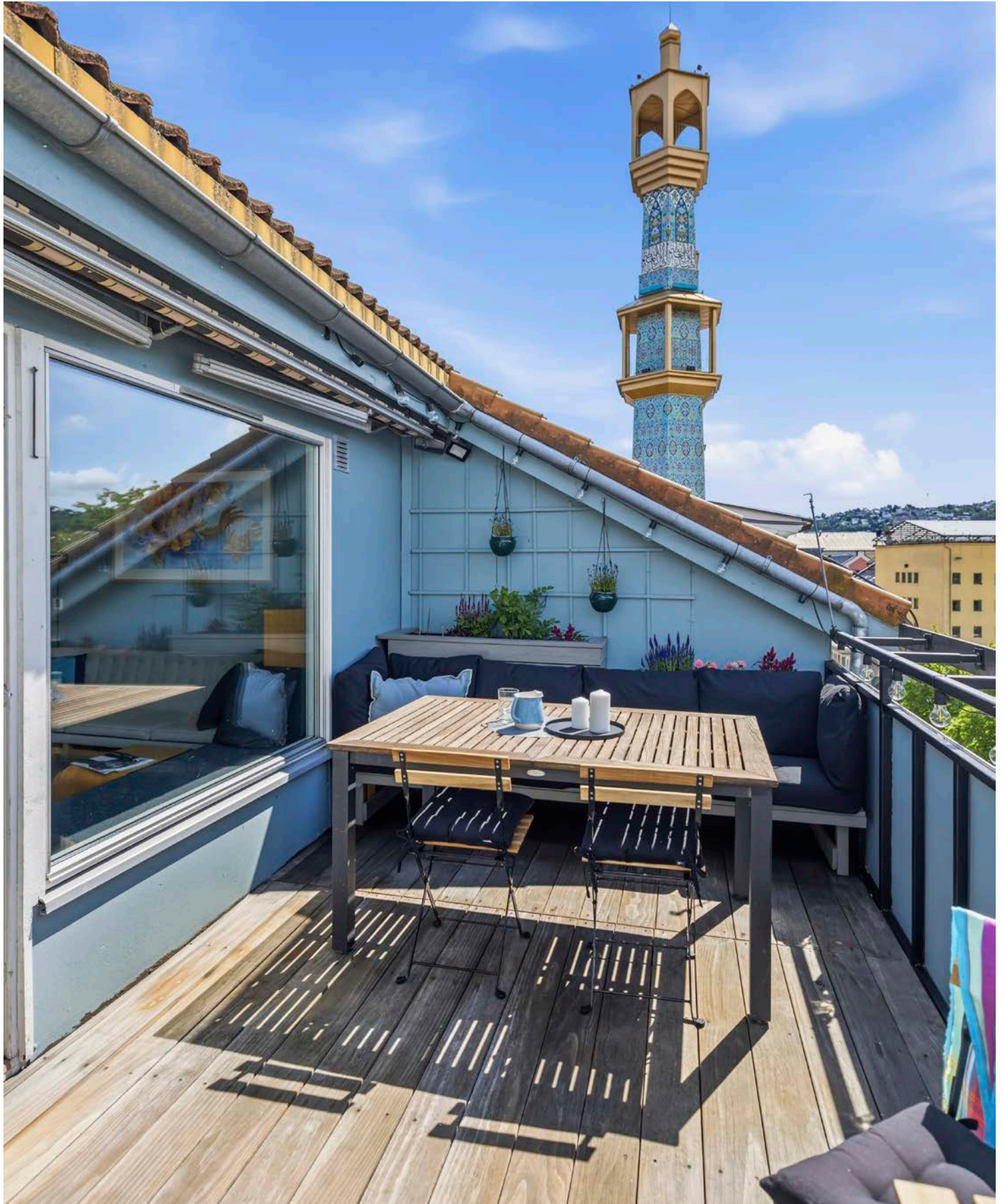


Åkebergveien 28

HØYT OG FRITT PÅ TØYEN

notar



Prisantydning Kr. 7 400 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 84/88 kvm
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



Åkebergveien 28

Unik og utrolig kul 3-roms loftsleilighet i 6.etg med stor solrik takterrasse. Heis. 88 kvm gulvareal. Garasje med lader.

Adresse	Åkebergveien 28 0650 OSLO
Prisantydning	Kr 7 400 000,-
Fellesgjeld	Kr 94 465,-
Omkostninger	Kr 188 452,-
Totalpris	Kr 7 682 917,-
Fellesutgifter	Kr 6 682,-
BRA-i/BRA Total	84/88 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1989
Soverom	2
Etasje	6

Fritt og høyt beliggende på toppen i 6. etasje med heisadkomst, finner du denne kule 3-romsen som har det meste av det beste.

Selgers sitat: "Vi har stortrivdes både i leiligheten og i området. Vi kommer til å savne den store balkongen med fantastisk utsikt. Solen kommer tidlig og forsvinner sent, klokkeslett varierer med året, men vi har lange lyse dager her. Markisen har kommet godt med! Beliggenheten er fantastisk - sentral, men samtidig rolig og tilbaketrukket".

Mulighet for å kjøpe blindloftet over leiligheten. Se mer informasjon i salgsoppgaven.

Gulvareal er 92 kvm, 4 kvm av dette er ikke måleverdig areal
Egen solrik sørvestvendt takterrasse på 13 kvm
Bad oppgradert i 2021
Varmtvann (akonto) og fiber inkl.
Kort vei til ekstern bod i samme etasje
Garasjeplass med lader
Sykkelbod

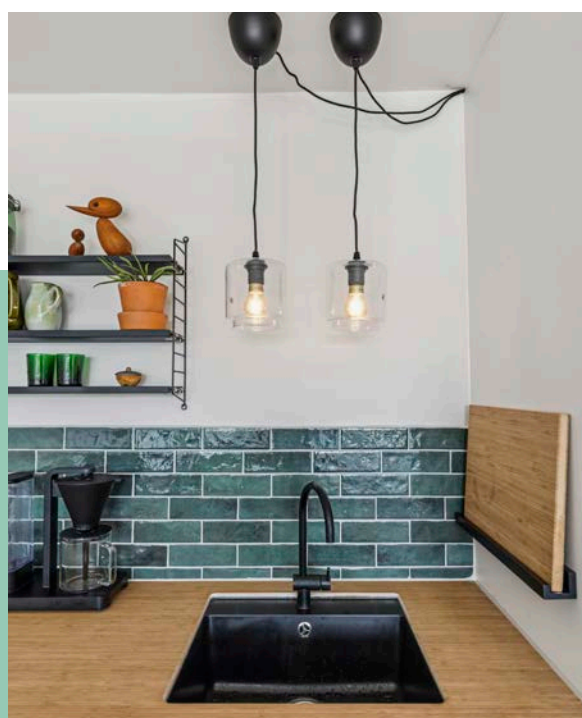
Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D
0653 OSLO



Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
406 33 638 / julie@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	28
Nøkkelinformasjon	34
Vedlegg	55
Budgivning	137

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

”

Godt gjort er bedre enn godt sagt”

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning

Plantegning



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.





















