

The image shows a bright, modern living room. The ceiling is a prominent feature with a grid of recessed square panels. Large windows with dark frames and brown curtains offer a view of a neighboring building with orange and white facades. The room is furnished with a light-colored sectional sofa, a low wooden coffee table with a glass top holding a chess set, and a dining table with black leather stools. A potted plant is visible near the dining area.

aktiv.

Magnus' gate 3, 0650 OSLO

Nyoppusset og rålekker 3-roms selveier



Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949

E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 92 016,-
Omkostn.: Kr 198 440,-
Total ink omk.: Kr 8 080 456,-
Felleskostn.: Kr 6 130,-
Selger: Prime Holding AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 78/82 kvm
Tomtstr.: 2608 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 231, bnr. 280
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1002260010

Velkommen!

Velkommen til Magnus' gate 3!

Leiligheten er nylig omfattende oppusset med stor vekt på kvalitet, funksjonalitet og påkostede materialvalg. Her møter du et moderne hjem med nytt kjøkken, delikate overflater, stilrent bad og elegant fiskebensparkett som gir boligen et sofistikert uttrykk. Den gjennomgående planløsningen og de store vindusflatene sørger for rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse.

- Nytt kjøkken, bad og overflater
- Påkostede og lekre detaljer
- Heis
- Walk-in closet
- Gjennomgående og funksjonell planløsning
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Nordvestvendt balkong på ca. 9 m²
- Elegant fiskebensparkett og plassbygget tak
- Garasje plass
- Loftsbod
- Ca. 5 min gange til Tøyen Torg og T-bane

Flott beliggenhet i et urbant og sentralt boligområde på Tøyen.

Velkommen hit!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	91
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 82 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 78 kvm Entré, gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-e: 4 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

En vegg mellom gangen og hovedsoverommet er flyttet lengre inn i soverommet.

Boden er bygget om til omkleddningsrom.

Bod er ikke omsøkt til rom for varig opphold om PBE.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en loftsbod delvis med skråtak med gulvareal på ca. 5 m².

Måleverdig areal er ca. 4 m².

Boligen disponerer ekstern bod som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører sameiets fellesareal. Sameiet kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2608 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent åpent kvartalstun som er parkmessig opparbeidet med flaggstang, sittegrupper og lekeapparater. På tomten er det mye grøntarealer og beplantning, samt gangarealer med belegningsstein. Eiet felles tomt som ligger skjermet til i en trafikkstille gate.

Beliggenhet

Leiligheten i Magnus' gate 3 ligger i et attraktivt og rolig område mellom Tøyen og Kampen, med kort vei til flere flotte grøntområder som Klosterenga, Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage. Dette gir gode muligheter for rekreasjon og naturoplevelser rett i nærheten.

Området har et meget bra kollektivtilbud med 24 ulike linjer tilgjengelig innen kort avstand. Kjøberggata ligger kun 5 minutters gange unna, mens Tøyen stasjon, som tilbyr linje RE30 og R31, er 15 minutter unna. Oslo S, med sitt omfattende kollektivtilbud, ligger også 15 minutter unna.

For daglige innkjøp er det flere dagligvarebutikker i nærheten, inkludert Coop Extra Borggata og Joker Jens Bjelkesgate, begge innen 4 minutters gange. Tøyen Torg, med sitt utvalg av butikker og serveringssteder, ligger kun 5 minutter unna.

Området er spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere, og har et godt utvalg av skoler og barnehager. Tøyen skole ligger 7 minutters gange unna, mens Kampen skole og Vahl skole begge ligger innen 12 minutters gange. Sommerfryd barnehage og Åkeberg barnehage ligger også i nærheten, med en gangavstand på 6 minutter.

Med et meget bra kollektivtilbud, gode shopping- og serveringsmuligheter, samt nærhet til både natur og byliv, er dette et område som tilbyr en balansert og komfortabel livsstil.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokken er fra 1989 og har bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger.

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner på faste eller komprimerte masser, og grunnmuren består av betongkonstruksjoner.

Dreneringen er antatt utført i henhold til praksis fra byggetidspunktet.

De utvendige fasadene er kledd med malte plater og teglstein.

Yttertaket er en saltakskonstruksjon av treverk, tekket med takplater eller takstein.

Etasjeskillene er utført i betong.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass, en finert eller malt entrédør av treverk som er brann- og lydklassifisert, samt en balkongdør med 3-lags glass.

Eiendommen har en vestvendt balkong som er oppført i betong med plastfliser på gulvet, og rekkverket er av lakkert stål kledd med plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Et vindu i det ene soverommet tar i karm og har behov for justering.

- Dører

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

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

- Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membranoppkant rundt rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet, kun silikon.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken.

- Vannledninger

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- Avløpsrør

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utleiepartner, 2025

Beskrivelse: Ny membran og fliser

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Cabela Elektro, 2025

Beskrivelse: Diverse nye stikkontakter og generell gjennomgang/oppgradering til dagens standard. Alt av brytere, lys, stikkontakter, varmekabler og mesteparten av kabler

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

BRA-i 78 kvm: Entré, gang, bad, kjøkken, stue og 2 soverom

BRA-e 4 kvm: Bod

TBA 9 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Ny kjøkkeninnredning fra 2026 med folierte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal og montert komfyrvakt. Hvitevarer som kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Bad

Badet ble modernisert i 2026 og har fliser på veggene og malte takplater. Det er utstyrt med servant med servantskap, toalett og hjørnedusj med innfellbare glassdører og

nedsenket gulv i dusjen. Sanitærutstyret er nytt fra 2026. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har felles mekanisk avtrekk og tilluft ved døren. Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren, og en PVC oppkant ved dørterskelen. Det er eldre plastsluk, og det ble lagt ny smøremembran i 2026 som er festet til klemringen på sluket.

Innvendige overflater

Gulv: Fiskebensmønstrert parkett. Det ble lagt ny parkett i 2026.

Vegger: Ny rehab gips på veggene som er pusset og malt i 2026.

Himling: Malte PVC lister og gipsplater i gang, stue og kjøkken. Malte slette takoverflater i de andre rommene. Takene er pusset opp i 2026. Takhøyden er 238 cm.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er eldre kobberrør til sanitærutstyret på bad og kjøkken.

Vannrørene er fra byggeåret.

- Avløpsrør: Det er plast og støpejern avløpsrør. Avløpsrørene er fra byggeåret.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for frisk luft inn.

- Rekkverk: Høyden på rekkverket er 88 cm.

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Ny parkett i 2026.
- Det er lagt ny rehab gips på veggene som er pusset og malt i 2026.
- Nye dører i 2026.
- Badet ble modernisert i 2026.
- Det er lagt ny smøremembran som er festet til klemringen på sluket i 2026.
- Nytt sanitærutstyr i 2026.
- Ny kjøkkeninnredning i 2026.

2025:

- Store deler av det elektriske anlegget ble modernisert i 2025/2026. Diverse nye stikkontakter og generell gjennomgang/oppgradering til dagens standard. Alt av brytere, lys, stikkontakter, varmekabler og mesteparten av kabler

2022:

- en rute i stuen er skiftet ut i 2022.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Belysning i bakgård ferdigstilt
- Takreparasjon over heissjakt – Åkebergveien 28 Etter lekkasje
- Utskifting av varmtvannsmålere i Alle enheter
- Ny internettløsning via GlobalConnect Fellesløsning vedtatt av årsmøtet

2023:

- Oppgradering bakgård (del 2) Fullført unntatt belysning

2022:

- Elbillading i garasje
- Takreparasjon Magnus' gate 5 og 7
- Oppgradering bakgård (del 1) Med støtte fra Oslo kommune

2021:

- Bytte av hovedtavler for EL
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg

2020:

- Slokkeutstyr og rømningsskilt
- Bytte av membran på takterrasser
- Bytte av varmekabler på tak

2019:

- Adgangssystem for øvrige dører og porter
- Oppgradering av utearealer
- Takreparasjon Magnus' gate 3

2018:

- Nye lamper og lysarmatur i fellesområder
- Oppussing av fellesarealer Inkl. brannsikre loftsdører
- Utskifting av takvinduer
- Nytt callinganlegg og overvåkningskameraer Adgangssystem og nye inngangsdører

2017:

- Installasjon av Elotec brannvarslingsanlegg

2015:

- Utskifting av varmtvannsberedere

2014:

- Utskifting av heiser
- Bytte av garasjeport

Parkering

Garasje plass i kjeller medfølger. Det er mulighet for å installere lader for elbil.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 86157178

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Ferdigattest:

Det foreligger ferdigattest for boligblokk datert 11.07.1990.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner. Varmekabler på badet.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 7 790 000

Omkostninger kjøper

7 790 000 (Prisantydning)

92 016 (Andel av fellesgjeld)

7 882 016 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

197 050 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

198 440 (Omkostninger totalt)

210 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 080 456 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 092 356 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 095 156 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 6 130,- kr pr. md.
- Internett: 209 kr pr. md.
- Fellesutgifter: 5 920,66 kr pr. md.

