak Magnus gate 9

I januar 2023 ble det oppdaget en lekkasje i heissjaktene i M9. Etter nærmere undersøkelser viste dette seg å være en feil i alle heissjakter, og arbeidet med å reparere takene pågikk gjennom store deler av 2023. Denne typen lekkasjer dekkes ikke av forsikringen, da det er vårt ansvar at taket er tett, reparasjonene medførte derfor store kostnader for sameiet.

Lekkasje fra takterrasse

Det er oppdaget feil ved noen av takterrassene i sameiet, som fører til lekkasjer ned til etasjene under. Som ved lekkasjene i heissjaktene, er dette ikke noe som dekkes av forsikringen. Utbedringer på en av terrassene ble igangsatt før jul 2023, og det vil bli undersøkt om flere av takterrassene trenger utbedringer i løpet av det neste året.

Vinduer og balkongdører

Alle franske balkongdører og takvinduer ble byttet ut i 2023. Når det gjelder øvrige vinduer er det vurdert at disse vil holde i mange år til, men vi vil vurdere å male disse i løpet av noen år. Når det gjelder øvrige balkongdører er det vurdert at det ikke er nødvendig å bytte disse, men vi minner beboerne om at dørene trenger vedlikehold - primært ved at man vasker ned og maler med jevne mellomrom.

Nytt nøkkelssystem

Nye låser er montert på alle felles dører, med Salto brikkesystem. Vi oppfordrer alle som ikke har hentet brikker hos Viro om å gjøre det snarest, da de gamle låsesylindrene vil fjernes i løpet av kort tid. Rømningsvei fra heisrom ut i garasjen er etablert i alle gårdene.

Vakthold og videoovervåking

Styret har ved noen anledninger i løpet av året bistått politiet med videoopptak i forbindelse med innbrudd og hærverk.

Containere og søppel

Sameiet Kongstun 1 og 2 samarbeider om og deler på utgiftene ved bestilling av containere slik at beboerne kan få kastet større ting med jevne mellomrom i stedet for å sette det igjen omkring i fellesarealene og utendørs i sameiet.

Vi vil igjen minne om at det ikke skal settes søppel ved siden av brønnene - dersom det du vil kaste ikke går ned i åpningen må du ta det med deg igjen og kaste det på annen måte, for eksempel i container når dette er tilgjengelig. Container er tilgjengelig ca. annenhver måned.

Informasjon fra styret

Vi har med jevne mellomrom sendt ut epost/sms og lagt ut informasjon på Vibbo og vi viser til disse for mer informasjon om hva som skjer i sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene er omtrent på budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikeholdsarbeid som ikke ble ferdigstilt i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 509 713. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.500.000 til større vedlikehold som omfatter blant annet bytting av membran på takterrasser som har hatt lekkasje.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kongstun II.

Lån

Sameiet Kongstun II har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGSTUN II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUN II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 avvirket.

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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
 statsautorisert revisor
 (elektronisk signert)

Perinno DokumentmedieId: 06B81D-EN085-T3BZZ-CE04G-NSGFY-DJ1M8

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 337 662	5 962 896	6 361 479	6 587 204
Ladeinntekter		57 971	0	0	36 000
Andre inntekter	3	8 000	74 369	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 403 633	6 037 265	6 361 479	6 623 204

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 308	-36 660	-37 000
Styrehonorar	5	-260 000	-257 500	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-32 717	-19 441	-15 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-211 611	-264 211	-249 900	-189 000
Konsulenthonorar	7	-107 927	-276 169	-170 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-4 113 055	-4 683 621	-4 390 000	-1 936 000
Forsikringer		-556 407	-506 675	-550 000	-600 000
Kommunale avgifter	9	-1 575 008	-1 301 718	-1 550 000	-1 836 000
Energi/fyring		-77 712	-100 003	-160 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-465 207	-483 972	-520 000	-455 000
Andre driftskostnader	10	-1 055 324	-1 084 897	-1 093 000	-734 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 491 628	-9 014 515	-8 994 560	-6 195 000

DRIFTSRESULTAT		-2 087 995	-2 977 250	-2 633 081	428 204
-----------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	----------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 640	4 220	0	4 000
Finanskostnader	12	-630 295	-418 128	-710 000	-704 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-617 655	-413 909	-710 000	-700 000

ÅRSRESULTAT		-2 705 650	-3 391 158	-3 343 081	-271 796
--------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	-----------------