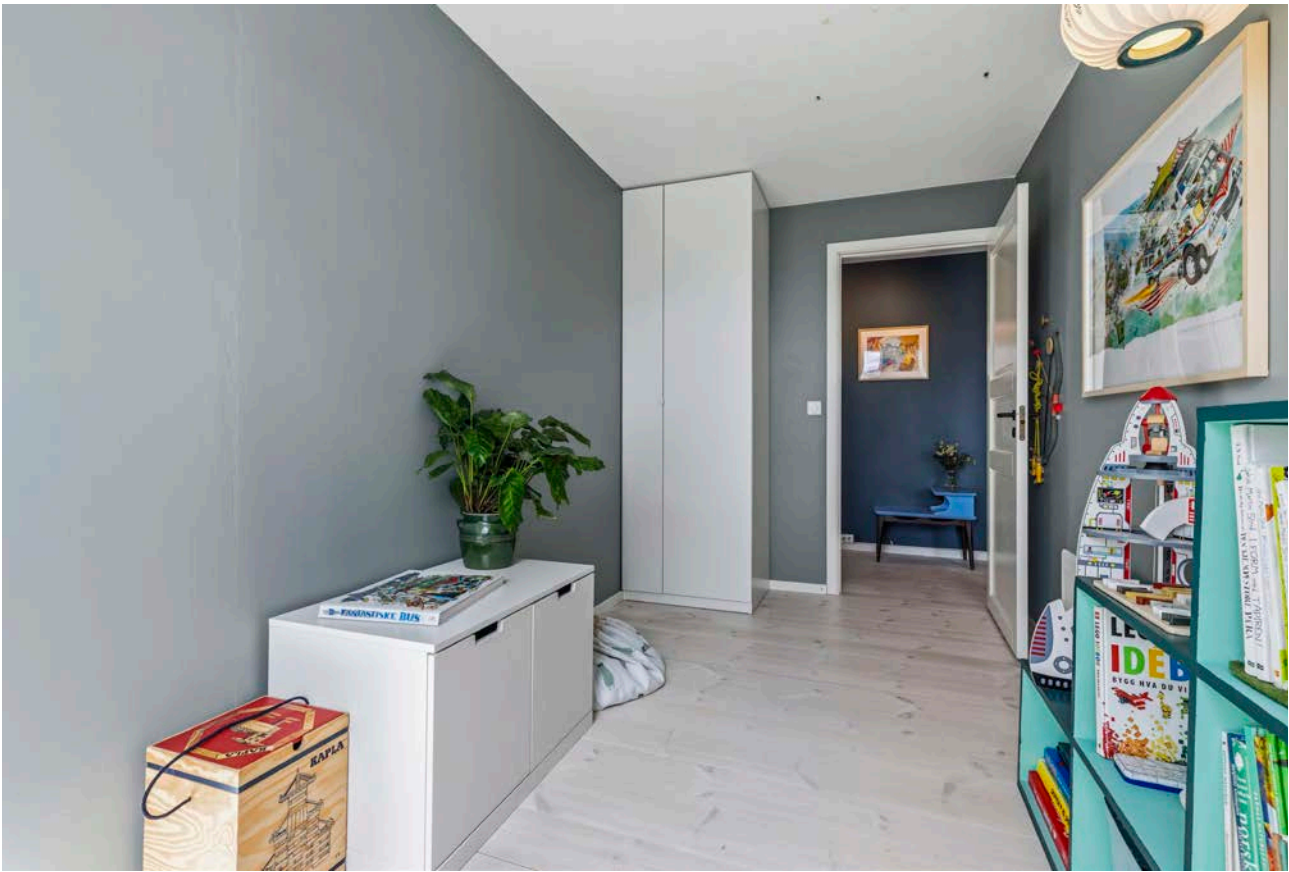


Dagfoto - 33.jpg

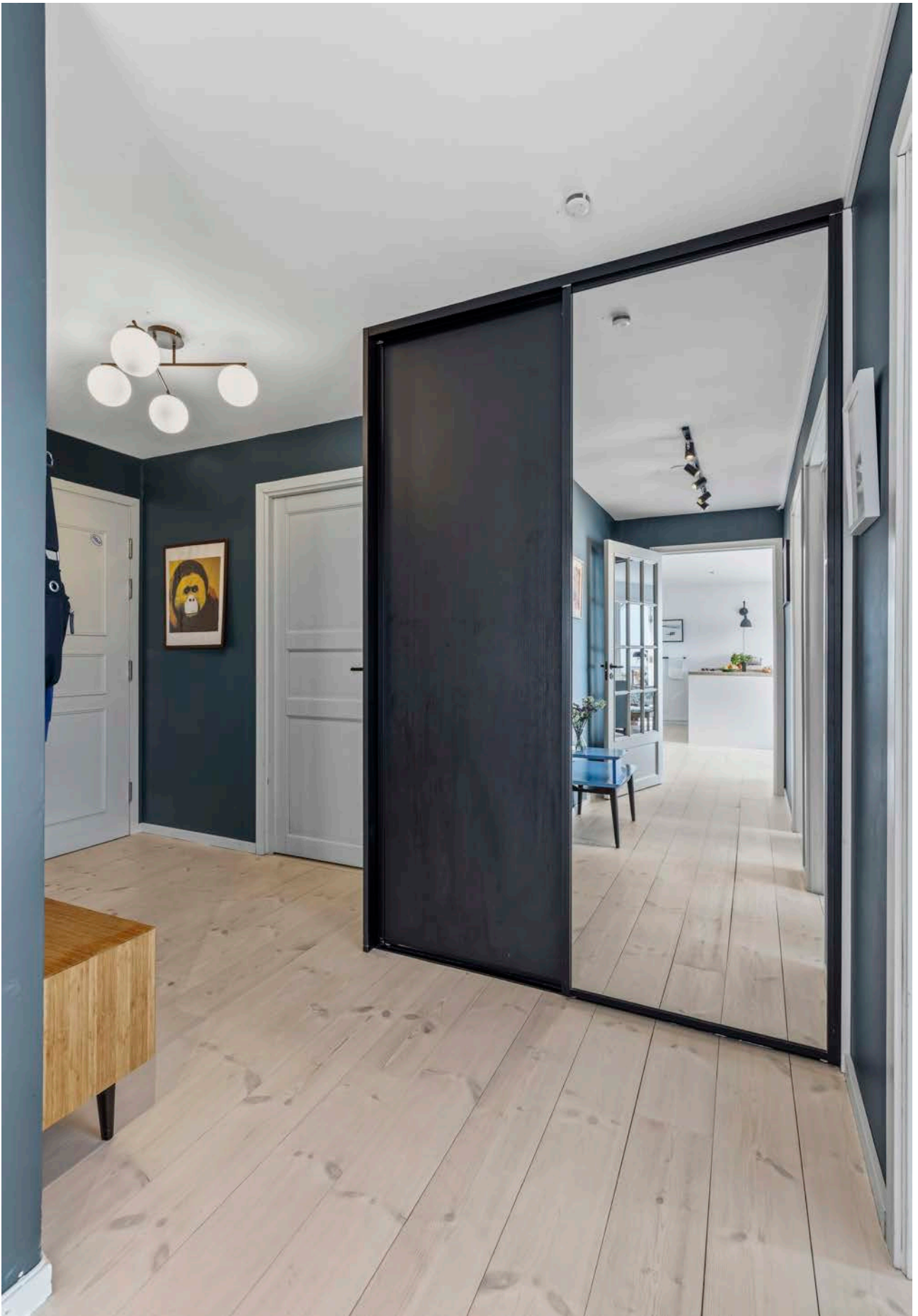


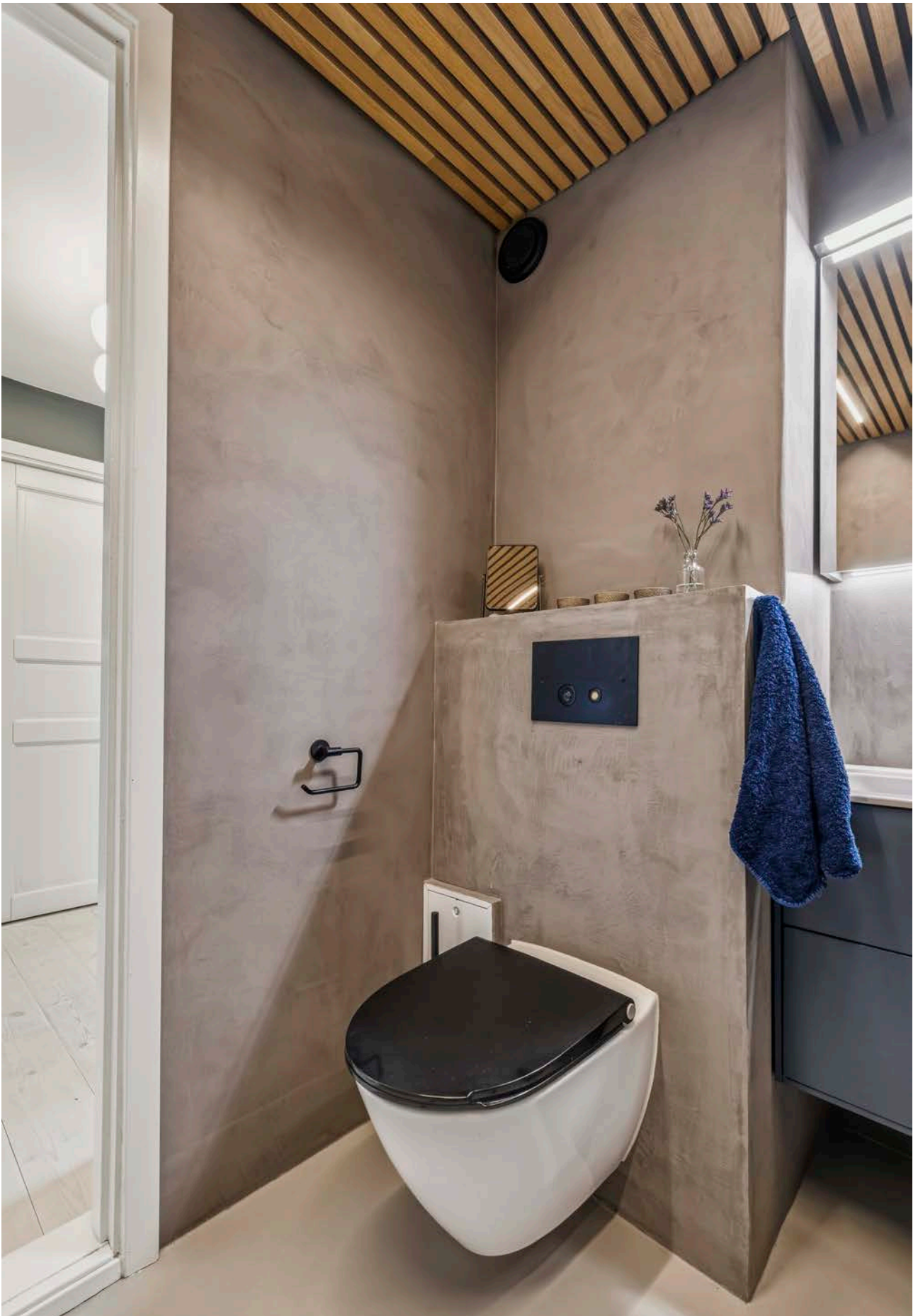
Dagfoto - 32.jpg

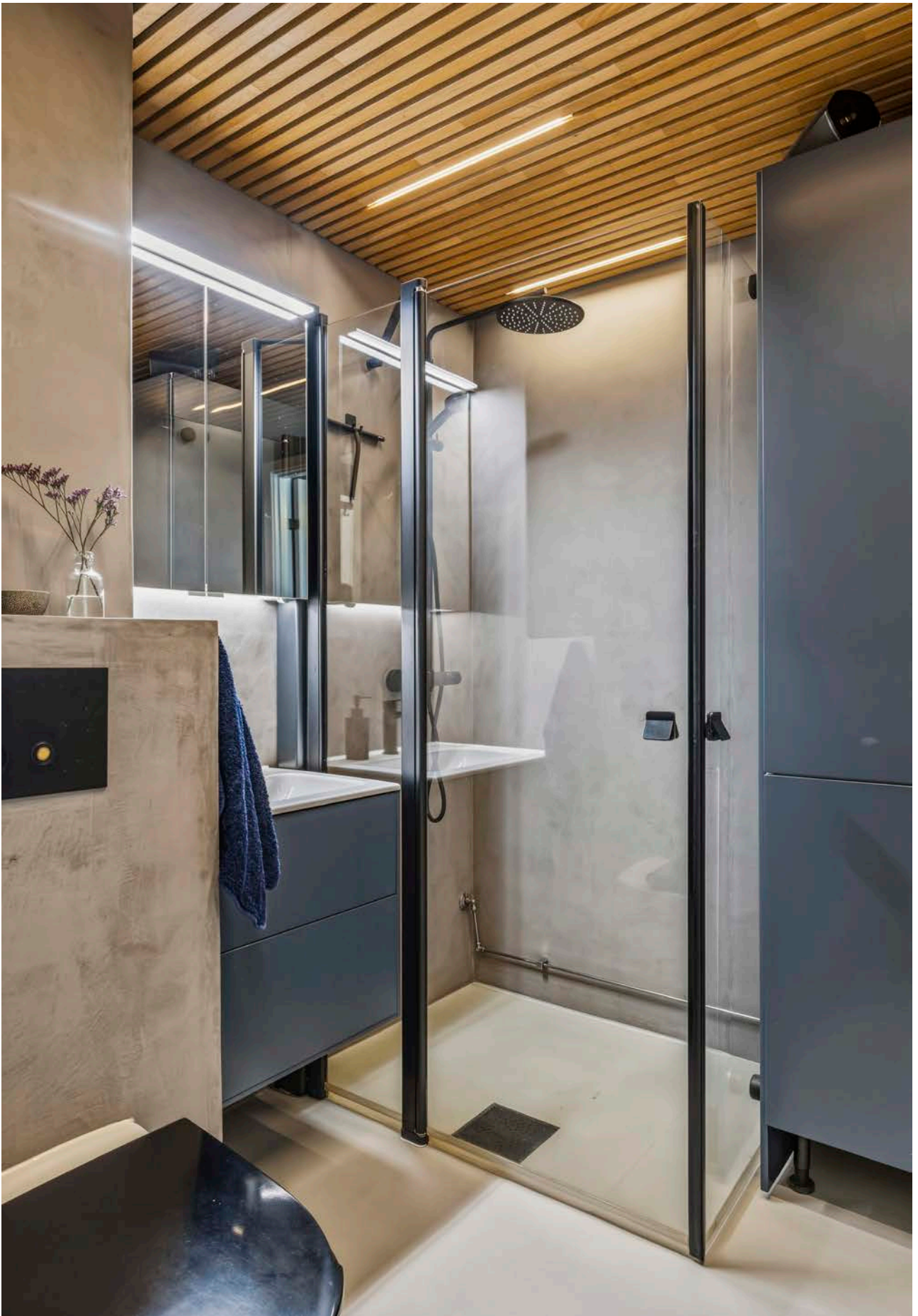


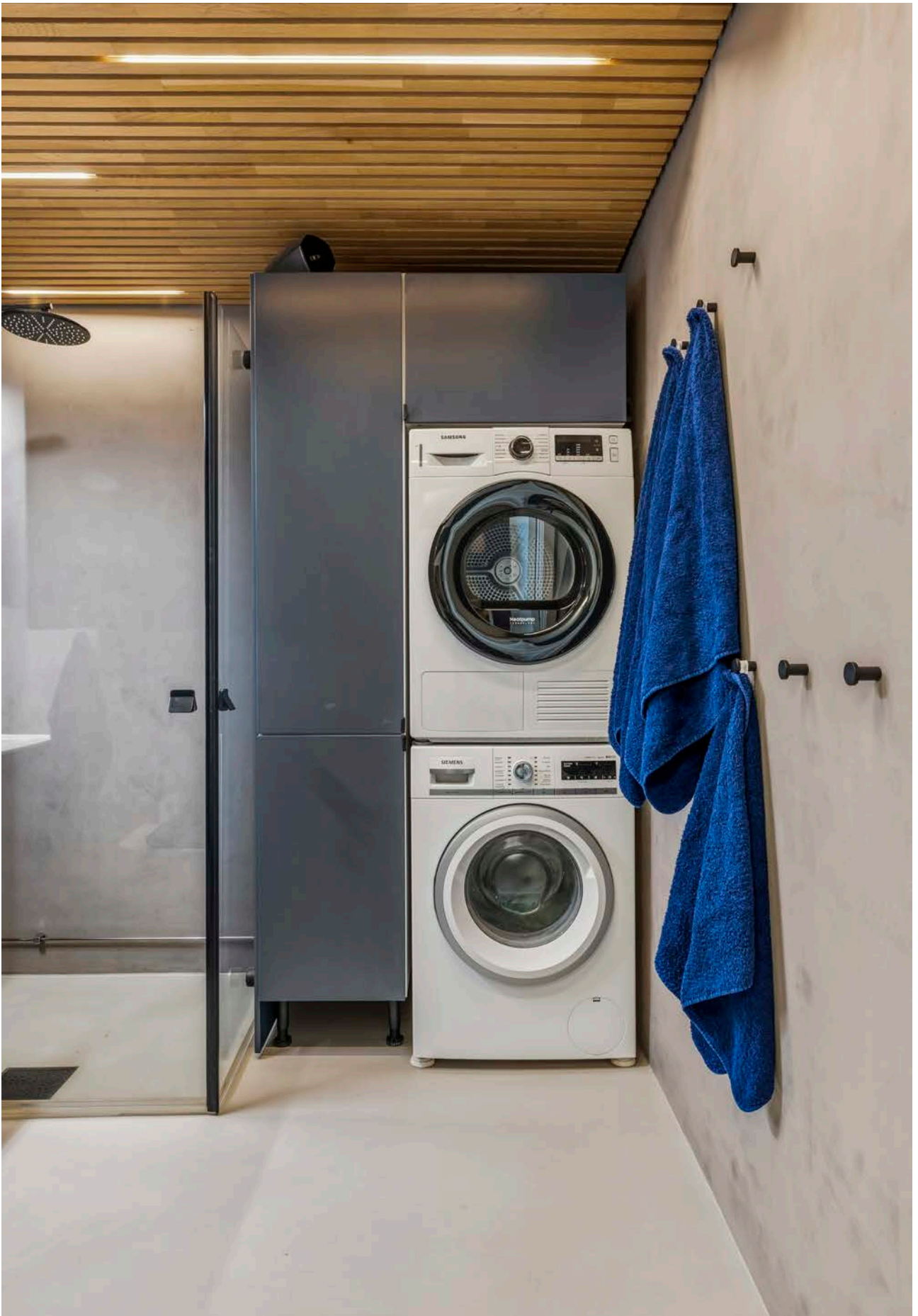


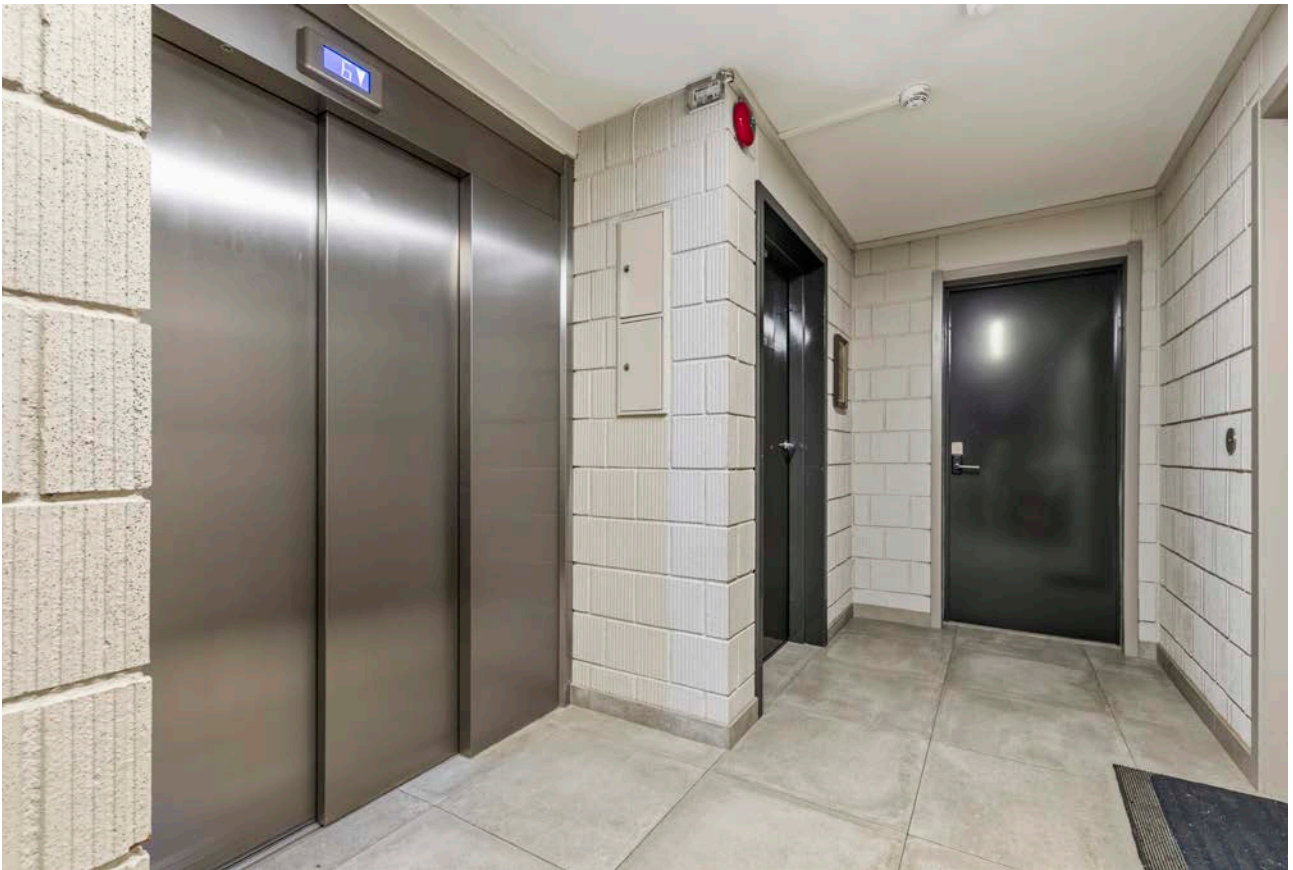
















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Tøyen. I dag tiltrekker området seg mange unge og er en bydel med positiv utvikling. Leiligheten har flere flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet som Sommerfrydhagen, Botsparken og Botanisk hage. Parkenes store og flotte grøntområder egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek.

På Tøyen Torg like ved finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten og populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.

Grønnsakhandlerne på Grønland Basar kan også anbefales, her finnes også et av Vinmonopolets utsalg. Det er for øvrig kort vei også til Grünerløkka, enten til fots eller med bysykkel. På Grünerløkka er det et bredt utvalg av trivelige kaféer og spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Südøst samt unike forretninger på rekke og rad.