Planlagt økning felleskostnader: Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering. Planlagt økning fellesgjeld: Sameiet har lån på 9 MNOK for å finansiere planlagte vedlikeholdsprosjekter. Se innkalling og protokoll for nærmere detaljer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 130

Andel Fellesgjeld

Kr 92 016

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

28.01.2026

Andel fellesformue

Kr 3 515

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kongstun I

Organisasjonsnummer

971280212

Om sameiet

Sameiet Kongstun I i Oslo kommune består av 92 seksjoner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 971 280 212 og en

hjemmeside på <https://vibbo.no/4075>.

Vedtatte saker:

- Styret undersøker pris for nye inngangsdører i sammenheng med utskifting av vinduer.
- Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering. Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggsisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt. Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

Pågående saker:

- Styret har i 2024 innhentet tilbud på oppgradering av låssystem, inkludert nye dører og garasjeport.
- Styret anbefaler at sameiet gjennomfører full utskifting av alle vinduer og balkongdører, kombinert med tilleggsisolering av balkongfasadene.
- Prosjektets totale kostnadsramme er anslått til ca. 10,3 millioner kroner. Dette beløpet omfatter entreprisekostnader, prosjektledelse og øvrige nødvendige utgifter.
- Prosjektet planlegges finansiert gjennom låneopptak. For å betjene lånet vil det være nødvendig med en økning i felleskostnadene, som med dagens rentenivå anslås til ca. 20%.
- Driften videreføres i 2025 med fokus på vedlikehold, kostnadskontroll og videreutvikling av fellesløsninger.

Bakgårdsprosjektet ble endelig avsluttet i 2024. Resultatet inkluderer grøntarealer, gangveier, sittegrupper, grillplass, sykkelparkering, søppelhåndtering og ny belysning.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98208240943, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28-01-2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 28-01-2026: kr 7702242.00

Andel av saldo: kr 92016.35

(siste termin 30-11-2037)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (495 264,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (179 032,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggsisolering.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Styret undersøker pris for nye inngangsdører i sammenheng med utskiftning av vinduer.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Sameiet reguleres av vedtekter og husordensreglement som følger vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, plenene og buskene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må holdes under kontroll. Hundeekskrementer må fjernes. Katter eller andre husdyr må ikke luftes på taket, i ganger eller i garasjene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen.

Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner.

Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 231, bruksnummer 280, seksjonsnummer 27 i Oslo kommune.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Magnusgate - kvartalet - Tøyen. (plan-ID S-2954). Planen er en endret reguleringsplan som regulerer området til byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde - plass, og offentlig trafikkområde - annet veiareal.. 20.01.1988

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Dokumentet 'Kommunedelplan for torg og møteplasser', med status per oktober 2009, lister 'Kdp byutvikling og bevaring i Indre Oslo' som et planarbeid som var under arbeid på det tidspunktet.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_2 - Andre sikringssoner, i henhold til kommuneplanen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Oppdragstaker

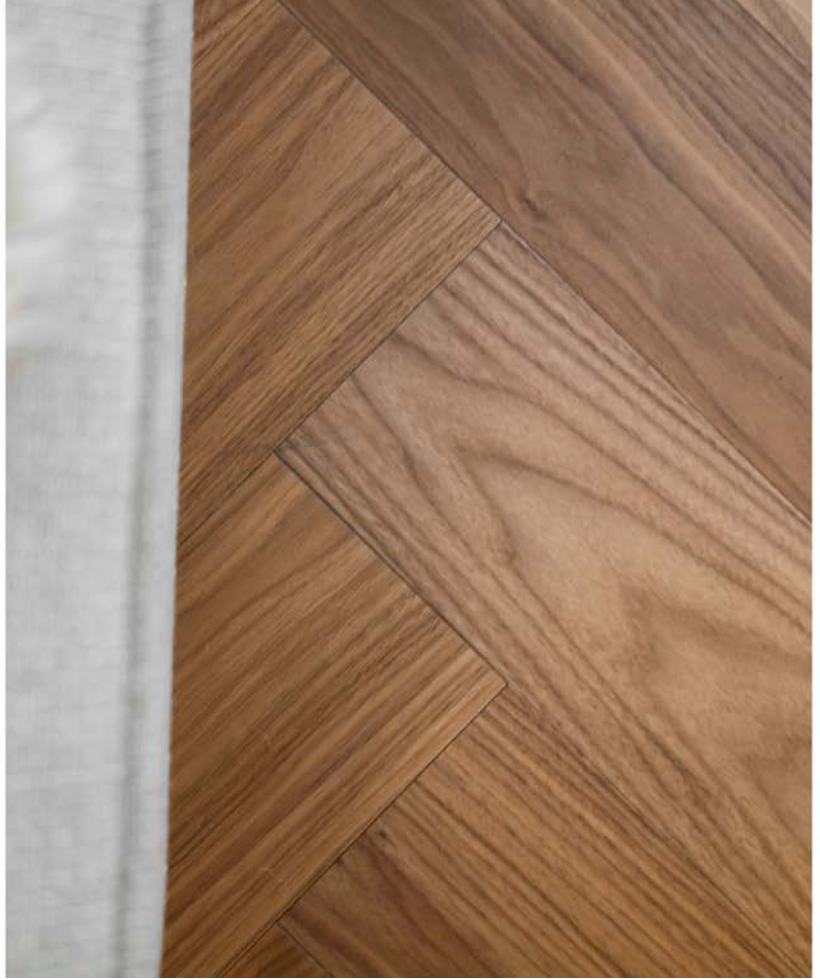
Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