Overføringer:					
Udekket tap		-2 705 650			



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjer	13	513 000	513 000
SUM ANLEGGSMIDLER		513 000	513 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		134 282	151 604
Forskuddsbetalte kostnader		111 303	126 954
Andre kortsiktige fordringer	14	20 000	100 362
Energiavregning	17	48 082	236 062
Håndkasse		11 299	11 299
Driftskonto OBOS-banken		786 358	0
Innestående i andre banker		44 540	3 387 991
SUM OMLØPSMIDLER		1 155 864	4 014 272
SUM EIENDELER		1 668 864	4 527 272
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 042 864	-6 337 214
SUM EGENKAPITAL		-9 042 864	-6 337 214
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 065 577	10 274 718
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 065 577	10 274 718
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 068	12 532
Leverandørgjeld		353 424	164 410
Påløpte renter		3 888	20 887
Annen kortsiktig gjeld	18	217 771	391 939
SUM KORTSIKTIG GJELD		646 151	589 768
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 668 864	4 527 272
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024
 Styret i Sameiet Kongstun II

Gro Anett Pedersen Ida Marie Wiig Berge Vanessa Pettersen

Frida Sofie Slettvold Lilly Josefina N Vu Helge Silset

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 213 412
TV/bredbånd	554 868
Garasje leietaker	339 163
Ekstra renhold	115 080
Garasjer	68 388
Leie ladeboks	18 000
TV/bb s.52	15 072
TV/bb s.49	13 188
Bodleie	1 800
Garasje 2 s.49	1 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 340 639

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje leietager	-2 977
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 337 662

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyrer	8 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 000



NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 8 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 717.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-61 997
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
Enqvist Boligforvaltning AS	-30 550
Andre konsulentonorarer	-15 113
SUM KONSULENTHONORAR	-107 927

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Aarsrud Bygg AS	-2 403 855
Follo Tak og Vedlikehold	-886 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 290 480
Drift/vedlikehold bygninger	-396 233
Drift/vedlikehold elektro	-17 278
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 316
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-114 581
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-37 344
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 113 055

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter, vann/avløp og renovasjon	-1 575 008
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 575 008

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 000
Driftsmateriell	-15 183
Vaktmestertjenester	-698 733

Vakthold	-71 271
Renhold ved firmaer	-210 404
Snørødding	-3 446
Andre fremmede tjenester	-398
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 500
Andre kontorkostnader	-18 925
Porto	-1 420
Drivstoff biler, maskiner osv.	-641
Kontingenter	-3 690
Bank- og kortgebyr	-5 576
Velferdskostnader	-2 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 055 324

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 108
Renter av innskudd i andre banker	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 049
Andre renteinntekter	6 471
SUM FINANSINNTEKTER	12 640

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-629 126
Renter på leverandørgjeld	-1 169
SUM FINANSKOSTNADER	-630 295

NOTE: 13**BYGNINGER**

Garasjer	513 000
SUM BYGNINGER	513 000

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter	20 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-10 550 000
Nedbettalt tidligere	275 282
Nedbettalt i år	209 141
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 065 577

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-846 000
SUM INNETEKTER	-846 000

KOSTNADER

Administrasjon	53 212
Strøm	840 870
SUM KOSTNADER	894 082

SUM ENERGIAVREGNING **48 082**

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: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Depositum	-217 771
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-217 771

Annen informasjon**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP730572. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Oppgradering av tunet	
-------------	-----------------------	--