For den aktive er det kort avstand til flere treningsentre som CrossFit Gamlebyen på Tøyen, Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland og SATS/Elixia på Kampen og Schous plass. Samt åpnet Tøyenbadet i januar 2025 for publikum. Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbåd og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med arbeidet med Fjordbyen/Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for området.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

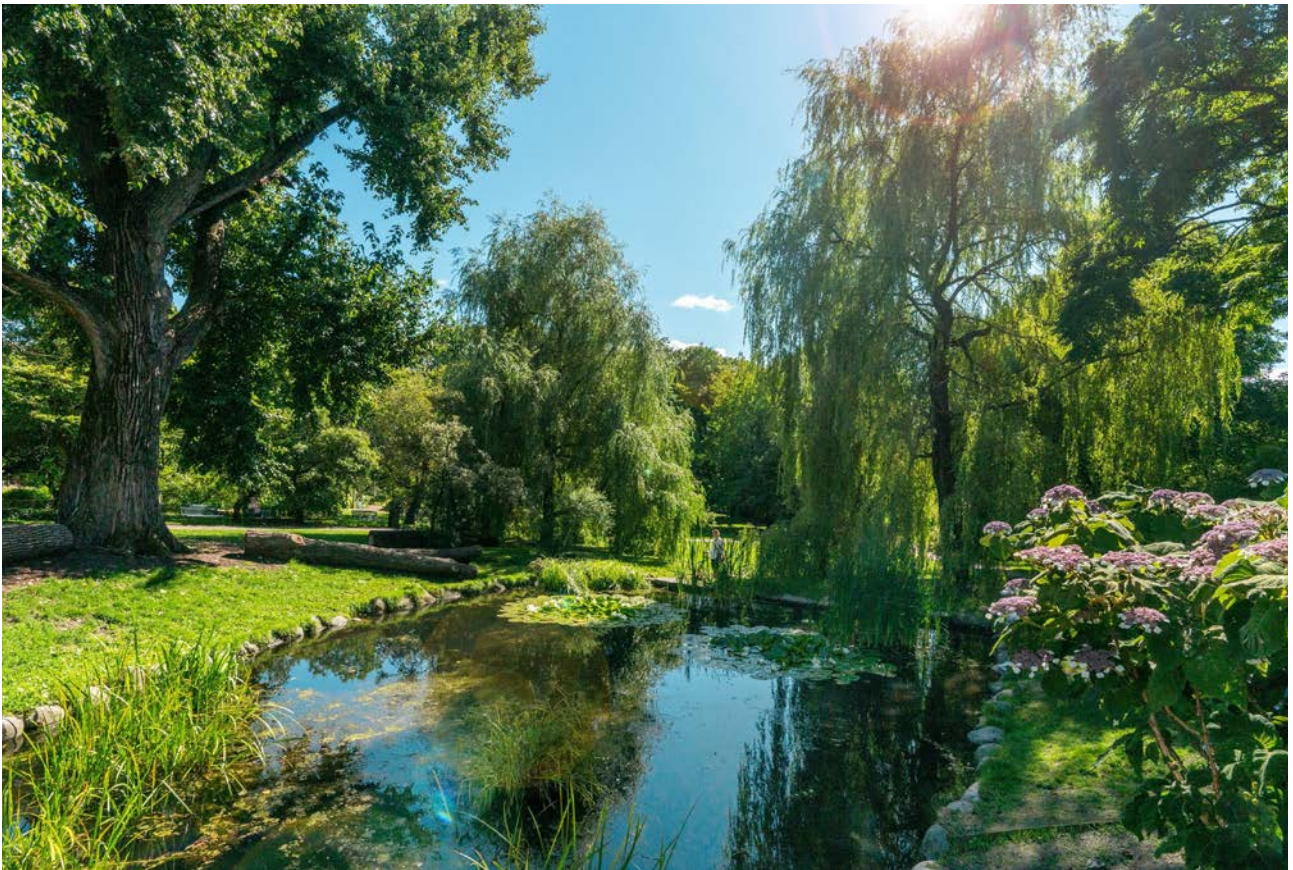




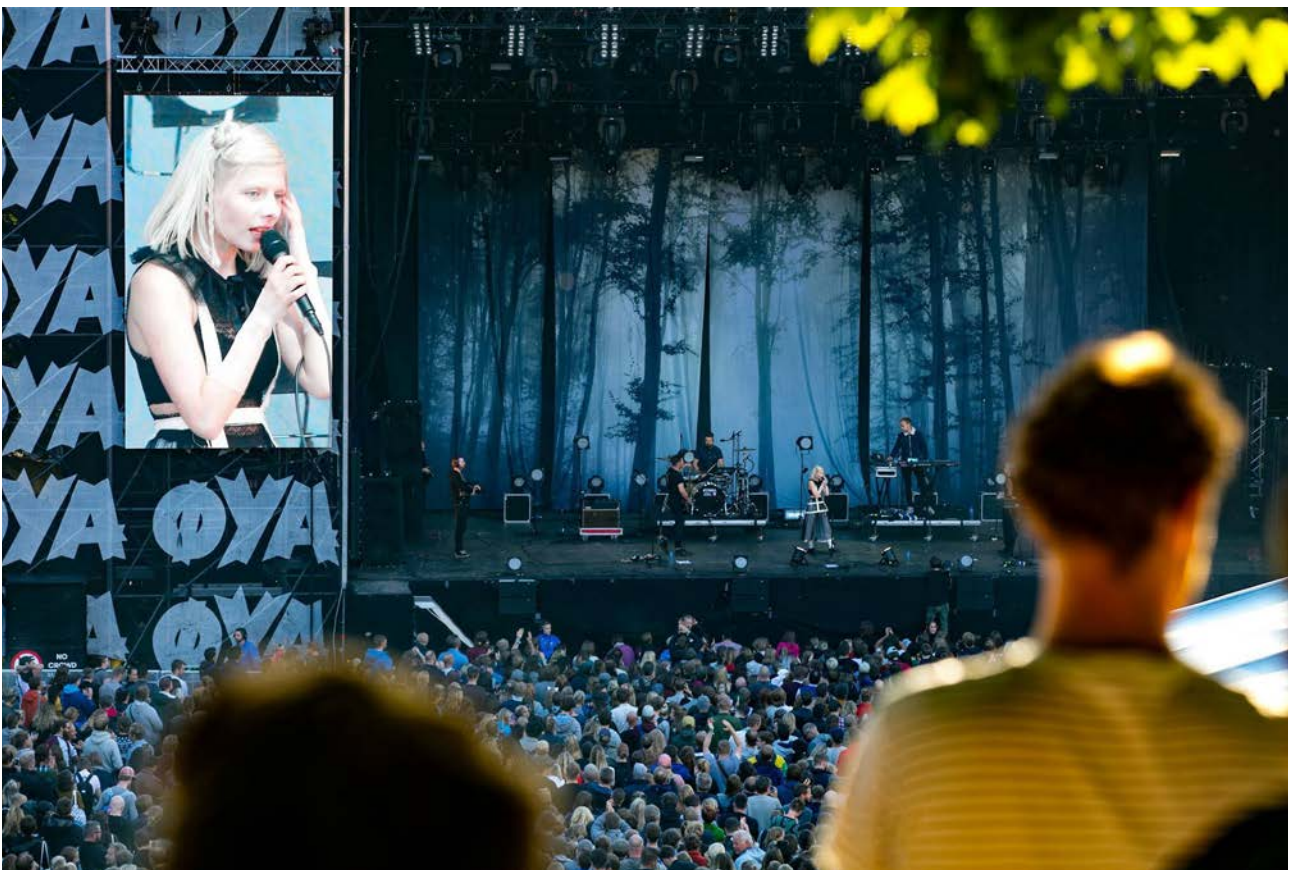
På Tøyen Torg finner du blant annet populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.



Tøyenbadet åpnet 06 januar 2025 med konkurransebaseng, stupebaseng og familie- og barnebaseng.



Botanisk Hage er like i nærheten



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.

Nabolagsprofil

Åkebergveien 28 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Kjøhlberggata Linje 20	4 min 🚶 0.3 km
🚉 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
🚇 Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 🚶 1 km
🚇 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚶 1.4 km
✈ Oslo Gardermoen	35 min 🚶

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Hersleb videregående skole	14 min 🚶
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 🚶 1.6 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

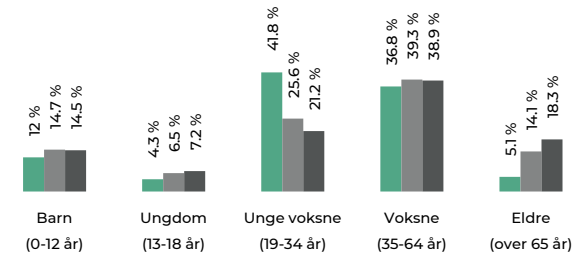
Naboskapet

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

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2-5 år) 41 barn	5 min 🚶 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 🚶 0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 0.4 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 naboene 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

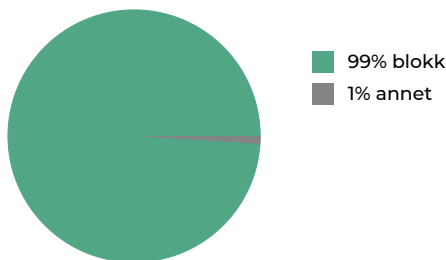
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
🏋️ CrossFit Gamlebyen	4 min	🚶
🏋️ Fresh Fitness Grønland	6 min	🚶

Boligmasse



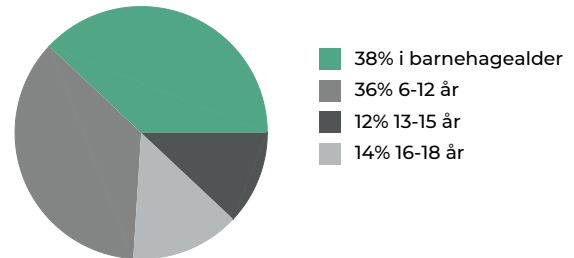
«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	7 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%

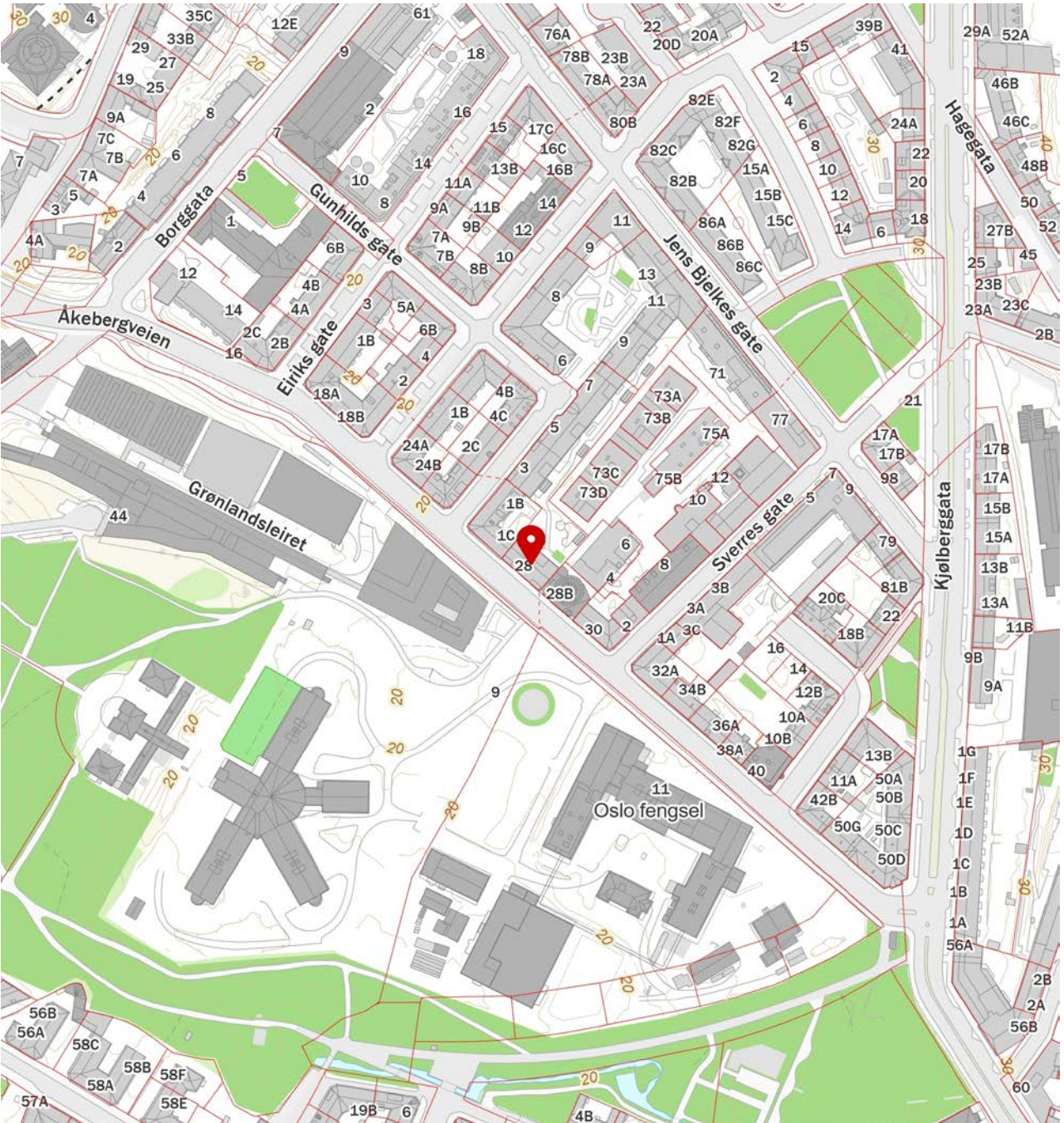
📍 Nedre Tøyen/Nedre Kampen
📍 Oslo og omegn
📍 Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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

Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Åkebergveien 28, 0650 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

18-0030/26

SELGER

Martin Kaasgaard Nielsen

Margrethe Gaassand

MATRIKSEL

Gårdsnummer 231, bruksnummer 280, seksjonsnummer 21, , ideell andel 1/1.

i Sameiet Kongstun i med orgnr.: 971280212 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har hatt et forbruk på 9100 kwh i 2025 og 8600 kwh for 2024.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 2.606 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Pen opparbeidet tomt med flott bakgård, plenarealer, beplantning og prydbusker.

Sameiet fikk i 2022 innvilget tilskudd fra Oslo Kommune på ca. kr. 600 000,- for å oppgradere bakgården. Her ble det etablert grøntarealer, nye gangveier, sittegrupper med grillområde for alle, bedre sykkelparkering og søppelhåndtering. Formålet med oppgraderingen var til å bidra til et bedre bomiljø.

SOLFORHOLD

Selger: Solen kommer tidlig og forsvinner sent, klokkeslett varierer med året, men vi har lange lyse dager her. Markisen har kommet godt med!

SAMEIEBRØK

82 / 6529

TAKST

Tilstandsrapport datert 03.06.2026. utført av Tore Jan Fevang.

BYGGEÅR

1989

BYGGEMÅTE

Bygningen er en selveierleilighet oppført i 1989.

Etasjeskillere er konstruert av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, hvorav ett stueglass er fra 2019. Det er også malte Velux takvinduer med 3-lags glass datert 2018.

Dører: Terrassedøren er utført i tre med 3-lags glass, og entredøren er en finert, klassifisert dør. Begge er fra byggeåret.

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør.

Takterrasse: Leiligheten har utgang fra stuen til en takterrasse. Denne er bygget med betong, har en epoxy-membran og et toppdekke av Kebony.

Hulltaking: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entrevegg mot dusj. Målt til 0%.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. 2 x stoppekraner bak luke v/toalett. 2 x stoppekraner i kjøkkenbenk.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

Varmesentral: Det er sentralanlegg for varmt vann. Elektrisk oppvarming. Panelovner

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasje og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og

tetthet.

- Utvendig - Dører

Avvik: Eldre dører.

Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det bemerkes knirk i gulv, glipper og bruksmerker i gulvet.

- Våtrom - 6. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Rørgjennomføring i baderomsvegg/våtsone er ikke en anbefalt løsning. Gjelder i dusjsone og inne i servantskap.

- Våtrom - 6. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ligger igjen litt vann rundt ved sluk etter dusjing. Mindre overflateskade i epoxydekke i dusjsone skal utbedres iflg. eier.

- Våtrom - 6. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Enkel avslutning/rørgjennomføring i servantskap.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Helse, miljø og sikkerhet:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

6 kg brannslukker fra 2021.

Flere røykvarslere.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 104 cm. Krav 120 cm.

Konsekvens/tiltak

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

VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskrivelse: Det er en liten epoxyskade i dusjnise. Denne utbedres av leverandør, omfattet av garanti.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Zenzorama

Beskrivelse: Selskapet la mikrosement på flis i 2021 på hele badet, samt installerte toalett med innebygget sisterner.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Husker ikke firmanavn

Beskrivelse: Ble utført jording i forbindelse med eltilsyn. Godkjent i 2021.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Det var eltilsyn i 2021.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg installert i regi av sameiet på garasje plass.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Oppussinger og modernisering i leiligheten:

2026: Fliser på bakvegg kjøkken er montert.

2019: Bygget balkongmøblement (integrert løsning). Betong, epoxy som membran og Kebony toppdekke utført.

2018: Flyttet og oppgradert kjøkken. Bygget en innebygget sofa/sovealkove/ tv-krok i stue med lagringsplass.