03.02.2026



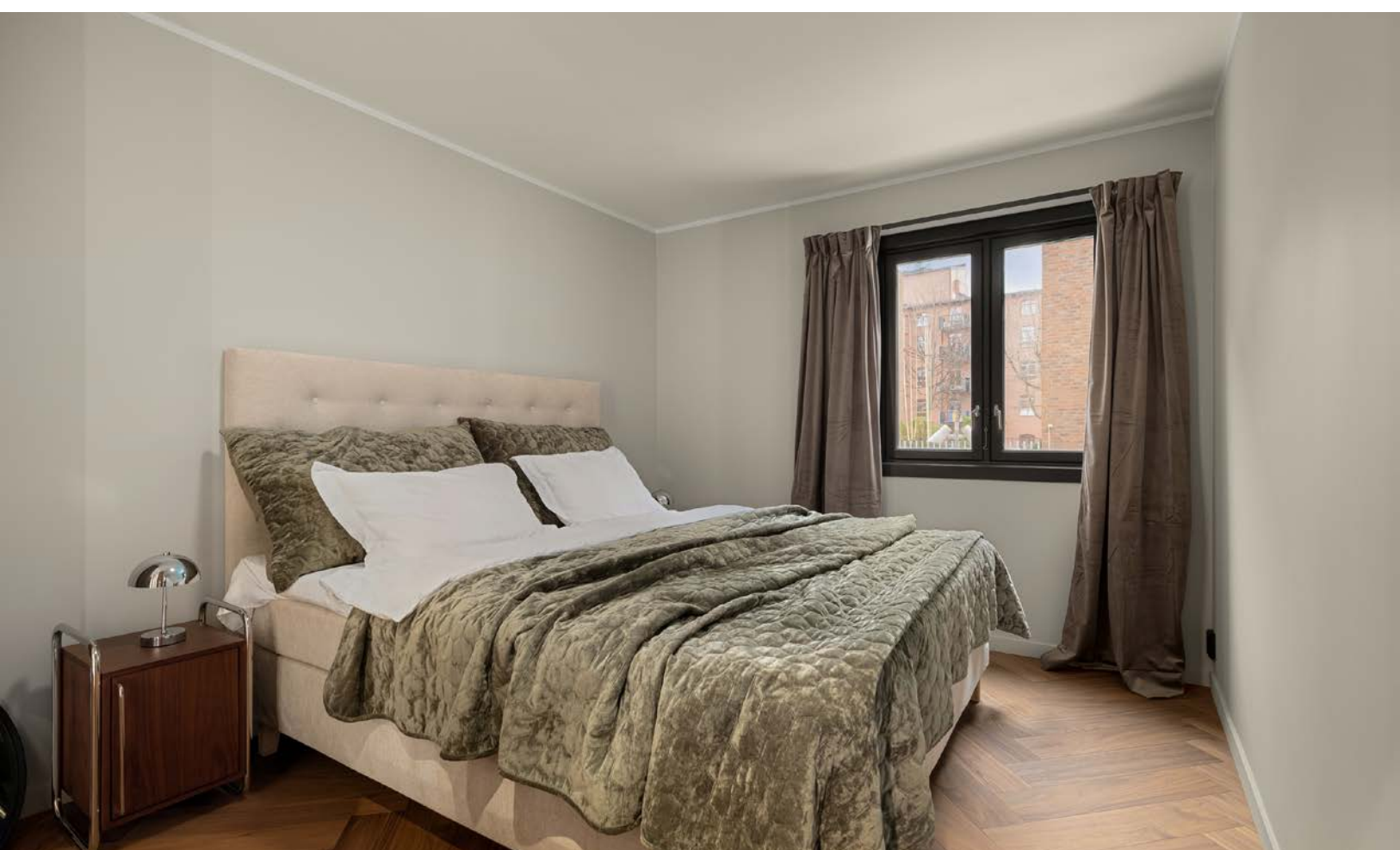
















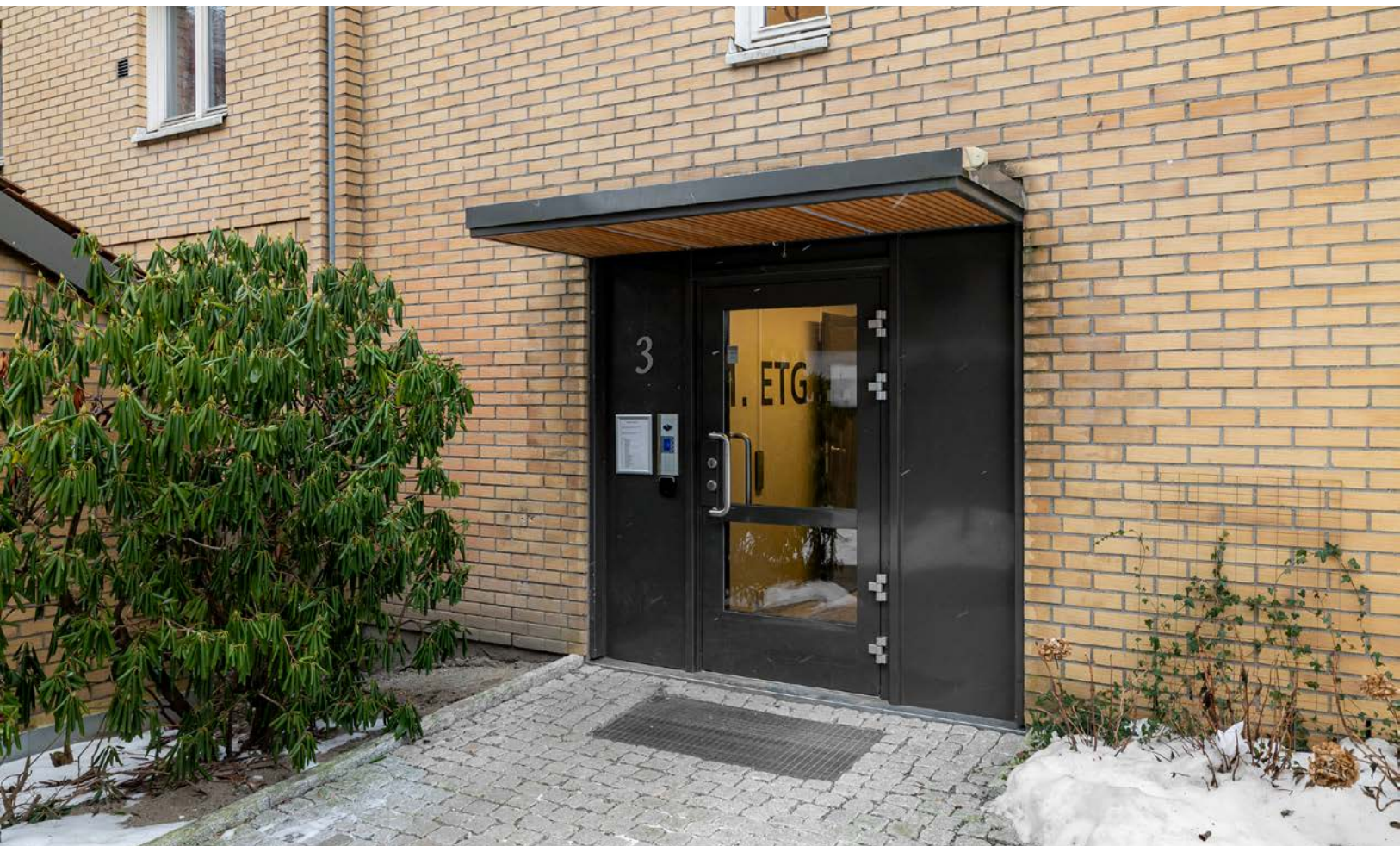












2. ETG

HOLD BRANNDØR LUKKET













Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Magnus' gate 3 , 0650 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 280, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 18206-1049

Referansenummer: XL5928

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde. Leiligheten ligger i 2. etasje. Det er heis i bygget. Boligen er bygget i 1989.

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område mellom Tøyen og Kampen. Kort vei til Klosterenga, Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage med store, flotte grøntområder.

Pent åpent kvartalstun som er parkmessig opparbeidet med flaggstang, sittegrupper og lekeapparater. På tomten er det mye grøntarealer og beplantning, samt gangarealer med belegningsstein. Eiet felles tomt som ligger skjermet til i en trafikkstille gate.

Store deler av leiligheten er modernisert og pusset opp i 2025. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten har elektrisk oppvarming med enkelte panelovner. Varmekabler på badet.

Det medfølger en biloppstillingsplass i fellesanlegg under blokken. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligblokk fra 1989 på 5 etasjer, loft og kjeller med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med malte plater samt teglstein.

Yttertak med saltakskonstruksjon av treverk tekket med takplater/takstein e.l.

Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser.

Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis på byggetidspunktet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

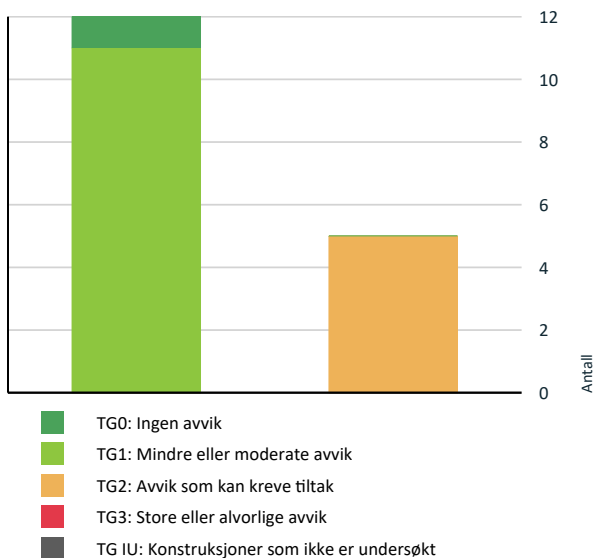
Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

En vegg mellom gangen og hovedsoverommet er flyttet lengre inn i soverommet.

Boden er bygget om til omkleddingsrom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1989

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er fra byggeår, men en rute i stuen er skiftet ut i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Et vindu i det ene soverommet tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

! TG 2 Dører

Finert/malt entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås, brann og lydklassifisert B30/35Db produsert i 1989.