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 977 Selskapsnavn: Sameiet Kongstun II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leiighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Gro Anett Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sven Billington og Hans Olav Jensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres konto for egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 260.000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Endring i paragraf 14 i vedtektene om sameiestyret</p> <p>Endringen vedtas</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Gro Anett Pedersen</p> <p>Styremedlem (kun 4 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Cane Stefan Alwen</p> <p><input type="checkbox"/> Ellen Kristine Usland</p> <p><input type="checkbox"/> Ida Maria Berge</p> <p><input type="checkbox"/> Lilly Josefina Vu</p> <p>Varamedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Louise Grønneberg-Fensbekk</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Påbegynte prosjekt						
År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prioritet	Estimert kostnad	Merknad
2024	Fullført	Automatisk åpner på port mot Jens Bjelkes gate	Alle			
2024	Fullført	Bygge boder til erstatning for bodene i garasjen i M9				På grunn av mange innbrudd har styret valgt å bygge nye boder til disse seksjonene.
2024	Planlagt	Nødutganger i garasjeportene	M6/8 og M11/13	1		Det bør være en dør i hver av portene, slik det er i M7/9
2024	Påbegynt	Membran på takterasser	Alle bygg	1	500 000	Vi har hatt lekkasjer, og disse dekkes ikke av forsikring. Steg 1 er 1 terrasse i M6 med aktiv lekkasje. Øvrige takterasser må sjekkes.
2023	Påbegynt	Bytte skallsikring hoveddører og garasjedører	Alle bygg	1	250 000	Vi har for mange nøkler på avveie, både til garasjer og oppganger.
Fullførte prosjekt						
År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prio.		Merknad
2023	Fullført	Bytte tak over heissjakter	Alle bygg	1		
2023	Fullført	Bytte takvindu	Alle bygg	1		Ikke byttet siden de var ny i 1989.
2023	Fullført	Bytte franske balkongdører	8 og 9	1		
2022	Fullført	Elbil-anlegg	Alle garasjer	1		
2022	Fullført	Bytte varmtvannstanker	Alle oppganger	1		
2022	Fullført	Nytt sirkulasjonsanlegg	Alle bygg	1		
2022	Fullført	Inspeksjon av ventilasjonsanlegg	Alle oppganger	1		Gjennomført uten bemerkninger
2022	Fullført	Nye eltavler	Alle oppganger	2		TLS
2022	Fullført	Ny belysning i inngangsparti	Alle oppganger	3		Lux
2022	Fullført	Sette opp stikkontakter i 1. etg til handicaputstyr	Alle oppganger	3		Lux
2022	Fullført	Bone og polere gulv	Alle oppganger	3		ISS
2022	Fullført	Drenering innvendig tun eks M13	Ute			OGAS
2022	Fullført	Etablert opplegg for ozonagregat til søppeldunker	Ute			Enviropac
2021	Fullført	Varmekabler i takrenner	Alle bygg			
2021	Fullført	Nedgravde søppeldunker	Ute	2		Enviropac
2021	Fullført	Oppgradere tun	Ute	2		OGAS
2021	Fullført	Pusse opp tunnel	Alle	3		Svartedal
2021	Fullført	Salg av Vaktmesterleilighet	M9, seksjon 4.	2		Solgt nov 2021: 4,8 mill
2021	Fullført	Stikkontakt ute M8	M8	3		Lux
2020	Fullført	Varmekabler tak	M6, M8, M9, M11, M13	1		Lux
2020	Fullført	Nytt callinganlegg	Alle leiligheter	1		Defigo
2019	Fullført	Byttet taklamper, sensorbasert ledlys	Fellesområder og garasje	3		Lux
2019	Fullført	Male tak i alle oppganger	Alle fellesområder	3		
2018	Fullført	Varmtvannstank byttet	M11	1		Rør og kjøkken
2017	Fullført	Byttet ventilasjonsvifte, mekanisk avtrekk	M9	1		Randem og Hubert
2017	Fullført	Rens av avløp og luftesjakter	M6, M8, M9, M11, M13	1		Power Clean 80035300
2017	Fullført	Nye heiser Euroheis, nå Schindler	M8, M9, M11, M13	1		*Schindler
2015	Fullført	Ny heis	M6	1		*samme serviceavtale
2005	Fullført	Alle balkongveggene er overflatebehandlet og malt.	M6, M8, M9, M11, M13	Ukjent		Ikke malt siden installasjon



BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/THOR HAFNOR
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0194/24
Vår referanse: 3559503/24701975
Bestilling: C3 2024-08-21 129

Dato
21.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 511674 **Embete:** 105 **Registrert:** 5.7.1959 **Rettsstiftelse:** BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1959/511674/105
Uthentet 2024-08-21 11:20

Side 1 av 2

11674/1959
avlevert 6. juli V

Erklæring

vedrørende

Magnusgate 10.
Eiendom

Arbeids art SS/3050. Bygn.kontr. l.nr.

Den 3/1 1959 har Oslo bygningsråd bygningssjef godkjent ovennevnte bygge-
arbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning
når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo
bygningssråds samtykke.

Oslo, den 3-7-1959

A/S OSLO SPORVEIER
IN DEN ANN. DIREKTØR
Skjetteinnehavers underskrift.
A. G. G.

Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglysning. Gebyr kr. er betalt.

Oslo byskriverkontor, den

6000. 3-58. R. A. 7/3-58. Ek.

O S L O K O M M U N E
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 1021683040

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	231/11 Magnus gate 6 og 8 Blokk 7A + B	Journalnr. 87/5981
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Boligblokk	Innlevert 22.12.87
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5	
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3	

SAS/GB

Oslo, den 20. april 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2,3,4,5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

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

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

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

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

Heisene må meldes til heiskontrollen.

Utomhusplan må være godkjent.

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

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

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

- A. Ansvarshavende være godkjent.
- C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet.
- E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- H. Rivemelding være innsendt og godkjent.
- I. Utomhusplan være godkjent.

Fortsettes

APPROBASJON

SIDE 2

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

Sven Sandberg
overarkitekt



Oslo kommune

Bygningskontrollen

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

Selvaag - Bygg
Holmenveien 19
0374 OSLO 3

Vår ref. Jnr.
FM/SC 87/5981

Saksbehandler
Faæzeh Mottahedeh

GNR: 231 BNR: 11 MAGNUSGATE 6 OG 8 BLOKK 7 A+B
BOLIGBLOKK
BYGGHERRE: OSLO BYFORNYELSE A/S

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel nr. 6 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel nr. 5, utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 23. januar 1990

Sven Sandberg
overarkitekt

Faæzeh Mottahedeh
avd.arkitekt



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 0560 66 20 20
JOD/tfn

Oslo, den 29.05.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	Gnr. 231, bnr.11, Magnus gate 6 og 8, blokk 7 A+B.	Journalnr.	87/5981
Arbeidets art	Nybygg.	Avsluttende synsforretning	13.5.91
Bygningens art	Boligblokk.		
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5.		
Byggemelder	Selvaag-Bygg, P.b. 100 - Vindern, 0319 OSLO 3.		
Ansvarshavende	Tommerm. Jan Solbrekken, c/o Selvaag-bygg A/S, P.b. 100 - Vindern, 0319 OSLO 3.		

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

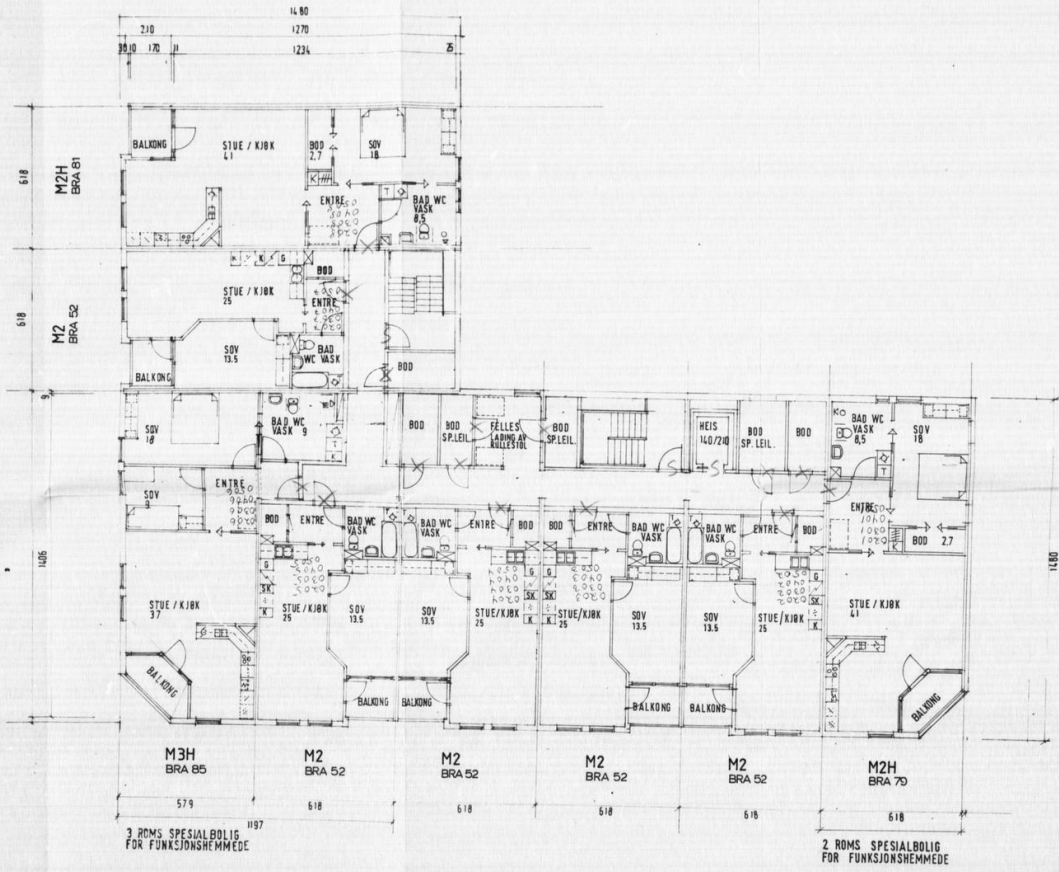
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærnett, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