Lader i garasje. Nye veluxvinduer (delvis i regi av sameiet, vi fikk utvidet med et ekstra vindu på soverom/ tvilligvind. Helseparklet alt av vegger og tak. Lagt nytt gulv (heltre) i hele leiligheten. Satt inn en skillevegg på soverom/ tilrettelegging for walk-in garderobe med skyvedør

Større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget:

2026: Ny garasjeport

2025: Oppgradering bakgård (del 3): lys i bakgården

2024: Ny internettløsning via GlobalConnect, fellesløsning vedtatt av årsmøtet. Utskifting av varmtvannsmålere i alle enheter. Takreparasjon over heissjakt - Åkebergveien 28, etter lekkasje. Belysning i bakgård ferdigstilt.

2023: Oppgradering bakgård (del 2), fullført unntatt belysning

2022: Oppgradering bakgård (del 1), med støtte fra Oslo kommune. Takreparasjon Magnus' gate 5 og 7. Elbillading

i garasje.

2021: Oppgradering av ventilasjonsanlegg. Bytte av hovedtavler for EL.

2020: Bytte av varmekabler på tak. Bytte av membran på takterrasser. Installasjon av slukkeutstyr og rømningsskilt i trappeoppganger.

2019: Inngangsporter og adgangssystem for øvrige dører. Oppgradering av utearealer. Reparasjon av tak Magnus' gate 3.

2018: Bytte av lamper/lysarmatur i fellesområder. Oppussing av innvendige ganger, dører og vinduer i fellesarealer. Inkludert skifte til brannsikre dører inn til loftsbodene. Utskifting av takvinduer. Nytt callinganlegg og overvåkningskameraer. Nytt adgangssystem og nye inngangsdører.

2017: Montert heldekkende Elotec brannvarslingsanlegg. Satt i drift først i 2019 på grunn av oppussingsarbeid.

2015: Utskifting av alle varmtvannsberedere.

2014: Utskifting av heiser. Bytte av garasjeport.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, vei, friområde, moské, offentlig bygning (politikontor, fengsel m.m.), forretninger, parkering og allmennyttige formål. Reguleringsplan S-2954 - Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Magnusgate - kvartalet - Tøyen, vedtatt 20.01.1988. Gjeldende kommunedelplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Pågående byggesaker:

Magnus' gate 5 - rehabilitering av bad - H0103. Saksnummer: 202522740. Siste dok. 13.01.2026.

Magnus' gate 6 - endring i bærevegg. Saksnummer: 202516919. Siste dok. 04.05.2026.

Jens Bjelkes gate 71 - forespørsel om seksjon er regulert som næringseiendom og mulighet for utleie av 2. etasje. Saksnummer: 202506558. Siste dok. 06.01.2026.

Jens Bjelkes gate 77 - bruksendring av 2. etasje fra boliger til næring. Saksnummer: 202507660. Siste dok. 17.11.2025.

Sverres gate 14 - innvendig ombygging og fasadeendringer. Saksnummer: 202507662. Siste dok. 20.04.2026.

Sverres gate 7 - bruksendring av lokale i 1. etasje til forsamlingslokale. Saksnummer: 202507856. Siste dok. 04.11.2025.

Åkebergveien 36A og 38A - bruksendring til bolig og kontordrift. Saksnummer: 202603926. Siste dok. 22.04.2026.

Sigurds gate 11 - etablering av basestasjon med antenner. Saksnummer: 202513256. Siste dok. 11.03.2026.

Eiriks gate 7 A - bruksendring av næringsareal til bolig. Saksnummer: 202523358. Siste dok. 04.06.2026.

Eiriks gate 7 A - innsetting av takvinduer. Saksnummer: 202518894. Siste dok. 07.05.2026.

Sigurds gate 12 og 14 - bruksendring fra telesentral til boliger og fasadeendring. Saksnummer: 202508555. Siste dok. 05.06.2026.

Eiriks gate 11 B - bruksendring av stall i bakgård til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202507722. Siste dok. 05.01.2026.

Grønlandsleiret 44 - totalreovering og ombygging av Oslo politihus. Saksnummer: 202522515. Siste dok. 22.01.2026.

Pågående plansak:

Håkons gate 14 - 16 - skal på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger - Saksnummer: 201905974

Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkeringsplass ved Håkons gate 14-16 og en del av Håkons gate, for å kunne bygge et nytt boligbygg på 5 etasjer, i samme høyde som nabobebyggelsen, og oppgradere deler av Håkons gate for å legge til rette for myke trafikanter og færre parkeringsplasser. Det er aktuelt å avsette boligene for beboerne med utfordringer for å avlaste andre kommunale boliger i området. En del av utearealet til Håkons gate 12 ryddes opp ved å regulere det til boligformål.

Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland - Saksnummer: 202305104

Status: Regulerings sak

Mottatt sak: 31.03.2023

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for utvikling av et moderne høysikkerhetsfengsel med tilfredsstillende sonings- og arbeidsforhold, og legge til rette for en ny offentlig passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien. Planforslaget har også til hensikt å sikre ny adkomst til Botsfengselet for å muliggjøre ny bruk av

denne.

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, eventuelt målebrevskart, tegninger samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming av boligen via panelovner. Varmekabler på badet.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Global Connect er leverandør av internett og kabel-tv. Uttaket er i innvendig bod. Det er installert fiber i følge selger.

Det er kun internett som er inkludert i felleskostnadene. TV kan bestilles som tillegg og betales av den enkelte beboer.

PARKERINGSFORHOLD

Det medfølger en garasje plass med el-lader, merket nr 18. Denne er tinglyst som egen tilleggsseksjon. Garasjeplassen kan leies ut internt i sameiet. Selger betaler en garasjeavgift på kr. 289 pr måned. Fra Magnus' gate finner du nedkjøring til garasjeanlegget.

Det er ellers beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Flyttegebyr på kr. 2.000,- påløper ved bytte av beboer, også ved utleie. Dersom flytting ikke blir meldt innen 2 måneder etter innflytning vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr 2 000 i tillegg.

Utleie med varighet kortere enn 30 dager er ikke tillatt ihht vedtektene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 1990.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

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

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og inneholder: Entré, innebod, bad, soverom, soverom 2, stue og kjøkken.

Gulvareal ca. 92 kvm, hvor 4 kvm ikke er måleverdign areal.

Takhøyde stue ca. 238 cm.

Leiligheten disponerer en bod rett over gangen på 4,3 kvm. Mrk. 21.

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 18 med el.billader (under nabooppgang).

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

STANDARD

Her har du alt! På toppen av bygget som er oppført i 1989 ligger denne herlige toppleiligheten med stor takterrasse. Med på kjøpet får du også en garasje plass med lader.

Helsparklet alt av vegger og tak, samt lagt nytt gulv (heltre) i hele leiligheten. Dette ble utført i 2018. Tregulvet er lagt på elastilonmatter for å sikre god lydemping mot etasje under.

ENTRÉ

Når du åpner inngangsdøren blir du møtt av en lys, romslig og praktisk entré som har god plass til å henge fra seg klær og sette fra seg sko. I innvendige boden har du mer plass for oppbevaring. Finert klassifisert entredør B30/35 db.1989.

- Bygget garderobeskap i gangen i 2018.
- Automatsikringer med skap i felles trappegang.

INNVEDIG BOD

Til venstre for entréen finner du en stor bod med god plass til forskjellige oppbevaringsløsninger. Praktisk bod til å gjemme unna støvsugeren, etc.

KJØKKEN

Det er godt med skap- og benke plass på kjøkkenet for oppbevaring og matlaging. Ikeakjøkkenet fra 2018 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre/bambus. Det er kjølfrysenskap, oppbygget oppvaskmaskin, 2 x gasstopp, 2 x induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Med en åpen stue- og kjøkkenløsning får du en god romfølelse, og fra kjøkkenet kan du holde samtalen i gang mens du disker opp et måltid.

- Fliser på bakvegg kjøkken monteret i 2026.
- Benkeplate er fra Oslo Plateskredderi.

STUE

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør hoveddelen av leiligheten og gir mulighet for ulike innredningsløsninger. Leiligheten har store vindusflater som gir en luftig og åpen romfølelse. Stuen er det naturlige samlingspunktet i leiligheten og er et rom for avkobling og hygge. Her kan man nyte tilværelsen alene, eller i selskap med familie og venner. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys og gir rommet en behagelig og god atmosfære å oppholde seg i. Stuen er romslig og med god plass til sofagruppe og salongbord. Spisebordsgruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag.

Selger har bygget en koselig innebygget sofa/sovealkove/ tv-krok i stue med lagringsplass. Naturlig plass for TV og lydanlegg.

- Den innebygget kroken fungerer også som et ekstra gjesterom da sofaen er 140x 200 cm.

SYDVESTVENDT TAKTERRASSE

Terrassen er på hele 13 kvadratmeter og man har god plass å boltre seg på. Her kan man innrede med en

koselig sittegruppe pent omkranset av balkongplanter, en lesestol og fin belysning. Terrassen og leiligheten er orientert mot sydvest, og gir deg sol fra formiddag til kveld. Terrassen er helt usjenert, med ingen gjenboere og med himmelen som tak. Et perfekt uterom for å samle venner og familie, eller rett og slett bare bade under solen. Her kan du med enkelhet dekke på til et dusintall gjester, og plasseringen ved stuen gjør dette til et ekstra sosialt hjem.

- Betong, epoxy som membran og Kebony toppdekke utført i 2019.

- El.stikk, markise og utelys. Markisen er fra byggeår, men fungerer som den skal. Fin på varme dager.

SOVEROM

Hovedsoverommet finner du umiddelbart rett frem fra gangen. Med sin generøse størrelse, sjarmerende skråtak og store takvindu, er dette et sted som innbyr til avslapping etter en hektisk arbeidsdag. Man har god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord, og det er satt opp en lettvegg for å lage et walk in closet med skyvedør med god plass til klær.

SOVEROM 2

Dette rommet har også tilgang til fra gangen, og har en størrelse som gir ideelle forhold som soverom, barnerom, gjesterom eller kontor, alt etter smak og behag.

BAD/WC

Badet fremstår som moderne og delikat, og er oppgradert i 2021. Veggene har mikrosement. Taket har eikespiler med LED belysning. Rommet har elektriske varmekabler. Innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet er opprinnelig fra 2003.

Leiligheten har Homie-basert smarthusløsning for lysstyring, styrer også dørlåsen og brannvarslere. Systemet er enkelt å bruke, lett å bygge ut og å oppgradere.

Panelovner er av type smart/ wifistyrte, men er foreløpig ikke på smarthusløsningen.

Det er installert gassalarm på kjøkkenet.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: gulv av furu og belegg.

Vegger: malte flater.

Tak: malte flater.

VENTILASJON: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

HVITEVARER

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger salget. Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Kjøper kan gjerne overta madrasser/ sitteputer til "innebygde" møbler.

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 tilbehørslisten som fremkommer

lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 88 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 84 m² Entré, innebod, bad, soverom, soverom 2, stue og kjøkken.

BRA-e: 4 m² Leiligheten disponerer 1 bod rett over gangen på 4,3 kvm. Mrk. 21

TBA fordelt på etasje

6. etasje

13 m² Balkong/ takterrasse

IKKE MÅLBARE AREALER

Gulvareal er 92 kvm. Ikke måleverdig areal av dette er 4 kvm.

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets sykkelparkering, bakgården og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 400 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 682,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Å konto varmtvann, internett, nedbetaling av fellesgjeld, kommunale avgifter, forsikring, forretningsfører, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester drift og vedlikehold m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:

Fellesutgifter: kr. 6 223,22,-

Internett: kr. 209,-

A konto strøm til varmt vann: kr. 250,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslaget faktiske utgifter.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 741 398,- som primærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgraden. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 7 400 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 187 362,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-
- Det utstedes faktura fra sameiet på kr. 2 000 i forbindelse med ut-/innflytting.

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 7 684 917,-

Av dette utgjør kr. 94 465,09,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/231/280/21:

18.07.1896 - Dokumentnr: 900775 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 231 bnr 11.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1965 - Dokumentnr: 504171 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 231 bnr 11.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1988 - Dokumentnr: 65773 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 231 bnr 11.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1988 - Dokumentnr: 69410 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1988 - Dokumentnr: 88526 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:280
Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1989 - Dokumentnr: 50959 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/6529
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 92 SEKSJONER

11.04.2019 - Dokumentnr: 435109 - Reseksjonering
Snr: 21
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/6529
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER
86157178

OM SAMEIET

Sameiet Kongstun I består av 92 seksjoner og har ingen ansatte med adressene:

Åkebergveien 28
Magnus gate 3
Magnus' gate 5
Magnus' gate 7

Hjemmeside: <https://vibbo.no/kongstun-i/om>

Magnuskvartalene ble utviklet av Oslo Byfornyelse Selvaagbygg siste halvdel av 1980-tallet og består av totalt 9 bygg/oppganger fordelt på ulike adresser og to ulike sameier (Kongstun I og Kongstun II).

Forbruk av varmtvann avregnes årlig. Overforbruk faktureres og overbetaling refunderes. Leverandør ISTA.

Potensiell fremtidig utvidelsesmulighet

I følge selger vil det være mulighet å kjøpe blindloftet over leiligheten. I 2021 fikk selger i samarbeid med naboene i de øverste etasjene i sameiet utarbeidet prosjektskisser på blindloftet for de 8 loftsleilighetene i sameiet. Dette fikk de hjelp til av OBOS prosjekt. Denne seksjonen vil kunne få ca. 45,9 kvm mer i gulvareal fra sitt blindloft. Trappen vil bli montert i stue inntil det minste soverom eller alternativt fra det største soverommet. Romløsningen vil være et mindre rom over stuen og et litt større over soverommene.

Det er innhentet entreprenørtilbud som indikerer en kostnad på omtrent 750 000–1 000 000 kroner ekskl. mva. per leilighet (basert på et samlet prosjekt for 8 leiligheter). Tanken er at prosjektet eventuelt gjennomføres samtidig med en fremtidig takrehabilitering. Prosjektet er ikke søkt inn til Plan- og bygningsetaten, og det foreligger ingen godkjenning. Det har kun vært en innledende forhåndskonferanse, som ikke gir noen garanti for at tiltaket blir godkjent. Dersom loftet innlemmes i leiligheten, vil normalt sameiebrøken og dermed felleskostnadene kunne øke.

I følge styret på mail 15.06-2026 er det hentet inn tilbud fra entreprenør for å undersøke hva som er mulig å gjøre, og til hvilke pris. Det er ikke igangsatt noe ytterligere da det må gjøres i forbindelse med rehabiliteringen av taket.

Styrets årsrapport

Sameiet har i 2025 benyttet OBOS som forretningsfører og regnskapsfører, og BDO Norge AS som revisor. Vaktmestertjenestene ble lagt om i løpet av året, og sameiet gikk over til ny leverandør fra 2025. Sameiet videreførte også den nye felles internettløsningen via GlobalConnect som ble etablert i 2024.

Styrets arbeid

Sameiet Kongstun I drives etter eierseksjonsloven og i tråd med seksjonseiernes felles interesser. Styret har i 2025 hatt et aktivt arbeidsår med både løpende drift og oppfølging av større saker. Arbeidet har vært preget av behovet for god økonomistyring, planlegging av kommende vedlikeholdsprosjekter og forbedring av sameiets fellesløsninger.

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter, hvorav 8 etter årsmøtet. Gjennom året har styret særlig arbeidet med vindusprosjektet, garasjeport og adgangsløsning, kartlegging av boder, ny vaktmesterordning, bedre bruk av Vibbo og oppfølging av sameiets økonomi.

Hovedsaker i 2025

Vindusprosjekt:

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å gå videre med et vindusprosjekt. Styret har fulgt opp dette gjennom året, og i juni besluttet styret å be OBOS Prosjekt komme tilbake med en prosjektplan.