Balkongdør med 3-lags glass produsert i 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at dører må skiftes ut på sikt.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stuen til en 9 m² vestvendt balkong. Balkongen er oppført i betong med plastfliser på gulvet og har et rekkverk av lakkert stål, kledd med plater. Ellers utstyrt med utebelysning.

Det er et betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Normal bruksslitasje i forhold til alder.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Det er fiskebensmønstret parkett på gulvene.
Ny parkett i 2026.

Det er lagt ny rehab gips på veggene som er pusset og malt i 2026.

Tilstandsrapport

Det er malte PVC lister og gipsplater i gang, stue og kjøkken. Malte slette takoverflater i de andre rommene.
Takene er pusset opp i 2026.
Takhøyden er 238 cm.

🕒 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

🕒 TG 1 Innvendige dører

Sorte trefyllingsdører med dempelister.

Nye dører i 2026.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble modernisert i 2026.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Det er en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren. Det er en PVC oppkant ved dørterskelen.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Det er lagt ny smøremembran som er festet til klemringen på sluket i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membranoppkant rundt rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet, kun silikon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

På badet er det servant med servantskap, toalett, hjørnedusj med innfellbare glassdører, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Nytt sanitærutstyr i 2026.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er felles mekanisk avtrekk. Det er tilluft ved døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er modernisert i 2026. Badet har ikke vært i bruk etter moderniseringen.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ikke indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Grå kjøkkeninnredning med folierte glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2026. Det er montert komfyrvakt.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken. TG 2

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er eldre kobberør til sanitærutstyret på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

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

Vurdering av avvik:

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken via avtrekksanlegg i bygget. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

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

2025 Det elektriske anlegget er oppgradert i 2025/2026.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Store deler av det elektriske anlegget ble modernisert i 2025/2026. Diverse nye stikkontakter og generell gjennomgang/oppgradering til dagens standard.

Alt av brytere, lys, stikkontakter, varmekabler og mesteparten av kabler

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Høyden på rekkverket er 88 cm. Dagens krav er 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

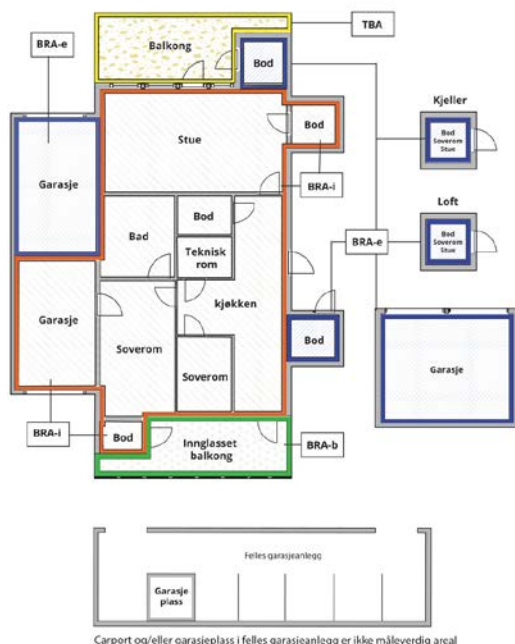
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	78	4		82	9
SUM	78	4			9
SUM BRA	82				

Romfordeling

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

Kommentar

1 loftsbod delvis med skråtak med gulvareal på ca. 5 m². Måleverdig areal er ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er fjernet en vegg mellom stue og kjøkken.

En vegg mellom gangen og hovedsoverommet er flyttet lengre inn i soverommet.

Boden er bygget om til omklæringsrom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Store deler av leiligheten er modernisert/pusset opp i 2025/2026.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	280		27	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Magnus' gate 3

Hjemmelshaver

Prime Holding AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og rolig område mellom Tøyen og Kampen. Kort vei til Klosterenga, Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage med store, flotte grøntområder

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent åpent kvartalstun som er parkmessig opparbeidet med flaggstang, sittegrupper og lekeapparater. På tomten er det mye grøntarealer og beplantning, samt gangarealer med belegningsstein. Eiet felles tomt som ligger skjermet til i en trafikkstille gate.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	
2	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Trond Løndal Løkka

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Magnus' Gate 3

0650 Oslo

0301-231/280/0/27



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Utleiepartner

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran og fliser

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran og nytt tettesjikt rundt sluk

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Cabesa Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Diverse nye stikkontakter og generell gjennomgang/oppgradering til dagens standard. Alt av brytere, lys, stikkontakter, varmekabler og mesteparten av kabler

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4075

SAMEIET KONGSTUN I

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGSTUN I

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 15. mai kl. 17:00 og lukker 19. mai kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4075>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Det vil bli avholdt beboermøte onsdag 15. mai kl. 17:00 i bakgården, forutsatt at været tillater det. Dersom været ikke tillater utendørs møte, vil vi komme tilbake med informasjon om alternativt møtested.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte inngangsdører
8. Økning i felleskostnader – utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggisolering
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KONGSTUN I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martin Kaasgaard Nielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Usman Javed foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap kommentarer 4075.pdf

2. SAMEIET KONGSTUN I.pdf

3. 4075 Sameiet Kongstun I.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

Sak 7

Bytte inngangsdører

Forslag fremmet av:

Daniel Arian Moslehi Myrdahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens inngangsdører til leilighetene er gamle og utette. Flere har også problemer med låsen.

Når vi allerede ser på å bytte vinduer kan man like godt bytte dørene når noen skal inn i leilighetene.

Forslag til vedtak

Styret undersøker pris for nye inngangsdører i sammenheng med utskifting av vinduer.

Sak 8

Økning i felleskostnader – utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggisolering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

På årsmøtet i 2024 ba eierseksjonene styret om å utrede kostnadene ved utskifting av vinduer og balkongdører i Sameiet Kongstun I. Bakgrunnen er at dagens vinduer og dører er over 35 år gamle, og flere beboere har meldt om trekk, varmetap og generelt dårlig tilstand. Enkelte seksjonseiere har på eget initiativ skiftet ut vinduer og dører, noe som har skapt ulikhet i teknisk standard.

Styret har engasjert OBOS Prosjekt AS til å utarbeide en kostnadskalkyle og gi faglig vurdering av mulige løsninger. Flere alternativer har vært vurdert. Basert på en samlet vurdering av tekniske, økonomiske og praktiske forhold, har styret kommet frem til en anbefalt løsning.

Styrets vurdering

Styret anbefaler at sameiet gjennomfører full utskifting av alle vinduer og balkongdører, kombinert med tilleggisolering av balkongfasadene. Dette tiltaket vil gi:

- Betydelig forbedret bokomfort og inneklima
- Redusert energiforbruk og varmetap
- Økt teknisk levetid og verdi på bygget
- Mulighet for støtte gjennom Oslo kommunes ENØK-ordning

Prosjektets totale kostnadsramme er anslått til ca. 10,3 millioner kroner. Dette beløpet omfatter entreprisestkostnader, prosjektledelse og øvrige nødvendige utgifter.

Prosjektet planlegges finansiert gjennom låneopptak. For å betjene lånet vil det være nødvendig med en økning i felleskostnadene, som med dagens rentenivå anslås til ca. 20 %. Den konkrete økningen vil tilpasses faktisk låneopptak og rentebetingelser på gjennomføringstidspunktet, og fordeles i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak

- Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggisolering.
- Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS.
- Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt.
- Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggisolering. Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt. Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Leder

Martin Kaasgaard Nielsen (Å28)	Er ikke på valg (1 år)
--------------------------------	------------------------

Medlem

Helene	Har flyttet
--------	-------------

Stian Mathiassen (M3)	Kan ta gjenvalg (2 år)
-----------------------	------------------------

Usman	Har flyttet
-------	-------------

Hanna Knutsen (M5)	Stiller til valg, er i dag vara (2 år)
--------------------	--

Karin Bianca Gullman (M7)	Stiller til valg (2 år)
---------------------------	-------------------------

Vara

Bjørn Søland	Ikke på valg (1 år)
--------------	---------------------

Valgkomite

Tomy Hoang	Ikke på valg (1 år)
------------	---------------------

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Kaasgaard Nielsen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanna Knutsen
- Karin Bianca Gullman
- Stian Mathiassen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Søland

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inghild Nygård
 - Lars Arne Arne Horvei
-

Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

Sameiet Kongstun I

Styrets sammensetning

- Styreleder: Martin Kaasgaard Nielsen
- Styremedlemmer: Helene K. Sæther, Stian Mathiassen, Usman Javed
- Varamedlemmer: Hannah Knutsen, Bjørn Søland
- Valgkomité: Tomy Hoang, Inghild Nygård

Tilknyttede tjenester

- Regnskapsfører: OBOS
- Revisor: BDO Norge AS
- Vaktmestertjenester: Ullevål Vaktmester & Renholdservice AS (ny fra 2025)
- Internettleverandør: GlobalConnect (etablert 2024)

Styrets arbeid

Sameiet Kongstun I drives etter eierseksjonsloven og i tråd med seksjonseiernes interesser. I 2024 har styret fulgt opp nødvendige vedlikeholdstiltak, ferdigstilt større prosjekter og satt fokus på driftseffektivitet og kommunikasjon.