Fung.
Leif O. Solheim

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

2 ROMS SPESIALBOLIG
FOR FUNKSJONSHEMMED



SIGBODSGT

3 ROMS SPESIALBOLIG
FOR FUNKSJONSHEMMED

2 ROMS SPESIALBOLIG
FOR FUNKSJONSHEMMED

GUNHILDS GT.

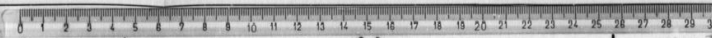
REV	DATA	REV. OPPATTER	REV. AVKONTR.

OSLO BYFORNYELSE SELVAAGBYGG

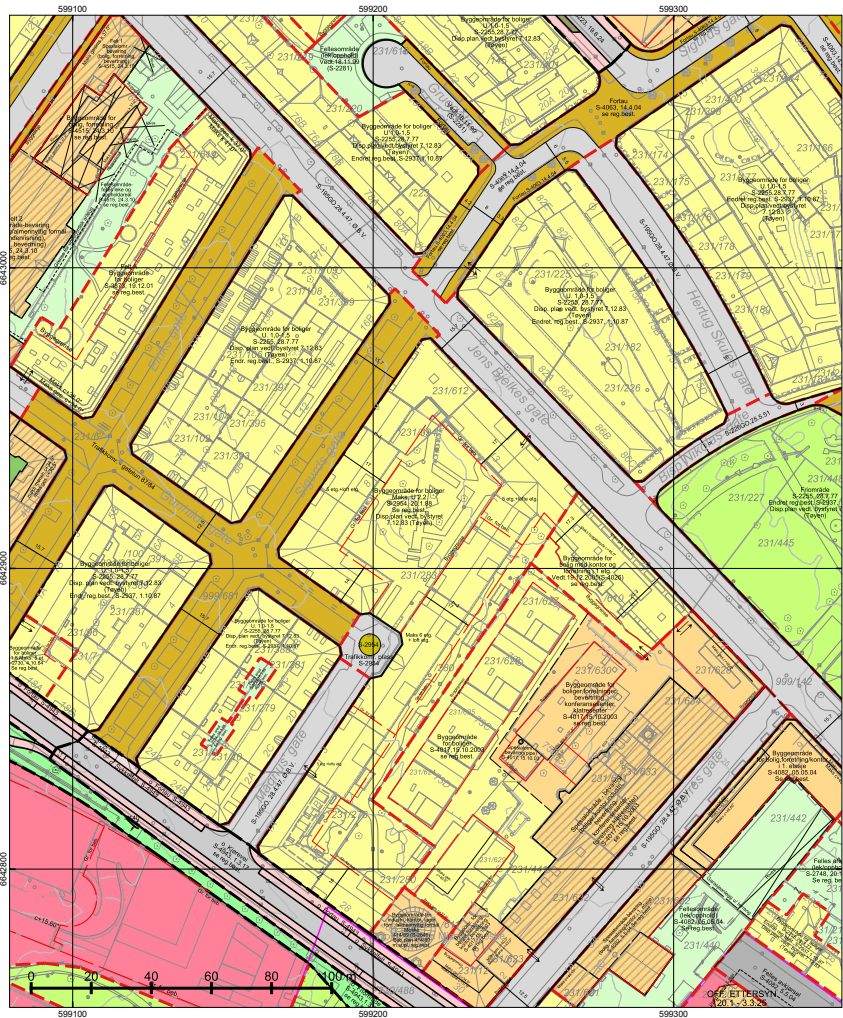
PROSJEKT
MAGNUSGATEKVARTALENE
FELT 231 BRUKS NR 11 218 280.
282-285 300 302