Styret ønsket samtidig at prosjektet skulle vurderes i sammenheng med eventuelt takbytte og andre bygningsmessige tiltak, slik at sameiet kan se nødvendige investeringer mer samlet. I september og oktober arbeidet styret videre med finansiering og fremdrift, og la opp til å bygge opp kapital og dekke fremtidige lånekostnader gjennom økte felleskostnader fra 2026. Målet har vært å stå bedre rustet når prosjektet skal realiseres.

Garasjeport og adgangsløsning:

Styret har i 2025 brukt betydelig tid på garasjeanlegget og løsninger for adgang og sikkerhet. Arbeidet må ses i sammenheng med utfordringer knyttet til innbrudd og uønsket adgang til garasjen. Gjennom året ble det innhentet tilbud og vurdert ulike løsninger for lås, porter og adgangssystem. I oktober vedtok styret å prioritere tiltakene stegvis, med bytte av garasjeport og låssystem til garasjen først.

Låssystem og dører:

Parallelt med arbeidet med garasjen har styret arbeidet videre med en mer helhetlig oppgradering av sameiets låssystem. Det ble tidlig i året besluttet å innhente tilbud på ny låseløsning, og senere ble OBOS Prosjekt bedt om å bistå med tilbudsinnhenting og videre oppfølging. Styret har vært opptatt av å finne en løsning som både gir bedre sikkerhet og mer hensiktsmessig administrasjon, men som samtidig er økonomisk forsvarlig. Det viste seg at en slik oppgradering vil kreve en del utstyrsutskifting som er svært kostnadskrevende. Arbeidet er derfor delt opp og prioritert etappevis.

Ny vaktmesterordning:

Styret gjennomførte i 2024 skifte av vaktmesterleverandør. I år har styret arbeidet med å forbedre rutiner for bestillinger og leverandøroppfølging, slik at tjenesten fungerer best mulig over tid.

Kommunikasjon og Vibbo:

Styret besluttet tidlig i 2025 at mest mulig informasjon og saksbehandling skal gå via Vibbo. Målet har vært å gjøre kommunikasjonen mer samlet og tilgjengelig, både for styret, eiere og beboere.

Gjennom året har styret også arbeidet med å få bedre oversikt over beboeropplysninger, leietakere og tilleggsarealer i systemene. Styret vil fortsatt understreke viktigheten av at seksjonseiere melder inn navn og kontaktinformasjon til leietakere i Vibbo, slik at nødvendig informasjon når frem til alle som bor i sameiet.

Kartlegging av boder:

Styret startet i 2025 et arbeid med å kartlegge hvilke boder som benyttes av hvilke seksjoner. Dette er viktig både av hensyn til praktisk oversikt, informasjon til eiere og meglere og god administrasjon av sameiet. Arbeidet ble satt i gang høsten 2025 og videreført inn i 2026. Ved inngangen til 2026 var Åkebergveien 28 ferdig kartlagt, mens arbeidet med øvrige oppganger fortsatt pågikk.

Vedlikehold og rehabilitering:

Sameiet har over tid gjennomført en rekke større vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Dette omfatter blant annet utskifting av heiser i 2014, bytte av garasjeport i 2025, utskifting av varmtvannsbereidere i 2015, installasjon av Elotec brannvarslingsanlegg i 2017, oppgradering av fellesarealer og inngangsdører i 2018, videre utbygging av adgangssystem i 2018 og 2019, oppgradering av utearealer i 2019, flere takreparasjoner, oppgradering av ventilasjonsanlegg og hovedtavler, etablering av elbillading i garasjen, oppgradering av bakgård, utskifting av varmtvannsmålere og etablering av felles internettløsning.

I 2025 har styret særlig arbeidet med forberedelser til nye større tiltak, fremfor å gjennomføre store rehabiliteringer i samme omfang som tidligere år. Arbeidet har i større grad bestått i planlegging, tilbudsinnhenting, prioritering og økonomiske vurderinger knyttet til de prosjektene som nå står foran sameiet.

Forventede prosjekter fremover:

Styret forventer at de viktigste prosjektene i tiden fremover vil være bytte av vinduer, vurdering av tak og videre oppgradering av lås- og adgangsløsning. Styret vil også fortsette arbeidet med kartlegging og registrering av boder, samt forbedring av administrative rutiner og kommunikasjon gjennom Vibbo.

Forventede rehabiliteringsprosjekter:

- Bytte av vinduer
- Skifte av tak
- Oppgradere låsløsning til en bedre digital løsning

Skifte av tak og oppgradere låsløsning til en bedre digital løsning, i følge styret på mail 15.06-2026 er dette utredet og står ikke øverst på listen, det avhenger av hva den endelige prisen på vinduer blir.

Sameiet har tatt opp lån på totalt 9 MNOK for å finansiere planlagte vedlikeholdsprosjekter. I følge styret på mail 15.06-2026 er lånet på ca. 7,5 mill. Det var opprinnelig på 9 millioner. Det er ikke tatt opp lån for vindusprosjektet enda. Fellesutgifter er allerede oppjustert for å håndtere skifting av vinduer/ balkongdører.

I følge styret på mail 13.06-2026: det er igangsatt en finansieringsplan til utskifting av vinduer/ balkongdører i nær fremtid, sannsynligvis høsten 2026 eller sommer 2027. Fellesutgifter er allerede oppjustert for å håndtere skifting av vinduer/ balkongdører.

Hva skal gjøres:

Vinduer:

Alle vinduer i Magnus' gate 3, 5 og 7 samt Åkebergveien 28 skiftes ut – både mot gate og mot bakgård. Takvinduene inngår ikke i prosjektet. Nye vinduer skal ha aluminiumskledning utvendig og hvitmalt treramme innvendig, i samme stil som dagens vinduer.

Balkongdører

Alle balkongdører skiftes ut med nye utadslående dører med glass.

Tilvalg vi undersøker i forbindelse med balkongdørene

Skyvedør som alternativt tilvalg. For balkonger der dette er praktisk mulig, undersøker vi om skyvedør kan tilbys som et alternativ – eventuelt mot mer betaling for de som ønsker det.

Balkongvegg og rekkverk

Balkongveggene etterisoleres i samme farge og stil som i dag.

Rekkverket på balkongene forhøyes der det ikke tilfredsstillende gjeldende krav.

Det er ellers ingen planlagte økninger i felleskostnader eller fellesgjeld, samt planlagte større prosjekter/arbeider. Dette i følge styret på mail 15.06-2026.

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 94 465,- pr. 02.06.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har 1 lån med følgende vilkår per 02.06.2026:

Bank: OBOS-banken AS- 98208240943

Type: Annuitet

Terminer i året: 12

Type rente: Flytende

Rente: 6,65%

Innfrielsesdato: 30.11.2037

Restsaldo: kr. 8 541 822,-

Andel saldo: 94 465,09,-

Kapitalkostnader: 994,09,-

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

ANDEL FORMUE

Kr. 2 519,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Sameiet hadde i 2025 samlede driftsinntekter på 5 257 748 kroner og samlede driftskostnader på 4 183 597 kroner. Driftsresultatet ble dermed 1 074 152 kroner. Etter finansinntekter og finanskostnader ble årets resultat 592 217 kroner. Resultatet foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Det innebærer at sameiets negative egenkapital ble redusert fra 8 066 661 kroner til 7 474 444 kroner i løpet av året. Sameiet hadde ved årsskiftet langsiktig gjeld på 7 710 242 kroner, hvorav pante- og gjeldsbrevlån utgjorde 7 702 242 kroner. Rentesaften på lånet var 6,65 prosent per 31. desember 2025.

Regnskapet viser at styret i 2025 har hatt oppmerksomhet på å holde kontroll på den løpende driften og samtidig bygge opp et bedre økonomisk grunnlag for større prosjekter. Drift og vedlikehold utgjorde 951 286 kroner i 2025. De største postene innenfor denne kategorien var ordinært vedlikehold av bygninger, heisanlegg, ventilasjon, elektro og brannsikring. Kommunale avgifter utgjorde 1 157 478 kroner, mens andre driftskostnader utgjorde 840 401 kroner. Sistnevnte omfattet blant annet vaktmestertjenester, renhold, containerkostnader og annet driftsmateriale. Regnskapet viser dermed at sameiet fortsatt har et betydelig løpende kostnadsnivå, samtidig som styret har forsøkt å holde kostnadene nede der det er mulig for å skape økonomisk handlingsrom til kommende rehabiliteringsprosjekter.

SIKRINGSFOND

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantssettelse. Salg og utleie skal meddeles styret skriftlig for registrering med minst fjorten -14- dagers varsel. Samtykke til utleie kan ikke nektes uten saklig grunn. 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 innflytting vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 2 000 i tillegg.

Utleie med varighet kortere enn 30 dager er ikke tillatt. 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 brannslukkingsapparat og røykvarsler finnes i leiligheten.

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

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.

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.

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.

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.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag er å betrakte som husordensregler på lik linje med disse.

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.

Teppebanking på balkonger er ikke tillatt, og tørking av tøy på balkongene må henges slik at det ikke er til sjenanse 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.

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.

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 loftsbarer. Gjenstander der fjernes uten varsel.

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.

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 brannslukkingsapparat.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Det gjennomføres dugnad i sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

16.06.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo øst Eiendomsmegling AS
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

MEGLER

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner
Epost: julie@notar.no
Mobil: 406 33 638

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse	kr.	19 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en

mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

- Tilstandsrapport, datert 03.06-2026
- Egenerklæringsskjema, datert 13.06-2026
- Boliginformasjon, datert 02.06-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved

utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.







Vedlegg

ÅKEBERGVEIEN 28

- Tilstandsrapport, datert 03.06-2026
- Egenerklærings skjema, datert 13.06-2026
- Boliginformasjon, datert 02.06-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løseliste
- Informasjon vedrørende Sødeberg Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Åkebergveien 28, 0650 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 231, bnr. 280, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 03.06.2026

Rapportdato: 15.06.2026

Oppdragsnr.: 16592-1908

Eiendomsverdi ref nr: QH6338

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 6 etasje og det medfølger 1 bod i samme etasje.

Det medfølger 1 garasje plass med elbillader.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innelima kan være strengere.

Leiligheten er oppusset og modernisert i de senere år.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår/1989. 1 stueglass fra 2019.

Eier opplyser: Utskifting av vinduer er vedtatt og finansiert og forventes gjennomført uten ytterligere økninger i felleskostnader. Bygningen har malte Velux takvinduer med 3-lags glass.

Terrassedør med 3-lags glass i trekarm. 1989

Finert klassifisert entredør B30/35 db.1989

Stue med utgang til 13 kvadratmeter takterrasse.

Betong, epoxy som membran og Kebony toppdekke. (2019)

El.stikk, markise og utelys.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 15 mm skjevhet på entregulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør.

Garderobeskap. Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2003/2021 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon for eldre arbeider.

Dokumentasjon på nyere arbeider.

Veggene har mikrosement på flis. Taket har eikespiler med LED belysning.

Gulvet har mikrosement på flis. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt til 3-8 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entrevegg mot dusj. Målt til 0%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet fra 2018 har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre/bambus.

Det er kjølfryseskap, oppbygget oppvaskmaskin, 2 x gasstopp, 2 x induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Vannsikring/Waterglass anbefales montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. 2 x stoppekraner bak luke v/toalett. 2 x stoppekraner i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk oppvarming. Panelovner. Personheis. Callinganlegg. Innlagt fiber. iflg. eier.

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

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

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

6 kg brannslukker fra 2021.

Flere røykvarslere.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

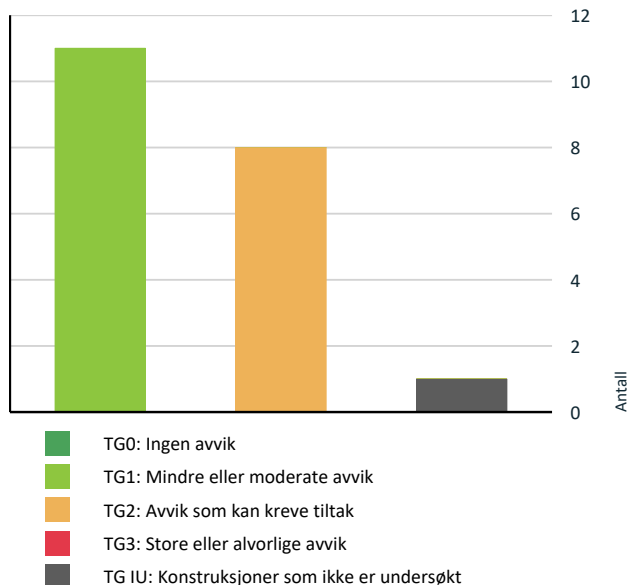
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.
---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår/1989. 1 stueglass fra 2019.

Eier opplyser: Utskifting av vinduer er vedtatt og finansiert og forventes gjennomført uten ytterligere økninger i felleskostnader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Opprinnelige vinduer i vegg

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte Velux takvinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Dører

Beskrivelse
Terrassedør med 3-lags glass i trekarm. 1989
Finert klassifisert entredør B30/35 db.1989

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører.
Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Værslitt opprinnelig terrassedør



Klassifisert opprinnelig entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Stue med utgang til 13 kvadratmeter takterrasse.
Betong, epoxy som membran og Kebony toppdekke. (2019)
El.stikk, markise og utelys.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes knirk i gulv, glipper og bruksmerker i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket.



Glipper og knirk i heltregulv.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 15 mm skjevhet på entregulv.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap. Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon for eldre arbeider. Dokumentasjon på nyere arbeider.

6. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har mikroement på flis. Taket har eikespiler med LED belysning.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørgjennomføring i baderomsvegg/våtsone er ikke en anbefalt løsning. Gjelder i dusjsone og inne i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig men bør holdes under oppsyn.

6. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har mikroement på flis. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3-8 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31 mm.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ligger igjen litt vann rundt ved sluk etter dusjing.

Mindre overflateskade i epoxydekke i dusjsone som skal utbedres iflg. eier.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Våtrommet fungerer med dette avviket. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.



Vann ligger igjen etter dusjing-skade i overflate

6. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Opprinnelige slukforhold

6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2003/2021 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Røropplegg i servantskap

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

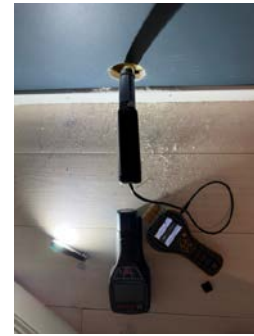
Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltagning er foretatt ved/i entrevegg mot dusj. Målt til 0%.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkkenet fra 2018 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre/bambus.

Det er kjølfrysenskap, oppbygget oppvaskmaskin, 2 x gasstopp, 2 x induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Vannsikring/Waterguard anbefales montert.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l



Røropplegg i kjøkkenbenk

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. 2 x stoppekraner bak luke v/toalett. 2 x stoppekraner i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

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

Enkel avslutning/rørgjennomføring i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Stoppekraner bak luke ved wc

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Panelovner. Personheis. Callinganlegg. Innlagt fiber. iflg. eier.

Elektrisk anlegg

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Ikke fremlagt.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Avsluttet tilsynsak 14.12.2021.



Elskap, plassert i felles trappegang.

Tilstandsrapport



Kursoversikt

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

6 kg brannslukker fra 2021.

Flere røykvarslere.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverk målt til 104 cm. Krav 120 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
6. Etasje	84	4		88	13	4	92
SUM	84	4			13	4	92
SUM BRA	88						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Gulvareal ca. 88 kvm.

Takhøyde stue ca. 238 cm.

Leiligheten disponerer 1 bod rett over gangen på 4,3 kvm. Mrk. 21.