Styret har i perioden bestått av samme medlemmer som foregående år og har avholdt 9 møter.

Hovedsaker i 2024

Ferdigstillelse av bakgårdsprosjektet

Etter flere års planlegging og etapper med oppgradering ble bakgårdsprosjektet endelig avsluttet i 2024. Prosjektet, som har vært delvis finansiert med tilskudd fra Oslo kommune, har hatt som mål å skape et inkluderende og trygt fellesområde. Resultatet inkluderer grøntarealer, gangveier, sittegrupper, grillplass, sykkelparkering, søppelhåndtering og ny belysning. Bakgården er nå et funksjonelt og sosialt samlingspunkt.

Rehabilitering av tak – Åkebergveien 28

Etter lekkasje ble taket over heissjakten i Åkebergveien 28 utbedret i 2024. Dette ble gjort med støtte fra OBOS prosjekt.

Låssystem og adgang

Styret har i 2024 innhentet tilbud på oppgradering av låssystem, inkludert nye dører og garasjeport.

Ny internettløsning

Etablert kollektiv internettløsning via GlobalConnect som faktureres gjennom felleskostnadene.

Skifte av varmtvannsmålere

Alle varmtvannsmålere i sameiet er skiftet ut i løpet av året.

Ny avtale om brannsikkerhet

Oppdatert avtale med Norsk Brannvern om regelmessig kontroll av fellesområdene.

Ladeløsning i garasjen

Ny leverandør for elbillading i garasjeanlegget etablert i 2024.

Søppelhåndtering

Sameiet har store utfordringer med hensetting av søppel. Det brukes årlig over kr 100000 på bortkjøring og avfallshåndtering.

Manglende innmelding av leietakere

Styret minner eiere om å melde inn navn og kontaktinfo til leietakere for å sikre god kommunikasjon. Innmelding av leietakere skjer via Vibbo.

Vinduer

På årsmøte i 2024 ble det vedtatt at styret skulle innhente informasjon om kostnad og omfang for bytting av vinduer. Styret har leid inn OBOS prosjekt til å utarbeide et forprosjekt med tilstandsvurdering og prisestimering. Forslag for bytting av vinduer blir presentert på årsmøte i 2025.

Kommunikasjon

Styret har flyttet all informasjon fra vår gamle hjemmeside til Vibbo. Der ligger generell og nyttig informasjon om sameiet. Dette er også her du kan kontakte styret elektronisk.

Økonomi

Årets resultat på kr XXXX foreslås overført til egenkapital. Økte kostnader knytter seg til rehabilitering av tak, skifte av varmtvannsmålere, brannsikring og søppelhåndtering. Det vises til regnskap, balanse og noter for detaljer.

Vi har hatt leverandørgjeld hos en leverandør i forbindelse med rehabilitering av tak, som har gått konkurs. Dette beløpet er på 93.870. Vi har meldt inn krav til boet, men det er lite sannsynlig at vi får noe igjen fra konkursboet. Mest sannsynlig blir dette ført som tap i 2025.

Utover dette er styret ikke kjent med vesentlige hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet.

Fortsatt drift

Driften videreføres i 2025 med fokus på vedlikehold, kostnadskontroll og videreutvikling av fellesløsninger. Styret takker for samarbeidet i 2024.

Oslo, 22. April 2025

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Kongstun I

Martin K. Nielsen – Styreleder

Helene K. Sæther – Styremedlem

Stian Mathiassen – Styremedlem

Usman Javed – Styremedlem

Vedlegg: Oversikt over større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

År

Vedlikehold / Rehabilitering

Kommentar

2014

Utskifting av heiser

2014

Bytte av garasjeport

2015

Utskifting av varmtvannsberedere

2017

Installasjon av Elotec brannvarslingsanlegg

Drift fra 2019

2018

Nye lamper og lysarmatur i fellesområder

2018

Oppussing av fellesarealer

Inkl. brannsikre loftsdører

2018

Utskifting av takvinduer

2018

Nytt callinganlegg og overvåkningskameraer

Adgangssystem og nye inngangsdører

2019

Adgangssystem for øvrige dører og porter

Oppgradering av utearealer

Takreparasjon Magnus' gate 3

2020

Slokkeutstyr og rømningskilt

2020

Bytte av membran på takterrasser

2020

Bytte av varmekabler på tak

2021

Bytte av hovedtavler for EL

2021

Oppgradering av ventilasjonsanlegg

2022

Elbillading i garasje

Takreparasjon Magnus' gate 5 og 7

Oppgradering bakgård (del 1) Med støtte fra Oslo kommune

2023

Oppgradering bakgård (del 2) Fullført unntatt belysning

2024

Belysning i bakgård ferdigstilt

Takreparasjon over heissjakt – Åkebergveien 28 Etter lekkasje

Utskifting av varmtvannsmålere i Alle enheter

Ny internettløsning via GlobalConnect

Fellesløsning vedtatt av årsmøtet

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 42 911.

Budsjett 2025

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KONGSTUN I
ORG.NR. 971 280 212, KUNDENR. 4075

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 991 112	4 712 061	4 995 000	5 466 000
Ladeinntekter EL-bil		46 226	34 696	35 000	35 000
Andre inntekter	3	2 001	484 749	2 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 039 339	5 231 506	5 032 000	5 501 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 406	0	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-166 000	-156 317	-156 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-37 515	-47 498	-38 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-174 702	-156 325	-165 700	-174 000
Konsulenthonorar	7	-15 438	-41 431	-40 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 159 403	-2 402 768	-942 000	-933 000
Forsikringer		-382 946	-347 724	-382 500	-459 000
Kommunale avgifter	9	-1 109 906	-916 927	-1 061 400	-1 245 000
Ladekostnader EL-bil		-29 520	-20 257	-20 000	-25 000
Energi/fyring		-130 589	-151 235	-130 000	-130 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-19 228	0	0	-230 736
Andre driftskostnader	10	-1 064 146	-865 304	-840 600	-992 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 312 798	-5 105 786	-3 798 200	-4 435 736
DRIFTSRESULTAT		726 542	125 720	1 233 800	1 065 264
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 626	50 685	0	0
Finanskostnader	12	-605 135	-536 556	-578 000	-570 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-547 509	-485 871	-578 000	-570 000
ÅRSRESULTAT		179 032	-360 151	655 800	495 264
Overføringer:					
Udekket tap		0	-360 151		
Reduksjon udekket tap		179 032	0		

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		30 000	30 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		146 488	104 896
Forskuddsbetalte kostnader		269 674	248 110
Andre kortsiktige fordringer	14	93 870	586 870
Driftskonto OBOS-banken		13 966	14 886
Sparekonto OBOS-banken		14 259	0
SUM OMLØPSMIDLER		538 257	954 762
SUM EIENDELER		568 257	984 762
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-8 066 661	-8 245 693
SUM EGENKAPITAL		-8 066 661	-8 245 693
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 101 572	8 500 000
Annen langsiktig gjeld	17	8 000	8 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 109 572	8 508 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 086	108 935
Leverandørgjeld		252 038	252 176
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		3 186	62 375
Energiavregning	18	82 356	142 652
Annen kortsiktig gjeld	19	108 680	156 317
SUM KORTSIKTIG GJELD		525 346	722 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		568 257	984 762
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2025
Styret i Sameiet Kongstun I