TEGNING OPPATTER
PLAN 2, 3, 4, 5 ETG
RUS 7A+7B MØSTYRE 4 SP 618
MÅL 1:200 DATO 18/12-87 TEGNET AV ER. KONTROLL
PROSJEKT NR. GRUPPE MUSAR. NR. REV
Tegn.nr.: 1705 A. 7. 3

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X



A1 A2 A3 A4 A5 A5 A4 A3 A2 A1



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetur
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grentareal
- 3040 - Friområde

- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

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

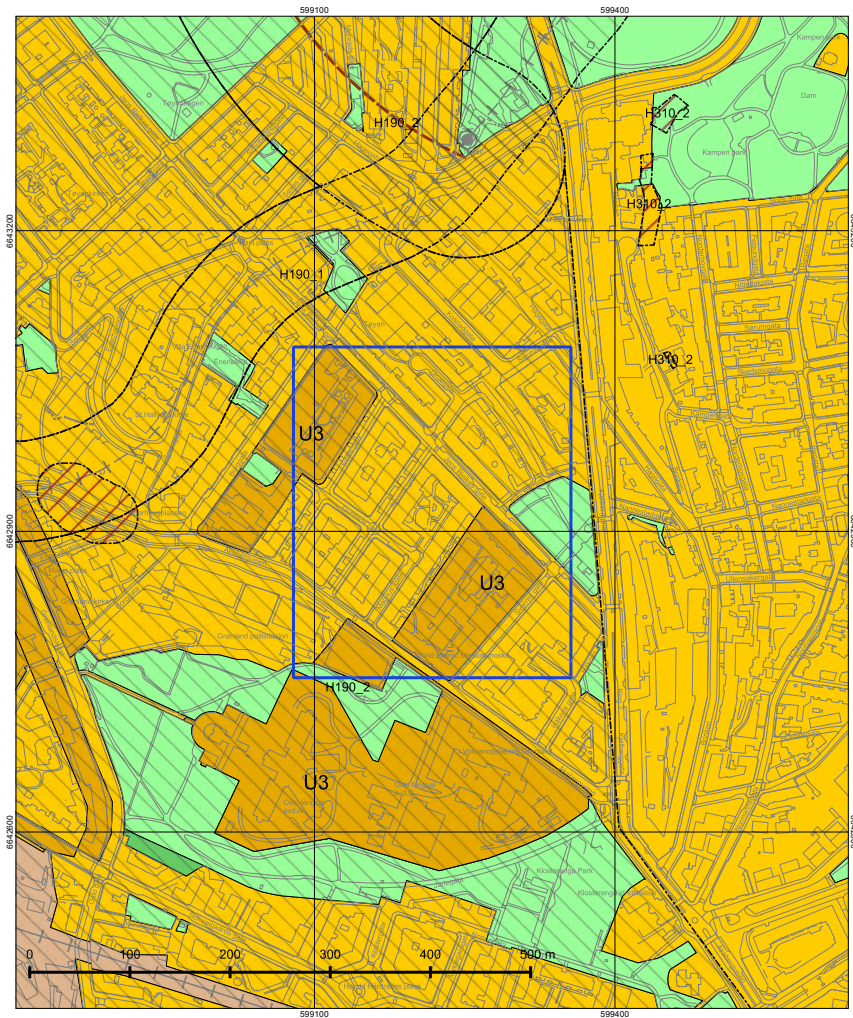
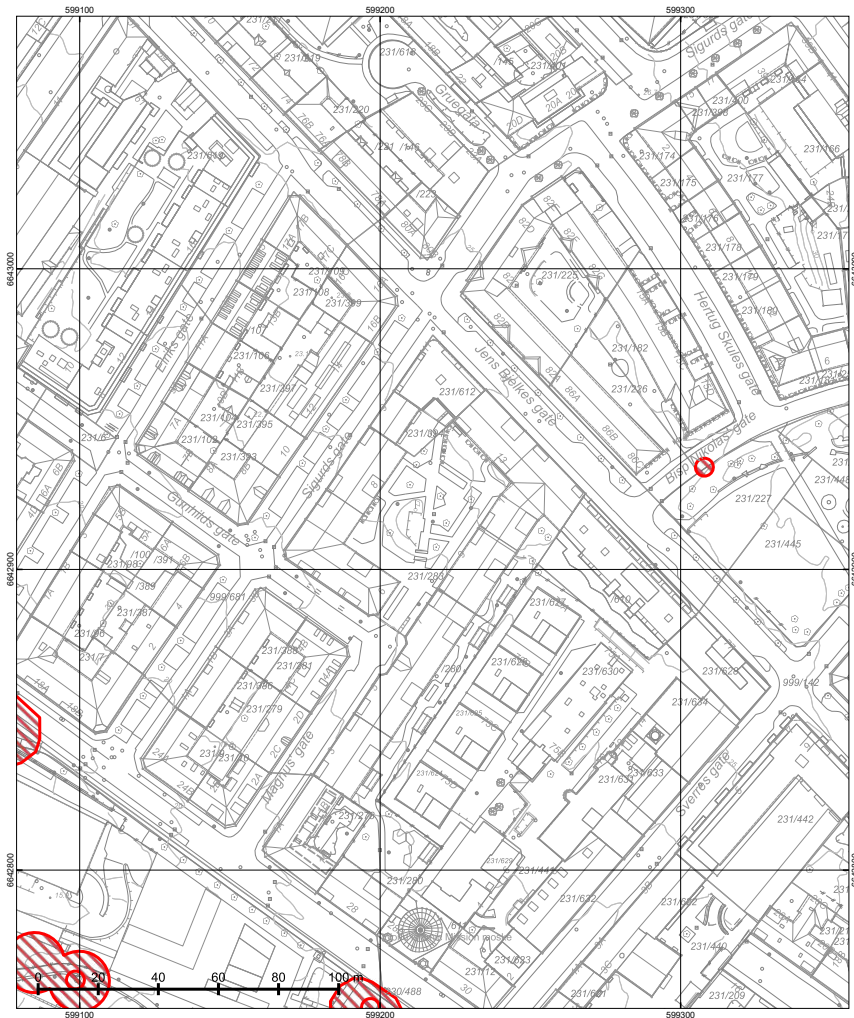
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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