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 18 med el.billader iflg. eier. (under nabooppgang)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Martin Kaasgaard Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	280		21	2606 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Åkebergveien 28

Hjemmelshaver

Gaassand Margrethe, Nielsen Martin Kaasgaard

Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap

SAMEIET KONGSTUN I

Eierandel

82 / 6529

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

971280212

Felles formue

Kr. 2 519 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 96 735 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Her er en liste med ting vi har oppgradert/ endret siden vi flyttet inn i 2018:

- Lagt nytt gulv (heltre) i hele leiligheten (2018)
- Hesparklet alt av vegger og tak (2018)
- Satt inn en skillevegg på soverom/ tilrettelegging for walk-in garderobe med skyvedør
- Bygget garderobeskap i gangen
- Overflatepusset bad (mikrosement), nytt baderommøblement etc. (2021)
- Nytt gulv på balkong (i regi av sameiet)
- Bygget balkongmøblement (integrert løsning) (2019)
- Nye veluxvinduer (delvis i regi av sameiet, vi fikk utvidet med et ekstra vindu på soverom/tvilligvindu (2018)
- Flyttet og oppgradert kjøkken (nytt 2018)
- Bygget en innebygget sofa/sovealkove/ tv-krok i stue med lagringsplass
- Fikk nylig tilgang til en ekstern bod i tillegg til boden som er inne i leiligheten
- Lader i garasje
- Fliser på bakvegg kjøkken (2026)

Dette er vi kjent med av feil og mangler:

- håndtaket til balkongdøren er noe treg. Skal skiftes i nær fremtid, enten i høst eller neste år i vindusprosjekt i sameiet.
- vi har noe innslag av brune pelsbiller / majorstubiller. Ikke plagsomt, men de er der. Ikke gjort forsøk på å fjerne.
- Det er en skade i gulvet på badet i dusjnisjen. Denne er dekket av garantien, og vi er i kontakt med Zensorama for å få den utbedret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86157178			
Kommentar				
Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.06.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.06.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	03.06.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	04.07.1990	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.12.1987	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Zenzorama AS	29.04.2021	Spileplate eik lakkert i badromshimling	Gjennomgått		Nei
A-Bad AS	25.02.2021	Nytt inventar på bad.	Gjennomgått		Nei
Gilde Bygg AS	28.08.2018	Nye takvinduer.	Gjennomgått		Nei
Elvia	14.12.2021	Sak avsluttet	Gjennomgått		Nei
Zenzorama AS	16.03.2021	Fastpris Prosjekt ihht. beskrivelse. (Mikrosegment/epoxy på badromsgulv/vegger.	Gjennomgått		Nei
Ikea	13.11.2018	Nytt kjøkken-ordre.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	
2	16.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerELEKTRODE og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH6338>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0030/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Margrethe Gaassand	Martin Kaasgaard Nielsen
Gateadresse	
Åkebergveien 28	
Poststed	Postnr
OSLO	0650
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er en liten epoxykade i dusjnise. Denne utbedres av leverandør, omfattet av garanti.

Initialer selger: MG, MKN

1

Document reference: 18-0030/26

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Margrethe Gaassand	6a5a05c0e68212fd56451 202e67fb20badb85483	12.06.2026 13:04:30 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Nielsen	eebefcc9f39979046fb37 d2f32a949bbfa3c898d	13.06.2026 19:36:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0030/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Zenzorama

Martin Kaasgaard Nielsen
Åkebergveien 28
0650 Oslo
Norge

Åkebergveien 28 25

Deres ref:
Leveransested: Åkebergveien 28, 0650 Oslo

Zenzorama AS

Verkseier Furulunds vei 16E,
0668 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 925179000 MVA

Telefon: 40 00 80 38
E-post: post@zenzorama.no
Web: www.zenzorama.no

FAKTURA

Fakturanr: 10289
Fakturadato: 16.03.2021
Vår ref: Benedicte Munthe
Kundenr: 10122
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 26.03.2021
Kontonr: 2230 28 07624
KID: 10122102899

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Fastpris Prosjekt ihht. beskrivelse	1		83 200,00		25%	83 200,00
					Sum eks. MVA	83 200,00
					25% MVA av 83 200,00	20 800,00
					Beløp å betale NOK	104 000,00

Zenzorama

Martin Kaasgaard Nielsen
Åkebergveien 28
0650 Oslo
Norge

Deres ref:
Leveransested: Åkebergveien 28, 0650 Oslo

Zenzorama AS
Verkseier Furulunds vei 16E,
0668 Oslo, Norge

Foretaksregisteret:
NO 925179000 MVA

Telefon: 40 00 80 38
E-post: post@zenzorama.no
Web: www.zenzorama.no

FAKTURA

Fakturanr: 10457
Fakturadato: 30.04.2021
Vår ref: Cecile Lied Heen
Kundenr: 10122
Side: 1

BETALINGSINFORMASJON

Forfallsdato: 10.05.2021
Kontonr: 2230 28 07624
KID: 10122104572

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Spileplate eik lakkert	4	stk	2 629,00		25%	10 516,00
Monteringsskruer	1	stk	168,00		25%	168,00
Transport, emballasje og levering av varer	1	stk	710,00		25%	710,00
					Sum eks. MVA	11 394,00
					25% MVA av 11 394,00	2 848,50
					Beløp å betale NOK	14 242,50



92415430
Margrethe Gaassand
Åkebergveien 28
0650 Oslo

A-Bad AS
Breivollveien 25
0668 Oslo
Tlf 21382121
Org.nr 961 029 775 MVA
Foretaksregisteret
E-post post@a-bad.no
Web www.a-bad.no

FAKTURA 3525
Dato 26.02.2021
Forfallsdato 01.04.2021
Ordre nr 20761
Ordre dato 23.02.2021
Vår ref Eirik
Deres ref
Merket
Kundenr. 92415430 (Tlf)

Leveringsadresse er lik fakturaadresse

Side 1

Varenr	Beskrivelse	Antall	Pris(ink)	Rabatt	Beløp(ink)
IN514202100	Dusjvegg LINC 14 Original, Klart glass, Svarte profiler, Dør (H) 300-1000 mm (A), Fast 200-750 mm (C) A-mål - 750 mm B-mål - 1050 mm C-mål - 370 mm Høyde: 2000 mm Grep / håndtak Grep PINCH klart glass	1	22 600,00	25%	16 950,00
IN80000826	Dusjoppbevaring PILE, Svart lakkert aluminium.	2	3 130,00	25%	4 695,00
A135062	DK servantskap 60x45x50 hvit med 2 skuffer, BOX TWO, push open og easy Clean.UV lakkert Spesialfarge: Hav	1	11 485,00	15%	9 762,25
1212	Eluttak svart.	1	680,00	15%	578,00
3562	DK servant Falster 60,5x45,7x1,4 hvit.Glasert	1	3 740,00	15%	3 179,00
425060	Skuru speilskap 61x21x72,5 hvit med LED-belysning, strømuttak, 2 hyller og servantlys.UV lakkert Spesialfarge: Hav	1	9 300,00	15%	7 905,00
96817	Servantkran Halde 5x12,1x16,3 svart matt.	1	2 380,00		2 380,00
LB7008800-h	Høgskap 40 cm kvit matt m/innredning A - høgre	1	5 620,00	15%	4 777,00
LB7008532	Skap over vask/tørk H:40 kvit matt	1	1 300,00	15%	1 105,00
KB5795461	Silhouet takdusj, sort matt	1	12 600,00	25%	9 450,00
SBFB502	OUTLINE - Slukrist, sort rustfritt stål, Mønster: Kvadratisk	1	726,30	25%	544,73
6122455	TECEsquare II betjeningsplate. matt sort	1	5 905,76	20,42%	4 700,00
6122302	1120 mm TECEprofil innbygningssystemer	1	3 904,72	41,35%	2 290,00
100000	Diverse Spesialfarge Svedberg - Hav på speilskap	2	2 320,00		4 640,00
100000	Diverse IFÖ SPIRA ART VEGGSKÅL 6245, RIMFREE (6045003)	1	4 971,00	15%	4 225,35
100000	Diverse Pressalit Sway Norden 1030 svart matt (NRF: 6190303)	1	3 263,00	15%	2 773,55
100000	Diverse Frakt fra DK til Norge	1	313,00		313,00



92415430
Margrethe Gaassand
Åkebergveien 28
0650 Oslo

A-Bad AS
Breivollveien 25
0668 Oslo
Tlf 21382121
Org.nr 961 029 775 MVA
Foretaksregisteret
E-post post@a-bad.no
Web www.a-bad.no

FAKTURA 3525
Dato 26.02.2021
Forfallsdato 01.04.2021
Ordre nr 20761
Ordre dato 23.02.2021
Vår ref Eirik
Deres ref
Merket
Kundenr. 92415430 (Tlf)

Leveringsadresse er lik fakturaadresse

Side 2

Varenr	Beskrivelse	Antall	Pris(ink)	Rabatt	Beløp(ink)
--------	-------------	--------	-----------	--------	------------

Ved bestilling er kunde ansvarlig for å sjekke at ordren er i henhold til bestillingen.

Kunden er ansvarlig for å sjekke at varene blir utlevert i henhold til ordren. Leveranse må sjekkes for skader/mangler og rapporteres til A-bad senest i 7 dager etter mottak, ellers kan eventuelle krav bortfalle.

A-bad må underrettes om eventuelle feil eller mangler før produktet monteres.

Retur av lagervarer må gjøres innen 7 dager. Kvitteing må fremvises.

Retur av bestillingsvarer kreves en retur omkostning 40%.

Varene må returneres i uåpnet originalemballasje.

Ingen returrett på spesialbestillinger.

Vennligst bruk KID-nummer ved betaling av faktura slik at betaling blir registrert, og dette for å unngå puring og purregebyr.

Lagervarer MÅ hentes innen 7 dager. etter 7 dager koster det 150 kroner pr dag i lagerleie.

Motatt Dato:

Bank	1503.03.10664	Sum	64 214,30
KID	924154300035258	25% MVA	16 053,58
		Total	80 267,88

Gilde Bygg A/S

 Vardeveien 64 c
 1182 Oslo

Telefon 95856258 Bank 6062.05.30746

E-post: Firmapost@gildebygg.no

Org.nr.993 737 771MVA

Martin Kaasgaard
 Åkerbergveien 28
 0650 OSLO
 LEILIGHET NR 21

Leveringsadresse
 Åkerbergveien 28
 0650 OSLO

Faktura 11014

 Side 1
 Ordrenr. 965
 Kundenr. 30225
 Prosjekt
 Avdeling
 Leveringsform Postpakke
 Lev.betingelser Mottaker betaler frakt
 Leveringsdato
 Valuta NOK
 KID
 Fakturadato 28.08.2018
 Bet. betingelser Netto 10 dager
 Forfallsdato 07.09.2018

 Vår ref. Jørgen Margido Gilde
 Deres ref. Martin Kaasgaard

Produktnr.	Produktbeskrivelse	Fakturert	Lvert	Enhetspris	Rabatt	Mva.	Sum
100026	Bygging av tvilling løsning	1,00	1,00	31 100,00		25,00%	31 100,00
100026	Toppsving vinduer	2,00	2,00	1 748,00		25,00%	3 496,00
100026	Blendingsgardiner	3,00	3,00	1 400,00		25,00%	4 200,00

	Netto	Rabatt	Mva.	Sum inkl. mva.
Kvittering	38 796,00	0,00	9 699,00	48 495,00
Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer	
6062.05.30746	48 495,00		6277950903	

Betalingsinformasjon

GIRO

 Betalings-
frist

Underskrift ved girering

07.09.2018

 Fakturanr. 11014
 Ordrenr. 965
 Kundenr. 30225

Betalt av

Betalt til

Martin Kaasgaard
 Åkerbergveien 28
 0650 OSLO
 LEILIGHET NR 21

Gilde Bygg A/S
 Vardeveien 64 c
 1182 Oslo

 Belast
konto

 Kvittering
tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)

Kroner

Øre

Til konto

Blankettnummer

48495 00

6062.05.30746

<6277950903>



Distribusjon

Ordrenummer: 997246575



Family kort: 6275980110015045860

LeveringsadresseMargrethe Gaassand
Åkebergveien 28
NO-0650 Oslo**Kontaktinformasjon**Margrethe Gaassand
Mobil: 97182677
Email: margrethe@gaassand.com
Telefon: 97182677**IKEA kontaktinformasjon**Selger: Bjørn Erik H
915 02340**Service sammendrag**

Service	Kostnad	Dato	Tidsintervall	Service kode
Billevering	399,00	13.11.2018	13:00 - 17:00	A
Total service	399,00			

Ordreoversikt

Ant	Beskrivelse:	Art Nr	Service kode	Pris	Total pris
2. 60 x 40 x 60 cm - med en høy skuff					
1	METHOD ME veggskapst k/o 60x60x40 hvit	402.055.37	A	345,00	345,00
1	VOXTORP skfr 60x40 matt hvit	702.731.91	A	248,00	248,00
1	MAXIMERA MA skuff, høy 60x60 hvit	902.046.39	A	455,00	455,00
					1 048,00
3. HYGIENISK integrert oppvaskmaskin					
1	HYGIENISK integr oppvaskmaskin	303.319.37	A	5 999,00	5 999,00
1	VOXTORP d 60x80 matt hvit	402.731.83	A	436,00	436,00
1	VÅGLIG N kobl sk fr	503.086.05	A	159,00	159,00
1	NYTTIG N gulvbesk	402.819.94	A	99,00	99,00
					6 693,00
4. Benkeskap 80 cm - Tre skuffer + en innvendig					
1	METHOD ME benkeskapstam 80x60x80 hvit	102.056.33	A	365,00	365,00
2	VOXTORP skfr 80x20 matt hvit	302.731.93	A	216,00	432,00
1	VOXTORP skfr 80x40 matt hvit	102.731.94	A	304,00	304,00
1	MAXIMERA MA skuff, høy 80x60 hvit	202.046.33	A	570,00	570,00
2	MAXIMERA MA skuff, lav 80x60 hvit	402.046.27	A	370,00	740,00
1	MAXIMERA MA skuff, medium 80x60 hvit	502.046.36	A	470,00	470,00
1	UTRUSTA skfr, lav 80 hvit	202.046.52	A	55,00	55,00
4	OMLOPP LED lyslist f sk 76 aluminiumsfarge	802.452.30	A	300,00	1 200,00
					4 136,00
5. Benkeskap 80 cm for oppvaskkum - med skuff til kildesortering + innvendig skuff					
1	LILLVIKEN lokk	203.178.52	A	50,00	50,00
1	UTRUSTA kobl sk fr	602.635.88	A	95,00	95,00
1	VARIERA forsegl	602.820.06	A	70,00	70,00
1	VARIERA hyllebesk	602.819.93	A	100,00	100,00
1	METHOD ME bsk iov/ik 80x60x80 hvit	502.154.75	A	525,00	525,00
1	MAXIMERA MA skuff, høy 80x45 hvit	002.046.29	A	545,00	545,00
1	MAXIMERA MA skuff, lav 80x37 hvit	802.046.30	A	340,00	340,00
1	UTRUSTA skfr, lav 80 hvit	202.046.52	A	55,00	55,00
1	VOXTORP skfr 80x40 matt hvit	102.731.94	A	304,00	304,00
2	VOXTORP skfr 80x20 matt hvit	302.731.93	A	216,00	432,00
1	OMLOPP LED lyslist f sk 76 aluminiumsfarge	802.452.30	A	300,00	300,00
					2 816,00
Elektrisk trykk-åpner					
1	UTRUSTA trykk-åpen-beslag, elektr	702.272.36	A	895,00	895,00
					895,00
7. Høyskap 60x220 cm for kjøleskap					
1	METHOD ME høyskapst kj/ov 60x60x220 hvit	502.135.70	A	985,00	985,00
1	VOXTORP d 60x40 matt hvit	802.731.81	A	248,00	248,00

Varehus

Furuset (095)

Skapt dato

23.10.2018

Ordrenummer

997246575

Utskriftsdato

01.11.2018

Side

1 / 4

1	VOXTORP d 60x80 matt hvit	402.731.83	A	436,00	436,00
1	VOXTORP d 60x100 matt hvit	202.731.79	A	560,00	560,00
1	UTRUSTA fast vent hpl 60x60 hvit	902.135.73	A	105,00	105,00
1	METOD ME vnt sokkel 60 rustfritt stål	302.214.58	A	80,00	80,00
4	UTRUSTA hng 95 ° 2stk.	202.046.47	A	55,00	220,00
1	VARIERA hyllebesk	602.819.93	A	100,00	100,00