Martin Kaasgaard Nielsen

Helene Kvernes Sæther

Stian Mathiassen

Usman Javed

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 874 880
Parkering	113 832
Bodleie	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 991 112

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Flyttegebyr	2 000
Øre korreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	2 001

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 406
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-23 406
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 166 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 37 515.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-15 438
------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-15 438
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Elsmark Mur & Puss AS	-390 188
-----------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	390 188
---	----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-342 626
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-17 083
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-144 286
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 275
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-38 455
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 874
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-55 081
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-10 536
--------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 159 403
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-645 549
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-464 357
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 109 906
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-190 165
Annet driftsmateriale	-42 590
Vaktmestertjenester	-502 402
Renhold ved firmaer	-251 124
Andre fremmede tjenester	-64 438
Andre kontorkostnader	-35
Telefon u/mva	-7 239
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 047
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 064 146

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	37 406
Renter bank	15 547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 673
SUM FINANSINTEKTER	57 626

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-597 234
Renter på leverandørgjeld	-443
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 458
SUM FINANSKOSTNADER	-605 135

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	30 000
SUM BYGNINGER	30 000

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Overfakturert fra Nye Oslobyggservice og Eiendom AS i 2023	93 870
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	93 870

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

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 GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023

-8 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

398 428

-8 101 572

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

-8 101 572

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Nøkkel depositum

-8 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-8 000

NOTE: 18**ENERGI AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-462 840

SUM INNTEKTER

-462 840

KOSTNADER

Administrasjon

75 560

Strøm

304 924

SUM KOSTNADER

380 484

SUM ENERGI AVREGNING

-82 356

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: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Glemt å fakturere Energiavregning honorar 2023 - OBOS	-33120
Energiavregning honorar 2024 - OBOS	-34500
Energiavregning honorar 2024 - Ista	-41 060
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-108 680

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGSTUN I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUN I.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 09:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7LJEM-4QN0E-8WX8O-U6EHB-EIVB7-OABE5

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

22 av 26

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 19.05.25

Selskapsnummer: 4075 Selskapsnavn: SAMEIET KONGSTUN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Martin Kaasgaard Nielsen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne Som fører av protokollen ble Ali Sheikh Munir foreslått. Som protokollvitner ble Usman Javed foreslått. ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 160 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Bytte inngangsdører

Styret undersøker pris for nye inngangsdører i sammenheng med utskifting av vinduer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Økning i felleskostnader – utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggisolering

Årsmøtet godkjenner at felleskostnadene økes for å finansiere prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører med tilleggisolering. Sameiet gjennomfører utskifting av vinduer og balkongdører, inkludert tilleggisolering av balkongfasader, i tråd med anbefaling fra OBOS Prosjekt AS. Styret gis fullmakt til å inngå avtaler med entreprenør(er) og øvrige leverandører, samt søke støtteordninger der det er aktuelt. Styret gis fullmakt til å oppta lån for å finansiere prosjektet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Martin Kaasgaard Nielsen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Hanna Knutsen

☐ Karin Bianca Gullman

☐ Stian Mathiassen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Søland

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Inghild Nygård

☐ Lars Arne Arne Horvei



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET KONGSTUN I

Revidert februar 2012 – Endringer enstemmig vedtatt i ordinært årsmøte 17. april 2012

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Vesentlige brudd på husordensreglene kan føre til at styret pålegger seksjonseier tvangssalg av seksjonen.
2. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag er å betrakte som husordensregler på lik linje med disse.
3. Oppslagstavlen brukes til informasjon fra styret, forretningsfører og vaktmesterfirma. Alle andre oppslag skal tillates av styret før de henges opp. Oppslag som ikke er godkjent av styret, vil bli fjernet.
4. Henvendelser til styret om brudd på husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
5. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
6. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunder skal skje utenom gangveiene, plenene og buskene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må holdes under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes. Katter eller andre husdyr må ikke luftes på taket, i ganger eller i garasjene.
7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, og likeledes høyrøstet samtale på balkongene.
9. På søndager og helligdager tillates ikke støyende håndverksarbeider så som boring og banking, og heller ikke på hverdager mellom kl. 19.00 og kl. 08.00. Generelt skal det ikke være støy eller bråk som forstyrrer andre beboere.
10. Teppebanking på balkonger er ikke tillatt, og tørking av tøy på balkongene må henges slik at det ikke er til sjanse for naboene. Tøy som henges på balkonger, må ikke være synlig over rekkverket. Det er ikke tillatt å henge sengetøy til lufting ut fra vinduene. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene.
11. Lek og unødig opphold i ganger, trapper og heiser er ikke tillatt.
12. Fotballsparking i bakgården er ikke tillatt. Lekeplassene er for barna i boligsameiet, ikke for barn i nabolaget. Det skal ikke foregå lek, eller annen støyende aktivitet på utearealene etter kl. 19.00.



13. Barn under 12 år bør ikke bruke heisene alene av sikkerhetsmessige årsaker.
14. P.g.a. brannvesenets forskrifter er det ikke tillatt å plassere barnevogner eller andre gjenstander i gangene, dette fordi det i tilfelle brann ikke skal være noe som hindrer beboerne i å komme seg raskt ut, eller hindrer brannvesenet i sitt arbeid.
15. Også av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke tillatt å ha barnevogner eller andre gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene ute, sportsutstyr og annet oppbevares i egen bod. Det er heller ikke tillatt å plassere gjenstander utenfor egne loftsboder. Gjenstander der fjernes uten varsel.
16. Sjøppel, sigarettstumper og lignende må ikke kastes i oppgangene og heisene. For øvrig skal ikke beboerne kaste papir og annet avfall på gangveier eller andre fellesarealer. Det skal ikke kastes avfall/boss av noe slag eller vaskevann ut fra vinduer eller balkonger i leilighetene.
17. Møbler og lignende må fraktes bort av eier eller leietaker, og skal ikke plasseres i søppelrom, på loftsgangene eller i oppgangene.
18. Sjøppelposer skal bæres ned i søppelrommene, ikke settes utenfor entrédørene eller dørene inn til søppelrommene eller foran søppeldunkene. Sjøppelposer skal heller ikke kastes i søppelkassene plassert i oppgangene eller ute på fellesarealet. I søppelrommet skal det bare kastes vanlig husholdningsavfall.
19. I 2012 innføres kildesortering og alle plikter å sortere søppelet sitt i matavfall (grønne poser), plast (blå poser), restavfall (kvite poser). Alle posene må knyttes godt igjen. Utover dette har vi papir innlevering. Metall, glass leveres på kildestasjoner.
20. Overholdes ikke disse reglene (forsøpling, hensetting og kildesortering), vil de faktiske kostnader ved opprydding tilfalle den som har forårsaket kostnaden.
21. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.
22. Røyking er forbudt på innendørs fellesarealer som ganger, trapper, heiser, garasjer m.m.
23. Beboerne må bare slippe inn i oppgangen kjente og besøkende til egen leilighet, ingen andre.
24. Alle dører skal til en hver tid være låst (ytterdører, loftsboder, sportsboder, garasjeport, dører opp fra garasje, søppelrom m.m.).
25. Vinduene i trappeoppgangene må ikke stå åpne uten barnesikring på. Dette for å hindre at barn faller ut og at fugler (duer) kommer inn og forsøpler.
26. Alle seksjoner plikter å ha minst en fungerende røykvarsler som henger i tak og kan høres inne på soverom. Man plikter også å ha ett fungerende, lett tilgjengelig brannslukningsapparat.