- Z Oppeving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- ↔ Avkjørsel
- ⊙ Eksisterende tre som skal bevares

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo	Reguleringskart	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.
Dato: 06.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangifning innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Se tegnforklaring på eget ark
Høyde referanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	PlottID/Best.nr: 139344/ 86507038 Adresse: MAGNUS' GATE 6 Gnr/Bnr: 231/283	Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP Kommentar:



Oslo

Dato: 06.03.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg. best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturangfold

- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (grøt).
 - Kartet er sammenstillt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139344/ 86507038
 Adresse: MAGNUS' GATE 6
 Gnr/Enr: 231/283

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

Deres ref.: 42153/ TH@MSNOP
 Kommentar:

Oslo

Dato: 06.03.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32
 PlottID/Best.nr: 139344/86507038
 Deres ref.: 42153/TH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262





Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mde=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor

Deres ref:
Bestillingnr.: 86507038
42153/TH@MSNOP

Vår ref (Saknr):

Date: 07.03.2025
Sakbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 283

Vi viser til bestilling av 20250306 for MAGNUS? GATE 6.

GNR. 231 BNR. 283

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.07.1896.

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

4643 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

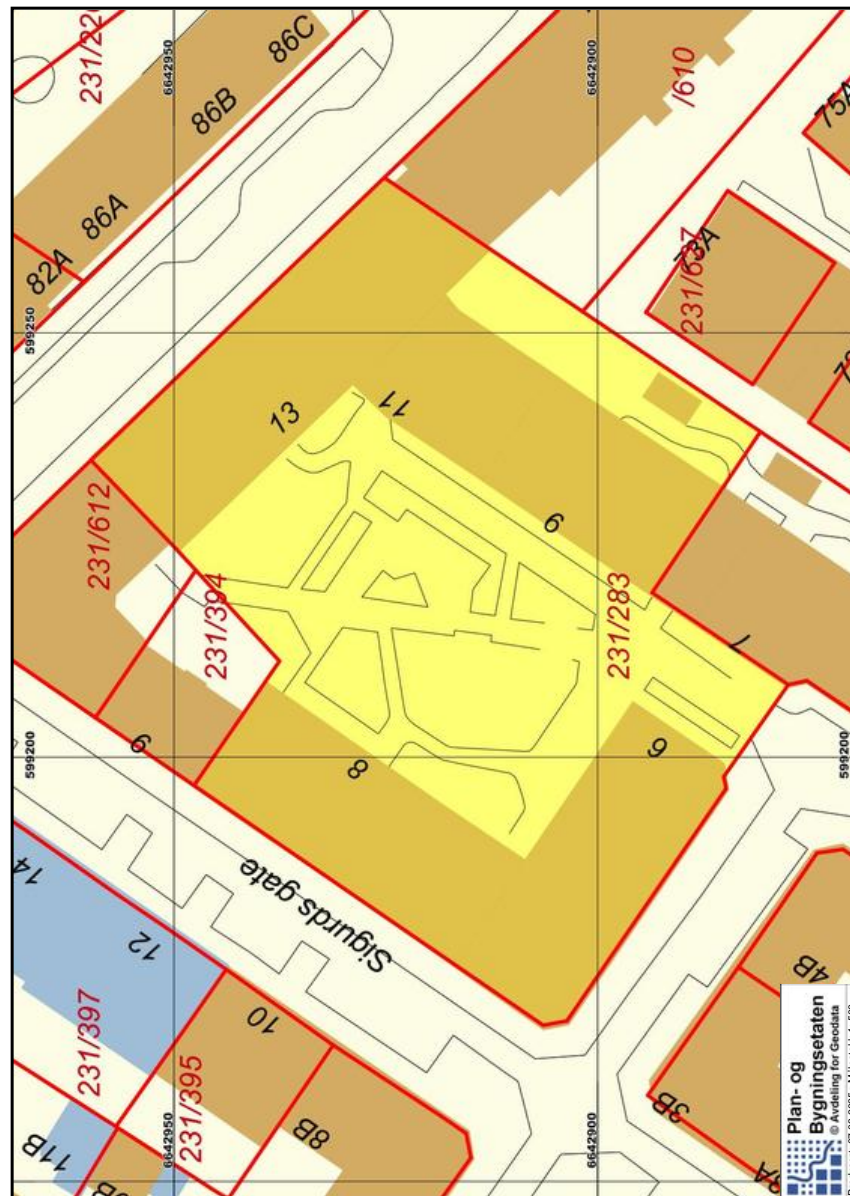
Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





S-2954

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

Vedtaksdato: 20.01.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198650031](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

S-2954

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

- \$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- \$2. Området reguleres til
 - byggeområde for boliger
 - offentlig trafikkområde - plass
 - offentlig trafikkområde - annet veiareal
- \$3. Det kan oppføres bebyggelse i maks 5 og 6 etasjer + loftsetasje. Bebyggelsen skal ha skråtak (saltak, pulttak). Mot gateløp skal bebyggelsen ligge i reguleringsgrense. Bebyggelsens dybde skal ikke overskride 13,20m. I tillegg kan tillates utspring som terrasser, trappeløp, altaner o.l. innenfor grense for bebyggelse. Disse må ikke utformes slik at de ødelegger lysforholdene for tilstøtende leiligheter. Bebyggelsen på nordsiden av gårdsrommet må få en enhetlig utforming.