2 734,00

Kjøleskap og fryser

1	KÖLDGRADER integr kjøl/frys A++ 213/60 l hvit 003.660.56		A	9 899,00	9 899,00
---	--	--	---	----------	----------

9 899,00

9. Benkeskap 80 cm - tre skuffer + en innvendig

1	METOD ME benkeskapstam 80x60x80 hvit	102.056.33	A	365,00	365,00
2	VOXTORP skfr 80x20 matt hvit	302.731.93	A	216,00	432,00
1	VOXTORP skfr 80x40 matt hvit	102.731.94	A	304,00	304,00
1	MAXIMERA MA skuff, høy 80x60 hvit	202.046.33	A	570,00	570,00
2	MAXIMERA MA skuff, lav 80x60 hvit	402.046.27	A	370,00	740,00
1	MAXIMERA MA skuff, medium 80x60 hvit	502.046.36	A	470,00	470,00
1	UTRUSTA skfr, lav 80 hvit	202.046.52	A	55,00	55,00
4	OMLOPP LED lyslist f sk 76 aluminiumsfarge	802.452.30	A	300,00	1 200,00

4 136,00

10. Benkeskap 60 cm for stekeovn

1	METOD ME bsk iov/ik 60x60x80 hvit	702.135.69	A	410,00	410,00
1	VOXTORP skfr 60x10 matt hvit 2stk.	102.731.89	A	216,00	216,00
1	MAXIMERA MA skuff, lav 60x60 hvit	202.046.28	A	290,00	290,00
1	UTRUSTA beslag t ovn galvanisert	103.019.60	A	180,00	180,00

1 096,00

Stekeovn

1	EFTERSMAK vluftovn svart	704.117.29	A	4 950,00	4 950,00
1	NYTTIG PLUG 16A elektrisk materiell hvit	500.679.36	A	49,00	49,00

4 999,00

11. Benkeskap 20 cm - uttrekkbar

1	METOD ME benkeskapstam 20x60x80 hvit	302.125.62	A	235,00	235,00
1	VOXTORP d 20x80 matt hvit	302.731.74	A	216,00	216,00
1	MAXIMERA MA uttrb innr 20	703.188.68	A	595,00	595,00

1 046,00

12. Benkeskap 80 cm - Tre skuffer

1	METOD ME benkeskapstam 80x60x80 hvit	102.056.33	A	365,00	365,00
2	VOXTORP skfr 80x20 matt hvit	302.731.93	A	216,00	432,00
1	VOXTORP skfr 80x40 matt hvit	102.731.94	A	304,00	304,00
1	MAXIMERA MA skuff, høy 80x60 hvit	202.046.33	A	570,00	570,00
2	MAXIMERA MA skuff, medium 80x60 hvit	502.046.36	A	470,00	940,00
3	OMLOPP LED lyslist f sk 76 aluminiumsfarge	802.452.30	A	300,00	900,00

3 511,00

14. Veggskap 60x60x40 cm over kjøleskap/fryser

1	METOD ME veggskapst k/o 60x60x40 hvit	402.055.37	A	345,00	345,00
1	VOXTORP d 60x40 matt hvit	802.731.81	A	248,00	248,00
1	UTRUSTA hng 110 ° 2stk.	402.826.58	A	55,00	55,00

648,00

15. Veggskap 60x60x40 cm over kjøleskap/fryser

1	METOD ME veggskapst k/o 60x60x40 hvit	402.055.37	A	345,00	345,00
1	VOXTORP d 60x40 matt hvit	802.731.81	A	248,00	248,00
1	UTRUSTA hng 110 ° 2stk.	402.826.58	A	55,00	55,00

648,00

Opphengsskinne

3	METOD ME monteringskinne 200 galvanisert	602.056.64	A	95,00	285,00
---	--	------------	---	-------	--------

285,00

Ben og sokler

4	FÖRBÄTTRA sokfr 220x8 matt hvit	504.176.66	A	195,00	780,00
---	---------------------------------	------------	---	--------	--------

Varehus	Skapt dato	Ordrenummer	Utskriftsdato	Side
Furuset (095)	23.10.2018	997246575	01.11.2018	2 / 4

6	METOD ME ben 8 4stk.	402.055.99	A	60,00	360,00
					1 140,00
Dekksider og foringer					
--til foring ved høyskap og opp til tak					
1	FÖRBÄTTRA dekkssid 39x240 matt hvit	804.176.60	A	685,00	685,00
--til høyskap					
3	FÖRBÄTTRA dekkssid 62x220 matt hvit	404.176.62	A	1 075,00	3 225,00
--til benkeskap på øy og foring ved øy					
2	FÖRBÄTTRA dekkssid 62x80 matt hvit	004.176.64	A	425,00	850,00
--til foring over oppvaskmaskin (kappes til ca. 12 cm høyde)					
1	VOXTORP skrfr 60x20 matt hvit	902.731.90	A	152,00	152,00
					4 912,00
Dørdempere					
1	UTRUSTA dd hng 110-125 ° 2stk.	402.418.23	A	50,00	50,00
					50,00
Belysningstilbehør					
2	FÖRNIMMA strtilkob 3.5 m	503.946.98	A	60,00	120,00
2	TRÅDFRI driver trl kontr 30 W grå	603.426.56	A	250,00	500,00
Inlagt 1/11					
1	HÄLLVIKEN innb 1k 56x50 svart/kvartskompositt	791.576.39		2 249,00	2 249,00
1	LILLVIKEN vl/bv 1k	103.115.39	A	200,00	200,00
1	LILLVIKEN lokk	203.178.52	A	50,00	50,00
1	HÄLLVIKEN innbkum 1K 56x50 svart kvartskompositt	302.471.80	A	1 999,00	1 999,00
					2 869,00



Kontroller ordren før betaling. For kansellerte/uavhentede varer vil IKEA fakturere deg for transportkostnader. Ved forsinkelse hos våre leverandører i forbindelse med produksjon eller utkjøring, må ytterligere leveringstid påregnes. I disse tilfellene vil IKEA ta kontakt med deg.

Ved spørsmål ta gjerne kontakt med oss på telefon 915 02340.

Organisasjonsnummer: NO 914787521 MVA

Øvrig

Bestill Tegning

Bruk denne koden til å åpne designet ditt på nytt i online planleggingsverktøyet eller i en kiosk i butikken:

Kjøkken Code: **0001-1237-6847**

Billevering (A)

Antall kolli (stk.)	111
Vekt	694,30 kg
Volum	2 618,041 liter

Betaling oversikt

Valutaen for alle beløp er, hvis ikke annet er spesifisert (NOK)

Kategori	Dato	Beskrivelse:	Beløp
Betalt til IKEA	Betalingsfrist 01.11.2018	Vareverdi	53 561,00
		Service	399,00
		MVA	10 792,00
		Totalt beløp eks.moms	43 168,00
Totalt beløp inkl. MVA			53 960,00
Betalingsfrist 01.11.2018			2 249,00
Betalt	23.10.2018		51 711,00

Varehus	Skapt dato	Ordrenummer	Utskriftsdato	Side
Furuset (095)	23.10.2018	997246575	01.11.2018	3 / 4

Hagen VVS AS

Eikenga 11

0579 OSLO

Martin KaasgaardÅkebergveien 28
0650 OSLOTelefon: 22659610
Mobil: 99432326
Telefaks:
Kontonr: 1645.10.37688
Internett:E-post: hagenvvs@online.no
NO 986789766 MVA Foretaksregisteret**FAKTURA****6720**Fakturadato: 30.10.2018
Forfallsdato: 09.11.2018
Kundenummer: 11594

Deres ref.:	Vår ref.:	Kjetil Hagen	Prosj.nr.:	2798	Prosj.adr.:	Åkebergveien 28, 0650 OSLO (Knr: 301)			
Tekst	Enhet	Antall	Pris	Mva	Sum eks.mva				
Flytte/legge om vannrør til kjøkken.									
Arbeid dagtid	TIME	3,00	752,00	25,00	2 256,00				
Servicebil	STK	1,00	420,00	25,00	420,00				
1/2X15 FPL ALBUE IGJ FORKR	STK	2,00	154,20	25,00	308,40				
15X1,0 STØTTEHYLSE	STK	2,00	39,59	25,00	79,18				
15 KULEVENTIL M/KLEMRING 209	STK	2,00	493,20	25,00	986,40				
1/2R MESS T-RØR	STK	1,00	99,00	25,00	99,00				
3/4X1/2 CIM 39 VASKEMASKINKRAN M/TILBAKESLAGSVENTI	STK	1,00	431,00	25,00	431,00				
1/2X15 FPL TIPPUNION FORKR	STK	1,00	107,40	25,00	107,40				
3/8X15 FPL UNION FORKR	STK	1,00	99,00	25,00	99,00				
1/2X1/2 FPL TIPPUNION KROPP FORKR GASS GODKJENT	STK	1,00	66,60	25,00	66,60				
17 KLAMMER F/KAP CLIC	STK	2,00	19,99	25,00	39,98				
15X1.0 KOBBERØR 3M	M	0,50	157,80	25,00	78,90				

Sum eks.mva	MVA grunnlag	MVA kr.	Sum inkl. mva
4 971,86	4 971,86	1 242,97	6 214,83

Selger har i henhold til gjeldende pantelov panterrett i de leverte varer inntil kjøpesummen med tillegg av eventuelle renter og omkostninger er helt betalt. Etter forfall beregnes en rente på 1% pr. påbegynte måned.

1645.10.37688

6 214,83

09.11.2018Fakturadato: 30.10.2018
Fakturanr.: 6720Forfallsdato: 09.11.2018
Kundenr.: 11594**Martin Kaasgaard**Åkebergveien 28
0650 OSLO**Hagen VVS AS**
Eikenga 11

0579 OSLO

6214 83 7 1645.10.37688

Oslo Øst Eiendomsmegling AS
Notar Gamle Oslo v/Julie Marie Lunde
Hagegata 25, 0653 OSLO
E-post: julie@notar.no

Deres ref.: 18-0030/26 . Vår ref.: 4075-1-21

Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kongstun I
Organisasjonsnr: 971280212
Seksjonseier: Nielsen, Martin Kaasgaard
Medeier: Gaassand, Margrethe
Leilighetsnummer: 21
Adresse: Åkebergveien 28, 0650 OSLO
Seksjonsnummer: 21
Gnr. 231
Bnr. 280

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86157178.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet har tatt opp lån på totalt 9 MNOK for å finansiere planlagte vedlikeholdsprosjekter. Se innkalling og protokoll for nærmere detaljer.

Søknad om styregodkjenning skal inneholde navn på samtlige medlemmer i husstanden. Bruksoverlating/utleie må godkjennes av styret i god tid før innflytting. Garasjeplatt er tinglyst som tilleggsdel til de seksjonene som har garasjeplatt. Dersom det er garasjeplatt, bes megler forsikre seg om at garasjeplatt er tinglyst som tilleggsdel til seksjon. Garasjen kan selges separat, ved separat salg må garasjen reseksjoneres på ny eier, hvis garasjen ikke skal selges med boligen må den også i slike tilfeller reseksjoneres på eier slik at den ikke følger boligen ved salg. Ved salg må megler/selger selv sette seg inn i dokumentasjon og utføre reseksjonering og tinglysning av parkeringsplass. Ved spørsmål om reseksjonering må Oslo kommune kontaktes. Boder er del av sameiets fellesareal. Det er per i dag ingen kostnader tilknyttet bodene jf. vedtektenes §4. Forbruk av varmtvann avregnes årlig. Overforbruk faktureres og overbetaling refunderes. Leverandør ISTA Flyttegebyr på kr. 2.000,- faktureres selger, inntas i meglers oppgjør. Nytt flyttegebyr påløper ved bytte av beboer, også ved utleie. Det er vedtektsbestemt krav om styregodkjenning av ny seksjonseier før overtagelse kan gjennomføres.

Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208240943
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo: 7 521 495,00
Innfrielsesdato: 30.11.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 682,22,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto strøm til varmt vann	250,00	
Internett	209,00	
Fellesutgifter	6 223,22	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 040,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 092,-
Annen formue:	2 519,-
Gjeld:	96 735,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208240943
Restsaldo:	94 465,10
Kapitalkostnader:	994,09
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 94 465,09,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Petter Ekrem Sjøli pr. e-post: petter.ekrem.sjoli@obos.no eller telefon: 22 86 75 68.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Martin Kaasgaard Nielsen, e-post: kongstun@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

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.

Informasjonsmøte

Vi inviterer også til et fysisk og åpent informasjonsmøte i bakgården onsdag 20. mai kl. 19:00 - 20:30 forutsatt at været er fint. Dersom været ikke tillater utendørs møte, vil vi finne et alternativt sted. Følg med på Vibbo for oppdatert informasjon.

Saker til behandling

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Martin Kaasgaard Nielsen velges som møteleder

Forslag til vedtak

Martin Kaasgaard Nielsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lars Arne Horvei og Hannah Knutsen foreslås til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Arne Horvei og Hannah Eftedal Knutsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Styrets innstilling

Årsregnskap og Årsrapport tas til orientering

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4075 Årsregnskap 2025.pdf

2. 4075 Sameiet Kongstun I.pdf

Sak 5

Digital adgang

Forslag fremmet av:

Malgorzata Ewa Wylegala

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at styret sjekker mulighet og kostnad for digital adgang til oppgangsdører, slikt som OBOS-nøkkel eventuelt liknende. Gjerne en løsning som man også kan bruke på egen leilighetsdør og som gjør det mulig å dele tilgang med andre

Styrets innstilling

Styret har tidligere sett på dette, og støtter forslaget om å undersøke hvordan dette kan etableres.

Forslag til vedtak

Godta anskaffelse av digital adgang

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190.000 kroner

Styrets innstilling

Styret innstiller på dette.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 190.000

Sak 7

Endringer av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende endringer til vedtektene slik det blir tydelig at inn/utflyttings- gebyret faktureres innflytter. Slik at § 2 andre avsnitt endres til:

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dette vedtas

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 2 andre avsnitt endres til: Det utstedes faktura på kr. 2 000 i forbindelse med innflytting av nye leieboere/seksjonseiere. Dersom innflytting ikke blir meldt innen 2 måneder etter innflytning vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 2 000 i tillegg

Vedlegg

3. 4075 Sameiet Kongstun I.pdf

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Martin Kaasgaard Nielsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 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 :

- Lars Arne Horvei
 - Øystein Hagen Liland
-

Styrets årsrapport

Årsberetning 2025

Sameiet Kongstun I

Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av

- Martin Kaasgaard Nielsen som styreleder,
- Stian Mathiassen
- Hannah Knutsen
- Karin Gullman
- Bjørn Søland som varamedlem.

Valgkomiteen har bestått av

- Lars Arne
- Inghild Nygård.

Etter årsmøtet i 2025 konstituerte styret seg med Martin Kaasgaard Nielsen som styreleder.

Tilknyttede tjenester

Sameiet har i 2025 benyttet OBOS som forretningsfører og regnskapsfører, og BDO Norge AS som revisor. Vaktmestertjenestene ble lagt om i løpet av året, og sameiet gikk over til ny leverandør fra 2025. Sameiet videreførte også den nye felles internettløsningen via GlobalConnect som ble etablert i 2024.

Styrets arbeid

Sameiet Kongstun I drives etter eierseksjonsloven og i tråd med seksjonseiernes felles interesser. Styret har i 2025 hatt et aktivt arbeidsår med både løpende drift og oppfølging av større saker. Arbeidet har vært preget av behovet for god økonomistyring, planlegging av kommende vedlikeholdsprosjekter og forbedring av sameiets fellesløsninger.

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter, hvorav 8 etter årsmøtet. Gjennom året har styret særlig arbeidet med vindusprosjektet, garasjeport og adgangsløsning, kartlegging av boder, ny vaktmesterordning, bedre bruk av Vibbo og oppfølging av sameiets økonomi.

Hovedsaker i 2025

Vindusprosjekt

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å gå videre med et vindusprosjekt. Styret har fulgt opp dette gjennom året, og i juni besluttet styret å be OBOS Prosjekt komme tilbake med en prosjektplan.

Styret ønsket samtidig at prosjektet skulle vurderes i sammenheng med eventuelt takbytte og andre bygningsmessige tiltak, slik at sameiet kan se nødvendige investeringer mer samlet. I september og oktober arbeidet styret videre med finansiering og fremdrift, og la opp til å bygge opp kapital og dekke fremtidige lånekostnader gjennom økte felleskostnader fra 2026. Målet har vært å stå bedre rustet når prosjektet skal realiseres.

Garasjeport og adgangsløsning

Styret har i 2025 brukt betydelig tid på garasjelegget og løsninger for adgang og sikkerhet. Arbeidet må ses i sammenheng med utfordringer knyttet til innbrudd og uønsket adgang til garasjen. Gjennom året ble det innhentet tilbud og vurdert ulike løsninger for lås, porter og adgangssystem. I oktober vedtok styret å prioritere tiltakene stegvis, med bytte av garasjeport og låssystem til garasjen først.

Låssystem og dører

Parallelt med arbeidet med garasjen har styret arbeidet videre med en mer helhetlig oppgradering av sameiets låssystem. Det ble tidlig i året besluttet å innhente tilbud på ny låseløsning, og senere ble OBOS Prosjekt bedt om å bistå med tilbudsinnhenting og videre oppfølging. Styret har vært opptatt av å finne en løsning som både gir bedre sikkerhet og mer hensiktsmessig administrasjon, men som samtidig er økonomisk forsvarlig. Det viste seg at en slik oppgradering vil kreve en del utstyrsutskifting som er svært kostnadskreven. Arbeidet er derfor delt opp og prioritert etappevis.

Ny vaktmesterordning

Styret gjennomførte i 2024 skifte av vaktmesterleverandør. I år har styret arbeidet med å forbedre rutiner for bestillinger og leverandøroppfølging, slik at tjenesten fungerer best mulig over tid.

Kommunikasjon og Vibbo

Styret besluttet tidlig i 2025 at mest mulig informasjon og saksbehandling skal gå via Vibbo. Målet har vært å gjøre kommunikasjonen mer samlet og tilgjengelig, både for styret, eiere og beboere.

Gjennom året har styret også arbeidet med å få bedre oversikt over beboeropplysninger, leietakere og tilleggsarealer i systemene. Styret vil fortsatt understreke viktigheten av at seksjonseiere melder inn navn og kontakinformasjon til leietakere i Vibbo, slik at nødvendig informasjon når frem til alle som bor i sameiet.

Kartlegging av boder

Styret startet i 2025 et arbeid med å kartlegge hvilke boder som benyttes av hvilke seksjoner. Dette er viktig både av hensyn til praktisk oversikt, informasjon til eiere og meglere og god administrasjon av sameiet. Arbeidet ble satt i gang høsten 2025 og videreført inn i 2026. Ved inngangen til 2026 var Åkebergveien 28 ferdig kartlagt, mens arbeidet med øvrige oppganger fortsatt pågikk.

Økonomi

Sameiet hadde i 2025 samlede driftsinntekter på 5 257 748 kroner og samlede driftskostnader på 4 183 597 kroner. Driftsresultatet ble dermed 1 074 152 kroner. Etter finansinntekter og finanskostnader ble årets resultat 592 217 kroner. Resultatet foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Det innebærer at sameiets negative egenkapital ble redusert fra 8 066 661 kroner til 7 474 444 kroner i løpet av året. Sameiet hadde ved årsskiftet langsiktig gjeld på 7 710 242 kroner, hvorav pante- og gjeldsbrevlån utgjorde 7 702 242 kroner. Rentesatsen på lånet var 6,65 prosent per 31. desember 2025.

Regnskapet viser at styret i 2025 har hatt oppmerksomhet på å holde kontroll på den løpende driften og samtidig bygge opp et bedre økonomisk grunnlag før større prosjekter. Drift og vedlikehold utgjorde 951 286 kroner i 2025. De største postene innenfor denne kategorien var ordinært vedlikehold av bygninger, heisanlegg, ventilasjon, elektro og brannsikring. Kommunale avgifter utgjorde 1 157 478 kroner, mens andre driftskostnader utgjorde 840 401 kroner. Sistnevnte omfattet blant annet vaktmestertjenester, renhold, containerkostnader og annet driftsmateriale. Regnskapet viser dermed at sameiet fortsatt har et betydelig løpende kostnadsnivå, samtidig som styret har forsøkt å holde kostnadene nede der det er mulig for å skape økonomisk handlingsrom til kommende rehabiliteringsprosjekter.

Vedlikehold og rehabilitering

Sameiet har over tid gjennomført en rekke større vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak. Dette omfatter blant annet utskifting av heiser i 2014, bytte av garasjeport i 2025, utskifting av varmtvannsberedere i 2015, installasjon av Elotec brannvarslingsanlegg i 2017, oppgradering av fellesarealer og inngangsdører i 2018, videre utbygging av adgangssystem i 2018 og 2019, oppgradering av utearealer i 2019, flere takreparasjoner, oppgradering av ventilasjonsanlegg og hovedtavler, etablering av elbillading i garasjen, oppgradering av bakgård, utskifting av varmtvannsmålere og etablering av felles internettløsning.

I 2025 har styret særlig arbeidet med forberedelser til nye større tiltak, fremfor å gjennomføre store rehabiliteringer i samme omfang som tidligere år. Arbeidet har i større grad bestått i planlegging, tilbudsinnhenting, prioritering og økonomiske vurderinger knyttet til de prosjektene som nå står foran sameiet.

Forventede prosjekter fremover

Styret forventer at de viktigste prosjektene i tiden fremover vil være bytte av vinduer, vurdering av tak og videre oppgradering av lås- og adgangsløsning. Styret vil også fortsette arbeidet med kartlegging og registrering av boder, samt forbedring av administrative rutiner og kommunikasjon gjennom Vibbo.

Avslutning

Styret takker seksjonseiere og beboere for samarbeidet i 2025.

Oslo, 05052026

Styret i Sameiet Kongstun I

Martin Kaasgaard Nielsen – styreleder

Stian Mathiassen – styremedlem

Hannah Knutsen – styremedlem

Karin Gullman – styremedlem

Vedlegg 1 – Oversikt over større vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

- 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, inkludert brannsikre loftsdoorer
- 2018 – Utskifting av takvinduer
- 2018 – Nytt callinganlegg og overvåkningskameraer, adgangssystem og nye inngangsdører
- 2019 – Adgangssystem for øvrige dører og porter
- 2019 – Oppgradering av utearealer
- 2019 – 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
- 2022 – Takreparasjon Magnus' gate 5 og 7
- 2022 – Oppgradering bakgård (del 1), med støtte fra Oslo kommune
- 2023 – Oppgradering bakgård (del 2), fullført unntatt belysning
- 2024 – Belysning i bakgård ferdigstilt
- 2024 – Takreparasjon over heissjakt – Åkebergveien 28, etter lekkasje
- 2024 – Utskifting av varmtvannsmålere i alle enheter
- 2024 – Ny internettløsning via GlobalConnect, fellesløsning vedtatt av årsmøtet
- 2025 – Oppgradering bakgård (del 3): lys i bakgården
- 2026 – Ny garasjeport

Forventede rehabiliteringsprosjekter

- Bytte av vinduer
- Skifte av tak
- Oppgradere låsløsning til en bedre digital løsning

SAMEIET KONGSTUN I
ORG.NR. 971280212, KLIENTNR. 4075

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 221 569	4 991 112	5 466 000	6 305 707
Ladeinntekter elbil		34 179	46 226	35 000	35 000
Andre inntekter	3	2 000	2 001	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 257 748	5 039 339	5 501 000	6 340 707
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-23 406	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-160 000	-166 000	-160 000	-190 000
Revisjonshonorar	6	-15 633	-37 515	-40 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-170 380	-174 702	-174 000	-181 830
Konsulenthonorar		-20 625	-15 438	-25 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-951 286	-1 159 403	-933 000	-889 500
Forsikringer		-427 229	-382 946	-459 000	-514 080
Kommunale avgifter	8	-1 157 478	-1 109 906	-1 245 000	-1 306 746
Ladekostnader EL-bil		-32 677	-29 520	-25 000	-35 000
Energi/fyring	9	-154 592	-130 589	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 736	-19 228	-230 736	-231 000
Andre driftskostnader	10	-840 401	-1 064 146	-992 000	-995 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 183 597	-4 312 798	-4 435 736	-4 560 156
DRIFTSRESULTAT		1 074 152	726 542	1 065 264	1 780 551
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	82 783	57 626	0	0
Finanskostnader	12	-564 718	-605 135	-570 000	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-481 935	-547 509	-570 000	-504 000
ÅRSRESULTAT		592 217	179 032	495 264	1 276 551
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		592 217	179 032		

SAMEIET KONGSTUN I
ORG.NR. 971280212, KLIENTNR. 4075

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		30 000	30 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 694	146 488
Forskuddsbetalte kostnader		315 109	269 674
Andre kortsiktige fordringer	14	2 450	93 870
Driftskonto OBOS-banken		221 052	13 966
Sparekonto OBOS-banken		14 756	14 259
SUM OMLØPSMIDLER		587 061	538 257
SUM EIENDELER		617 061	568 257
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 474 444	-8 066 661
SUM EGENKAPITAL		-7 474 444	-8 066 661
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 702 242	8 101 572
Annen langsiktig gjeld	17	8 000	8 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 710 242	8 109 572
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		112 090	79 086
Leverandørgjeld		228 019	252 038
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		2 806	3 186
Energiavregning	18	38 348	82 356
Annen kortsiktig gjeld		0	108 680
SUM KORTSIKTIG GJELD		381 263	525 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		617 061	568 257
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.04.2026
Styret i Sameiet Kongstun I

Martin Kaasgaard Nielsen

Karin Bianca Gullman

Hannah Eftedal Knutsen

Stian Mathiassen



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	2 400
Fellesutgifter	4 874 880
Internett	230 736
Parkering	113 553
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 221 569

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNETEKTER	2 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE 5

STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 000
SUM STYREHONORAR	-160 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 633
SUM REVISJONSHONORAR	-15 633

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-88 188
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-88 188
Drift/vedlikehold bygninger	-419 529
Drift/vedlikehold VVS	-41 643
Drift/vedlikehold elektro	-72 994
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 938
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-36 491
Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 874
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 016
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 451
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-59 163
Egenandel forsikring	-15 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-951 286

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-717 637
Renovasjonsgebyr	-439 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 157 478

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-149 290
Varmesentralen	-5 302
SUM ENERGI / FYRING	-154 592

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 175
Annet driftsmateriale	-3 217
Lyspærer og sikringer	-9 432
Vaktmestertjenester	-722 234
Renhold ved firmaer	-42 794
Andre driftskostnader	-28 656
Telefon, annet	-7 494
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 199
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-840 401



NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	41 396
Renter av driftskonto i OBOS-banken	793
Renter av sparekonto i OBOS-banken	497
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	37 665
Andre renteinntekter	2 433
SUM FINANSINNTEKTER	82 783

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-554 245
Renter på leverandørgjeld	-4 107
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-5 366
SUM FINANSKOSTNADER	-564 718

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	30 000
SUM BYGNINGER	30 000

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	2 450
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 450

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, 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. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2023

-8 500 000

Nedbetalt tidligere

398 428



Nedbetalt i år	399 330	-7 702 242
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 702 242

NOTE 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler/leiligheter	-8 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-8 000

NOTE 18

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-462 840
SUM INNETEKTER	-462 840

KOSTNADER

Administrasjon	88 040
Strøm	333 426
SUM KOSTNADER	421 466

Uoppgjorte avregninger	3 026
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	-38 348
----------------------------	----------------

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.



Verification

Document ID 09222115557575567373

Signatories

 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>	 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>
 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>	 <p>The name returned by Norwegian BankID QES is visible in the certificate. Please click here to view it.</p> <p>This document is signed using a Qualified Electronic Signature provided by Norwegian BankID QES</p>

Click [here](#) to download the evidence file.

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments in the linked evidence file. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document can be verified by tools such as Adobe Reader.



Til årsmøtet i SAMEIET KONGSTUN I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUN I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-08 07:02:53 UTC



QES



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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

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.

21 av 32

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 brannslukkingsapparat 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 besluttet 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 dekning 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-antenner/ parabolantenner, 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 tillat. 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 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 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 valgkomitè
- 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 valgkomitè. Valgkomitèen skal til årsmøtet legge frem innstilling på medlemmer til styret og til valgkomitè.

Dersom nytt styremedlem må velges i perioden, skal valgkomitèen 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, evnt 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 seksjonseierens 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).

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.26

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.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Martin Kaasgaard Nielsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Lars Arne Horvei og Hannah Eftedal Knutsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Digital adgang

Godta anskaffelse av digital adgang

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 190.000

For

Mot

Sak 7 Endringer av vedtekter

Vedtektenes § 2 andre avsnitt endres til: Det utstedes faktura på kr. 2 000 i forbindelse med innflytting av nye leieboere/seksjonseiere. Dersom innflytting ikke blir meldt innen 2 måneder etter innflytning vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 2 000 i tillegg

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Martin Kaasgaard Nielsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Stian Mathiassen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bjørn Søland

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Lars Arne Horvei

Øystein Hagen Liland



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 brannslukkingsapparat 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 besluttet 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 dekning 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.

Unnlattelse 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 en hver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser, er ikke tillat. 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 håndtverksmessig 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 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 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 førstkommende 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. Valgkomitèen skal til årsmøtet legge frem innstilling på medlemmer til styret og til valgkomité.

Dersom nytt styremedlem må velges i perioden, skal valgkomitèen 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 seksjonseierens 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).



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 sjenanse 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. Fotballparking 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.

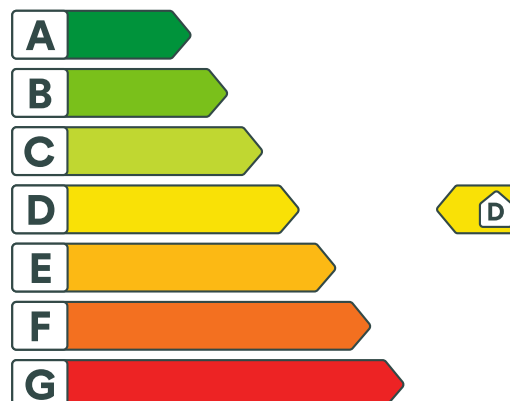


13. Barn under 12 år bør ikke bruke heisene alene av sikkerhetsmessige årsaker.
14. P.g.a. brannvesenets forskrifter er det ikke tillatt å plassere barnevogner eller andre gjenstander i gangene, dette fordi det i tilfelle brann ikke skal være noe som hindrer beboerne i å komme seg raskt ut, eller hindrer 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 loftsbeder. 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. Søppelposer skal bæres ned i søppelrommene, ikke settes utenfor entrédørene eller dørene inn til søppelrommene eller foran søppeldunkene. Søppelposer 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, loftsbeder, sportsbeder, 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.





Adresse Åkebergveien 28, 0650 OSLO	
Dato for energimerking 08.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-308572
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81094845
Gårdsnummer 231	Bruksnummer 280
Seksjonsnummer 21	Bruksenhetsnummer H0602



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1989	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 84,0 m²	Oppvarmet bruksareal 84,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 344 kWh



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

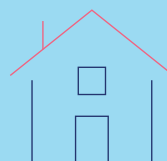
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring fikser vi.

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0030/26

Adresse: Åkebergveien 28, 0650 OSLO, gnr. 231, bnr. 280,
snr. 21 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.06.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____ Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____ Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____ Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/