Nabolagsprofil

Magnus' gate 3 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 264 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Kjøllberggata Linje 20	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	20 min 1.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Naboskapet

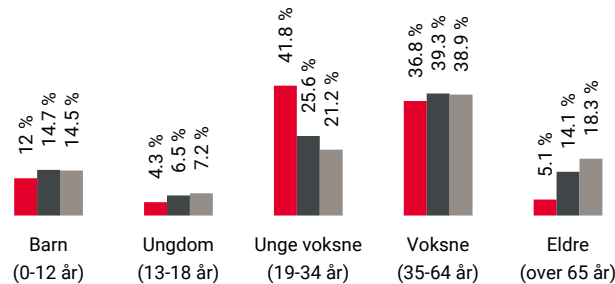
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	6 min 0.4 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



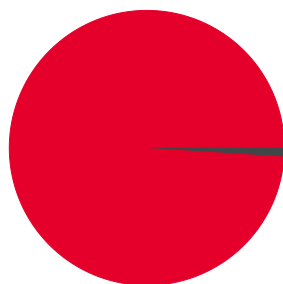
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏃 CrossFit Gamlebyen	3 min	🚶
🏃 Fresh Fitness Grønland	6 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

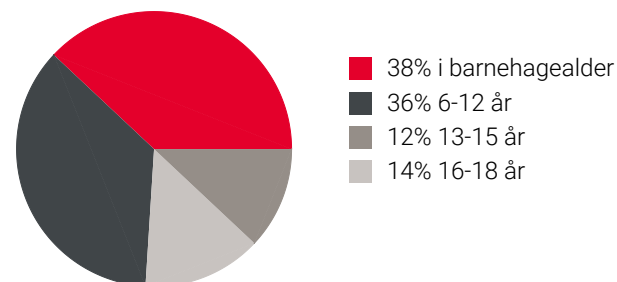
6 min 🚶



Boots apotek Tøyen

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



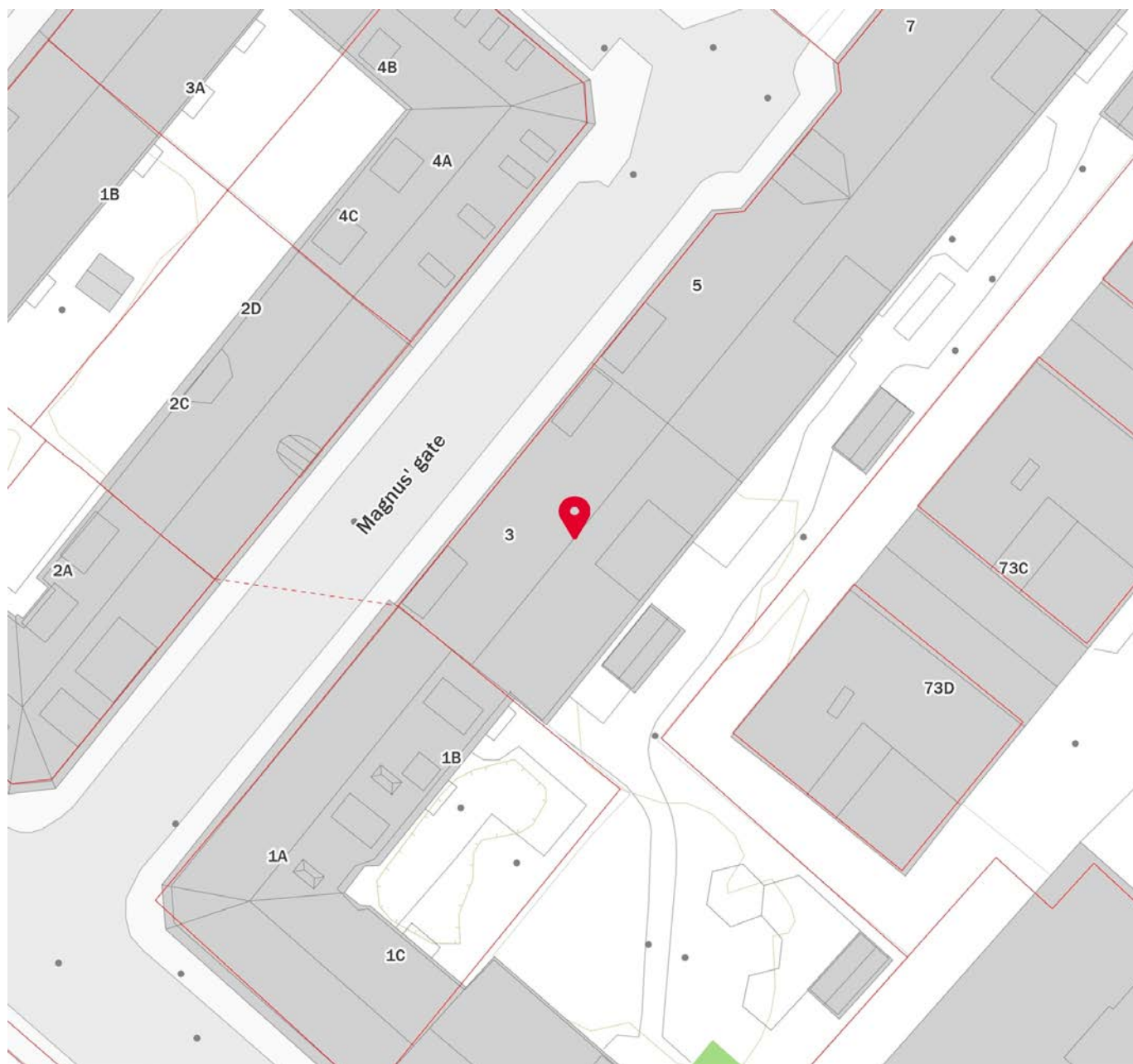
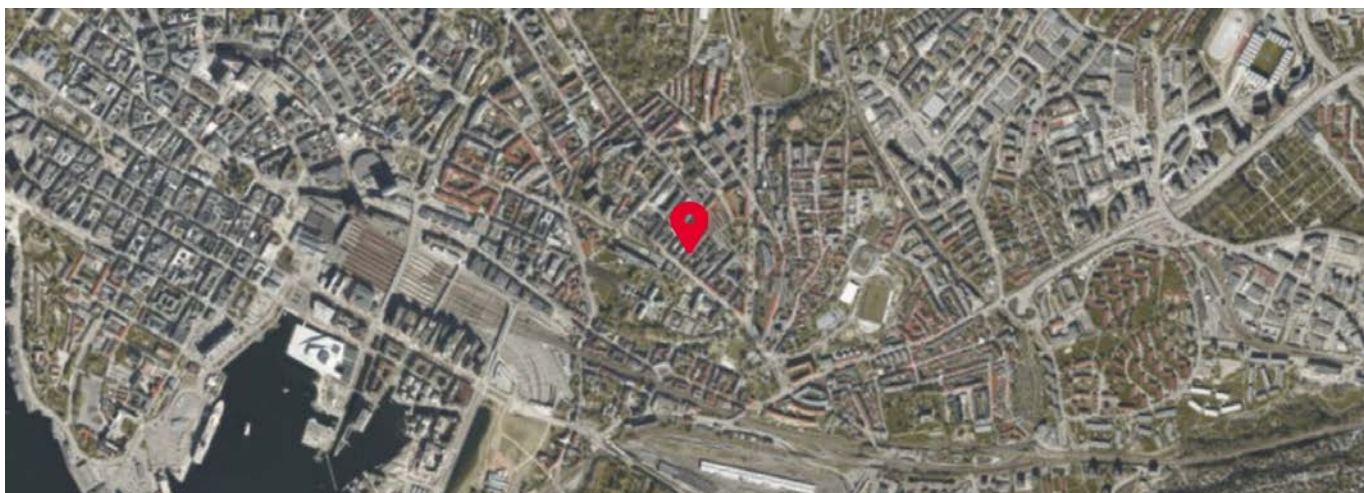
0%

55%

■ Nedre Tøyen/Nedre Kampen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSTUN I

Vedtatt i ordinært årsmøte 29.03.2011, i medhold av eierseksjonsloven
(LOV 1997-05-23 nr 31 Lov om eierseksjoner). Sist endret i ordinært årsmøte 22. mars
2022

§ 1 Navn og fordeling

Sameiets navn er Sameiet Kongstun I. Eiendommen har gnr. 231 og bnr. 282 i Oslo.
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst i 1989.

Sameiet består av 92 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Eierbrøkene er fastsatt på
bakgrunn av bruksenhetens areal. Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i
henhold til sameiebrøken, som bygger på bruksenhetens arealer.

Formålet med dannelsen av sameiet er:

- Ivareta driften av sameiet.
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
- Ivareta andre saker av felles interesse.