- \$4. Ubebygd del av tomt skal benyttes som oppholdsareal av beboerne. Det tillates ikke parkering på utearealet.
- \$5. Det skal avsettes biloppstillingsplasser i egen garasjekjeller i henhold til gjeldende parkeringsnorm. Kjøreatkomst skal skje fra Jens Bjelkes gate, Magnus gate og fra Sigurds gate.
- \$6. Støynivået fra veitrafikk må ikke overstige de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.
- \$7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.
- \$8. For søknad om byggetillatelse behandles skal det foreligge en samlet plan for området som viser bebyggelsens utforming.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseieendom eller naboeiendommer

For du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseieendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreliggende uttalelse fra Bymiljøetaten for søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, fore-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturiltak. Plan- og bygningsetaten vil avette hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggress, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggress der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalkkindsog og kalksjoer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold - www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsogger, kalkfurusogger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig ferskvannlokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsogger, grødt-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse:	Sentrallbord:	02 180	Bankgiro:	1315.01.01357
	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenteret:	23 49 10 00	Org.nr.:	971 040 823
Boks 364 Sentrum		Telefaks:	23 49 10 01	MVA	
0102 Oslo	www.pbe.oslo.kommune.no	E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no		



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva

nordvikbolig.no/kontorer/ulleva

boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23 00 65 60



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



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: **18 700,-**

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

Storebrand

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



HELP

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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Magnus' gate 6 0650 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 283, snr 138 (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