§ 2 Råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie
og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret skriftlig for registrering med minst fjorten
-14- dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie med varighet
kortere enn 30 dager er ikke tillatt. Samtlige seksjoner i sameiet er regulert til boligformål, og
bruk av seksjonen i strid med tinglyst formål er ikke tillatt. Ved erverv og utleie påløper gebyr
fastsatt av styret. Eiere plikter å informere om ut og innflytting av leieboere fra sin seksjon.
Med melding om ut- og innflytting skal det følge bekreftelse fra seksjonseier om at leiligheten
er fri for skadedyr, at rømningsveier i leiligheten er frie og at fungerende
brannslukningsapparat og røykvarsler finnes i leiligheten.

Det utstedes faktura på kr. 2 000 i forbindelse med ut-/innflytting av nye
leieboere/seksjonseiere. Dersom flytting ikke blir meldt innen 2 måneder etter
innflytning vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 2 000 i tillegg.

Det er gitt anledning til et en seksjonseier kan eie inntil to seksjoner. Dvs at ingen
seksjonseier kan eie flere enn to seksjoner.

§ 3 Sameiets panterett

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som
følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet
svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes
gjennomført.



§ 4 Fellesutgifter

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

Hvis en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Utgifter knyttet direkte til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier, med unntak for utgifter til varmtvann som innbetales til sameiet etter særskilt avrekning.

Til dekking av utgifter som nevnt over betales et månedlig akonto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, etter fastsettelse av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket innbetaling betales vanlig forsinkelsesrente og purregebyr etter lov om forsinkelsesrente regnet fra forfall.

Seksjonseier som har rett til bruk av loftsbod betaler et beløp til dekning av driftsutgifter forbundet med disse arealene. Beløpet fastsettes og utlignes av styret.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og gir rett til å pålegge vedkommende med skriftlig varsel å selge og fraflytte seksjonen.

§ 5 Fysisk råderett og plikter

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 påbegynner.

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks maling, radio- og TV-antennor/ parabolantennor, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse, vil styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for seksjonseiers regning.

Innvendige forandringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leiligheten skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy. Utbedring av bad skal følge til enhver tid gjeldende regler/påbud. Enhver forandring skal være håndverksmessig utført og være i samsvar med offentligrettslige krav eller i medhold av lov.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseier har ansvaret for innvendig vedlikehold av fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, balkonger, terrasser m.v.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten har nødvendige røykvarslere og brannslukningsutstyr og at disse er i forskriftsmessig stand.

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

Seksjonseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Seksjonseiere plikter å oppgi sin e-post adresse og telefonnummer til styret og forretningsfører og informere om eventuelle endringer i e-post adresse og telefonnummer.



§ 6 Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til den enkelte seksjon for å foreta ettersyn, avlesing, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne, og det tas rimelig hensyn til beboer.

Seksjonseier har ansvar for at vannmåler er funksjonsdyktig og tilgjengelig, samt å sørge for adgang til avlesing. Merutgifter som følge av manglende adgang til avlesing og kontroll av vannmåler betales av seksjonseier.

§ 7 Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet. Medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøter med forslags-, tale- og stemmerett. På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

§ 7.1 Fullmakt

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig, denne skal være myndig og kunne legitimere seg. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde på førstkomende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Det må medfølge bevis/ legitimasjon som synliggjør at det er seksjonseier som har utferdiget fullmakten. For firmaer kreves det firmaattest der det fremkommer hvem som har signaturfullmakt.

En seksjonseier kan kun ha en fullmakt (stemme) i tillegg til sin egen stemme. Dvs ingen kan representere mer en to seksjonseiere.

§ 7.2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre -3- og høyst tjue -20- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

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

§ 7.3 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av junimåned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøtet (årsmøte) med minst åtte -8- og høyst tjue -20- dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Styrets årsberetning med revidert regnskap skal vedlegges innkallingen.



Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest tjuefem -25- 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.

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

På ordinært årsmøte (årsmøte) skal disse saker behandles:

- 1) Konstituering
- 2) Behandle styrets årsberetning
- 3) Behandle og godkjenne årsregnskap med revisors beretning
- 4) Behandle budsjettforslag
- 5) Behandle andre saker nevnt i innkallelsen
- 6) Valg av styre, herunder styreleder, styremedlemmer og vararepresentanter
- 7) Valg av valgkomité
- 8) Valg av revisor

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteledere, minst to -2- protokollvitner og protokollfører, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 7.4 Valgkomite

Årsmøtet velger blant seksjonseierne 3 medlemmer til valgkomité. Valgkomiteen skal til årsmøtet legge frem innstilling på medlemmer til styret og til valgkomité.

Dersom nytt styremedlem må velges i perioden, skal valgkomiteen komme med innstilling til nytt medlem.

§ 7.5 Årsmøtets kompetanse

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møteleders stemme avgjørende.

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

- 1) Nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- 2) Endring av vedtektene.
- 3) Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendom når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkeltes bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
- 4) Endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall for sameiet.



Årsmøtet beslutter med alminnelig flertall avsetning til og bruk av midler overført til vedlikeholdsfond.

§ 8 Sameiestyret

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styret skal bestå av inntil 5 medlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Styret og varamedlemmer velges for to år av gangen. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det året tjenestetiden utløper.

Styreleder velges særskilt. Fratrer styreleder i løpet av tjenesteperioden tiltrer nestleder inn i leders sted. Styret velger da ny nestleder.

Må styremedlem trekke seg av andre grunner som sykdom, flytting og lignende, skal varamedlem tiltre og fungere som styremedlem ut perioden.

Ingen kan velges eller fungere som styremedlem/varamedlem dersom vedkommende på valgtidspunktet eller i funksjonsperioden har misligholdt/ misligholder sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, begår grove brudd på vedtekter og/eller husordensreglene eller på noen måte misbruker sin stilling som styremedlem/styreleder/varamedlem for egen vinning. Oppstår en slik situasjon i funksjonstiden bortfaller styrevervet med umiddelbar virkning. Varamedlem skal da tiltre styret og fungere inntil nytt styremedlem er valgt.

Styret skal på sitt første styremøte etter årsmøtet konstituere seg. Det velges nestleder og sekretær.

Styremøtet ledes av styrets leder, evt i dennes fravær, av styrets nestleder. Er ikke styrets leder eller nestleder tilstede, velges møteleder.

Det innkalles til styremøter av styreleder etter behov eller når minst 2 – to styremedlemmer forlanger det. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

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

§ 9 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i seksjonseier møter.

Styret skal sørge for en ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal føres i henhold til regnskapslovens bestemmelser. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.

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

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gir møteleders stemme utslaget.



I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og styremedlem i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

§ 10 Inhabilitet

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

Styretsmedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 11 Revisor

Sameiets regnskap skal føres i henhold til regnskapslovens bestemmelser. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 12 Husordensregler

Beboere plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og være innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet, og vil kunne medføre at styret pålegger seksjonseier tvangssalg av seksjonen.

Styret er gitt fullmakt til å foreta midlertidige endringer av og i tillegg til husordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og eventuelt vedtas på første ordinære eller ekstraordinære sameiemøte.

§ 13 Mislighold

Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. For den skriftlige advarsel, pålegget om salg og gjennomføringen av salget gjelder reglene i Eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39. Styret kan også kreve fravikelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseiere.



§ 14 Erstatningsansvar

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

§ 15 Kunngjøringsmåte

Informasjon via e-post er å anse som skriftlig varsel både ved innkalling til årsmøter og annen informasjon fra styret.

§ 16 Garasjeanlegg

Styret forestår forvaltning av sameiets garasjeanlegg. Parkeringsplassene i garasjeanlegget er seksjonert som tilleggsdeler til boligseksjoner i sameiet. Resten av garasjeanlegget er fellesareal.

Salg av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere i Sameiet Kongstun I. Utleie av parkeringsplass er bare tillatt til seksjonseiere eller leietakere i Sameiet Kongstun I og Sameiet Kongstun II.

Styret skal innkreve et tillegg til felleskostnadene av de seksjonseiere som eier parkeringsplasser i garasjeanlegget, til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Ekstrabetalingen pr. parkeringsplass skal til enhver tid tilsvare felleskostnader som for 5 eierandeler (av totalt 6529 andeler).





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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Magnus' gate 3
0650 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. Kjos

Telefon: 414 09 949
E-post: karl.kjos@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre