

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

KONGSVEIEN 85

PRISANTYDNING
9 250 000,-

Solrik endeleilighet fra 2016 | Sydvestvendt terrasse 18 m² |
Garasje m/ladepunkt | Heis | Trappefri adkomst

BRA-I
78 kvm

OM EIENDOMMEN

Kongsveien 85 er en romslig 3-roms endeleilighet i 1. etasje, oppført i 2016, med vinduer i tre himmelretninger som slipper inn lys fra morgen til kveld. Trappefri adkomst gjør hverdagen enkel, enten man bærer inn handleposer eller triller barnevogn. Fra den åpne stue- og kjøkkenløsningen går man rett ut på en solrik, sydvestvendt terrasse på ca. 18 m², perfekt for lange sommerkvelder. Kjøkkenet fra Sigdal med integrerte hvitevarer holder god kvalitet, og badet er flislagt med gulvvarme. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima året rundt, og begge soverom har praktiske garderober. Leiligheten er oppgradert med blant annet ladepunkt for el-bil og ny peisovn, og har gjennomgående gode overflater og løsninger som gjør den innflytningsklar.

- 3-roms endeleilighet, byggeår 2016
- Sydvestvendt terrasse på ca. 18 m²
- Garasjeplass med ladepunkt for el-bil
- Kjellerbod på 6,2 m²
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- Peisovn installert i 2020
- Varmtvann inkludert
- Balansert ventilasjon
- Fasade malt i 2025
- Ingen forkjøpsrett

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	78 m²
Bruksareal (BRA)	84 m²
BRA-I	78 m²
BRA-E	6 m²
Tomteareal	1898 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Etasje	1
Byggeår	2016
Energimerking	C - LightGreen

ØKONOMI

Prisantydning	kr 9 250 000,-
Andel fellesformue	kr 14 370,-
Felleskostnader/mnd	kr 4 880,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 13 900
Pantattest kjøper	kr 300
Gebyr forretningsfører garasje	kr 850
Dokumentavgift	kr 231 250

VISNINGER

09.08.2026 kl. 14:00 –15:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

En praktisk og innbydende inngang med god plass til overtøy og sko. Entredøren er brann- og lydklassifisert, og dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør gir en ekstra trygghetsfølelse. Varmekabler i gulvet sørger for varme føtter selv på de kaldeste vinterdagene.

Stue, spisestue og kjøkken

Hjertet i leiligheten er den åpne og lyse stue-, spisestue- og kjøkkenløsningen, hvor vinduer i tre himmelretninger slipper inn dagslys fra morgen til kveld. Kjøkkeninnredningen fra Sigdal har folierte fronter og er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og vinskap, i tillegg til nisje for kjøleskap. For økt trygghet er det montert Waterguard/aquastop og komfyrvakt. En peisovn fra 2020 bidrar til god atmosfære på kjølige kvelder, og parketten er nylig overflatebehandlet. Fra stue/spisestue går man rett ut på den solrike terrassen gjennom skyvedør med isolerglass, og motoriserte persienner ved stue og kjøkken gjør det enkelt å regulere lys og innsyn.

Soverom

Leiligheten har to soverom, begge med praktiske garderobeskap som gir ryddig og god oppbevaringsplass. Rommene er lyse og rolige, med motorisert persienne ved soverommet mot gavlvegg for skjerming når det trengs.

Bad

Det flislagte badet ble bygget nytt i 2016 og fremstår tidsriktig med heldekkende servant, servantskap, høyskap og speil med lys. Gulvet har varmekabel, og badet har veggmontert wc samt to svingbare dusjvegger. Det er lagt opp for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Downlights i himlingen gir fin belysning, og balansert ventilasjon sikrer godt inneklima.

Bod

Innvendig bod gir nyttig ekstra oppbevaringsplass i tilknytning til boligen, i tillegg til at ventilasjonsanlegget er plassert her.

Terrasse

Fra stue/spisestue går man ut på en sydvestvendt terrasseplattning på ca. 18 m² med gode solforhold gjennom hele dagen. En motorisert markise med vindføler gjør det behagelig å sitte ute også når solen står på som verst, og terrassen leder videre til hage og fellesareal, en fin forlengelse av stuen på gode dager.

Garasje og kjellerbod

Til leiligheten hører en garasjeplass i lukket fellesgarasje, med ladepunkt for el-bil montert i 2021, en stor fordel for el-bileiere. I tillegg medfølger en kjellerbod på 6,2 m², praktisk for sesongutstyr og annet som ikke trenger plass i selve boligen.

Beliggenhet

Kongsveien 85 ligger midt i hjertet av Holtet, der Bekkelaget for alvor tar form som eget lite tettsted innenfor storbyen. Her møtes rolige boligkater med enebolig og rekkehus, en trikkelinje som har bundet strøket sammen med resten av byen i over hundre år, samtidig som fjorden aldri er langt unna. Trygghet og godt naboskap er noe beboerne selv trekker frem som noe av det beste med å bo her, og Holtet regnes som et av Nordstrands mest attraktive steder å bo, særlig for barnefamilier, etablerere og godt voksne.

Nærhet til skole og barnehage

Bekkelaget skole ligger tre minutters gange unna og dekker 1.-7. trinn, mens Brannfjell skole, Nordstrand ungdomsskole og Kastellet skole gir flere alternativer i gangavstand. Kongshavn videregående skole og Lambertseter videregående skole er begge innenfor rimelig reiseavstand. Barnehagetilbudet er også godt, med Kongsveien barnehage ni minutter unna til fots, samt Bekkelaget Kirkes barnehage og Sportsplassen barnehage rett i nærheten.

Offentlig transport og kommunikasjon

Området har svært gode kollektivmuligheter. Holtet holdeplass ligger kun 3 minutter unna, med trikkelinje 13 og 19 samt busslinje 74. Fra Nordstrand stasjon er det togforbindelser til Oslo S på få minutter. For deg som kjører bil, er adkomsten enkel via Kongsveien med rask forbindelse til Mosseveien og E6. Med bil tar det kun ca. 10 minutter til Oslo sentrum, og du har kort vei til ringveiene for enkel transport til resten av byen og ut av Oslo.

Fasiliteter og shopping

Joker Holtet er nærmeste dagligvarebutikk, fire minutter til fots, med PostNord-utlevering og søndagsåpent, og Jacob's Holtet ligger like i nærheten. Rundt trikkeholdeplassen finner man også et knippe andre forretninger, samt Apotek 1 Holtet fem minutter unna. Trenger man et større utvalg, er det fem minutter med bil til Sæter Torg.

Aktiviteter og rekreasjon

For de som liker å holde seg i bevegelse er det kort vei til flere treningstilbud. Bekkelaget skole har egen aktivitetshall for ballspill tre minutter unna, mens Bækkelagshallen ligger seks minutter til fots. Best Trening og Mudo Nordstrand er andre alternativer. Om sommeren er det verdt å ta turen ned til Bækkelagsbadet ved Ormsund, en populær badeplass med stupetårn, badebrygge og sandvolleyballbane. Bækkelagets Sportsklub holder til like i nærheten, og roklubben Ormsund RK har sin base på Malmøya. Kort vei til fjorden gjør friluftsliv til en naturlig del av hverdagen her.

Lokale steder og attraksjoner

Bekkelaget har en historie som strekker seg tilbake til da området var kjent som fiskersted ved Bunnefjorden, og noe av den rolige stemningen henger fortsatt igjen i gatene rundt Holtet. Et lite stykke unna ligger Ekebergparken, den kjente skulpturparken med utsikt over fjorden, et yndet turmål for naboer og besøkende. Bekkelaget kirke fra 1922 er et annet kjent landemerke. Holtet har for øvrig fått navnet sitt fra Holtet gård, og gårdens gamle våningshus i jugendstil er bevart og brukes i dag som eldresenter og grendehus, en påminnelse om at dette er et strøk med røtter.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har 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 når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Boligkjøperforsikring

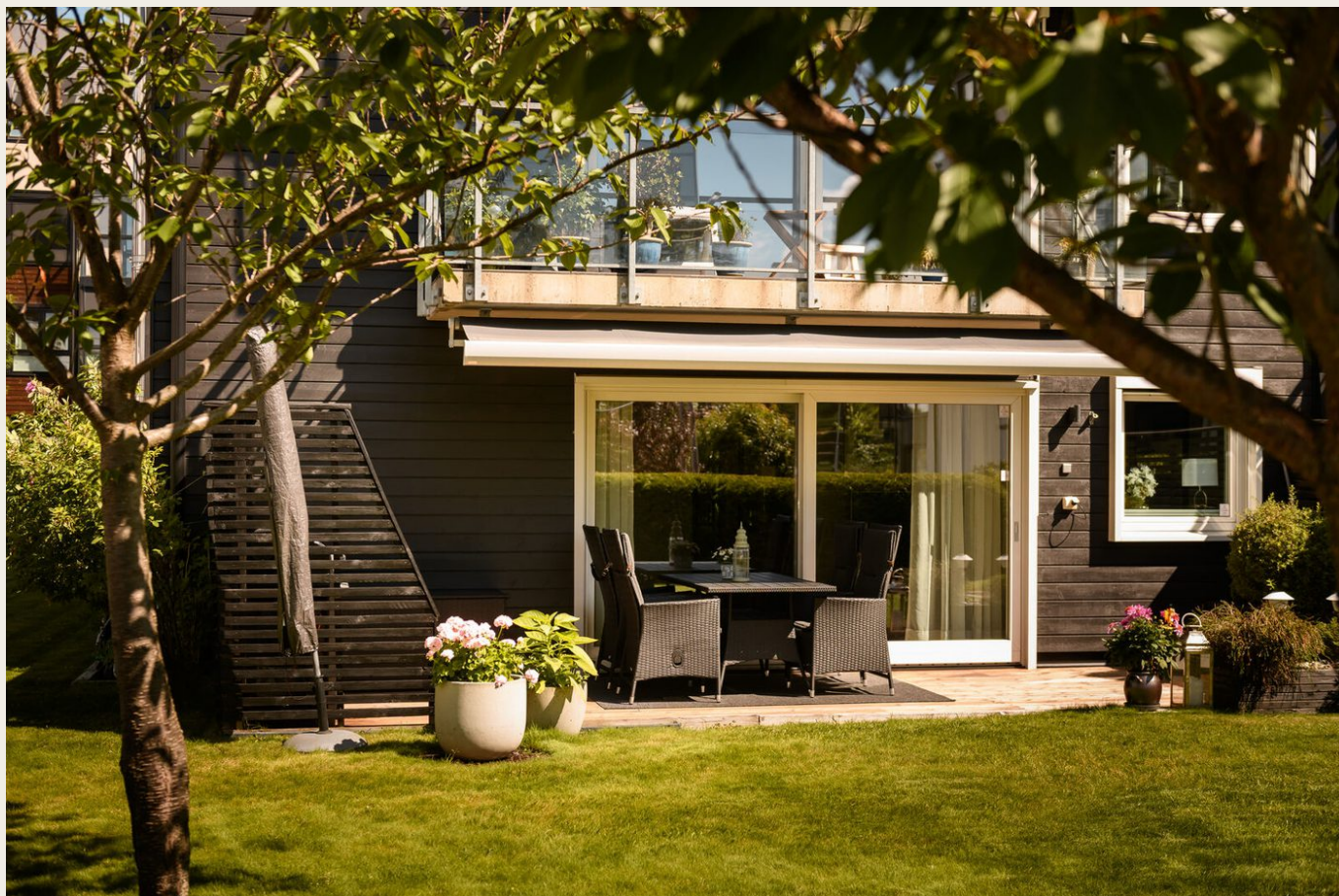
Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

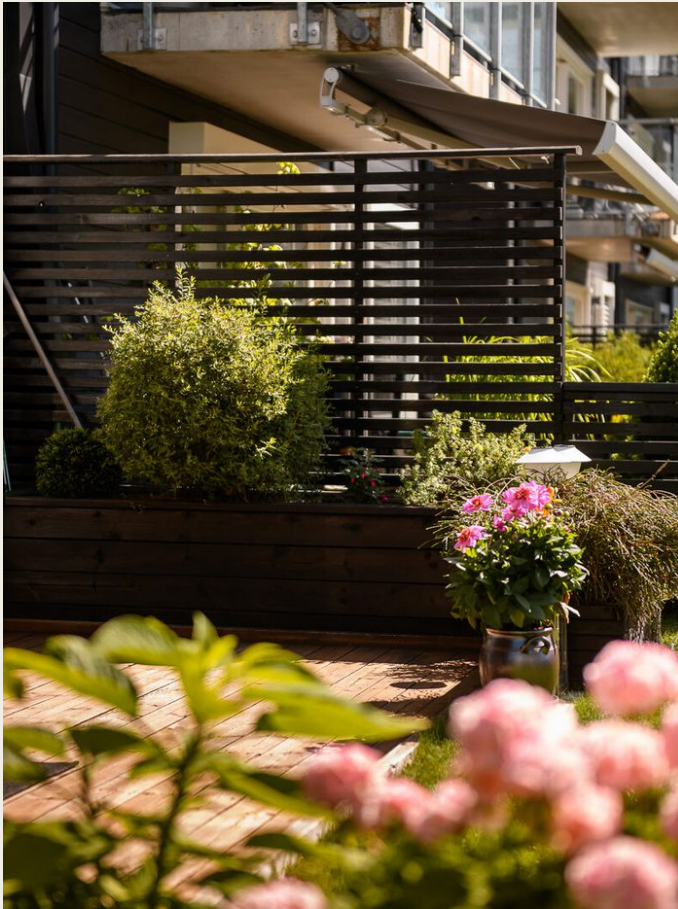
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.







Kongsveien 85

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa







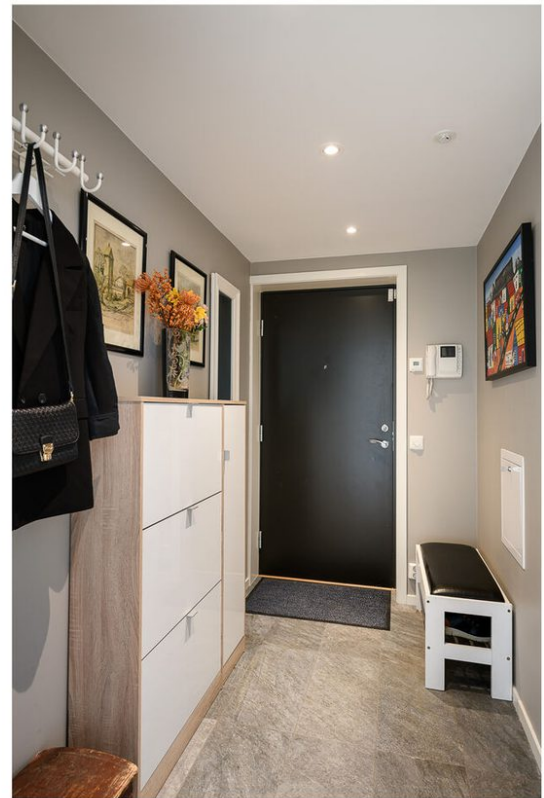






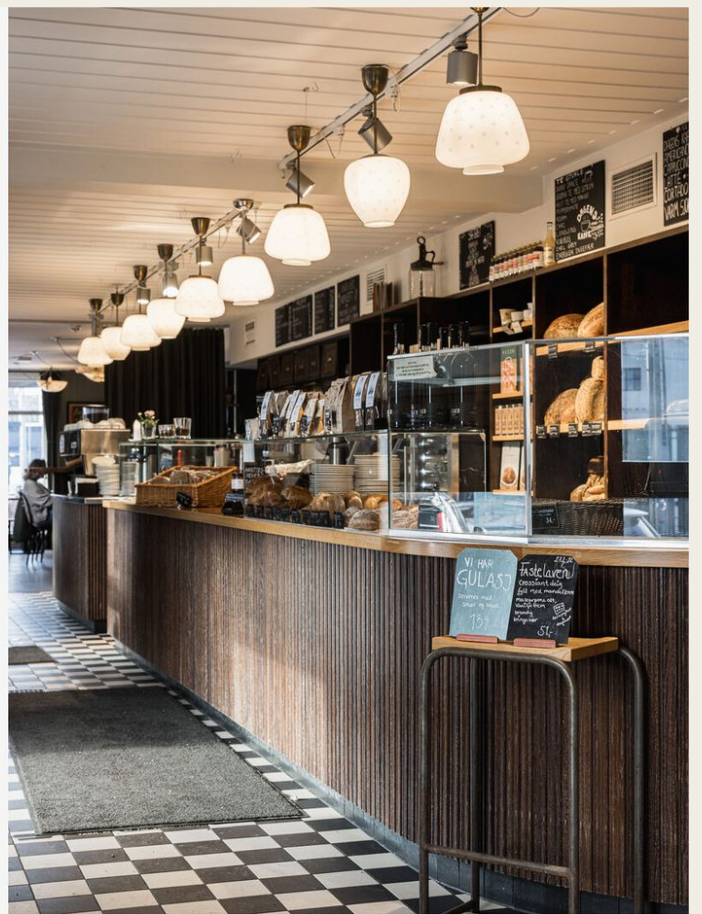




















STANDARD

Overflater:

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med malte flater.

Himlinger med malte flater.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med folierte fronter som er montert i åpen løsning med spisestue/stue. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte/Røroshette og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt venskap. Nisje for kjøleskap. I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Bad:

Flislagt bad med varmekabel fra 2016. Himling er malt, med downlights. Heldekkende servant, servantskap, høyskap, speil m/lys, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Det er plastsluk og påføringsmembran m/mansjett, som ble begge er fra 2016. Det er synlig membranmansjett ved klemringen.

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet leilighetens balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

Tekniske installasjoner:

* Balansert ventilasjon, med avtrekk i badet og ved kjøkken, tilluft i oppholdsrom. Ventilasjonsanlegget er montert i boden.

* Varmtvann fra fellesanlegg..

* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i entre og med overløpsrør til badet.

* Avløpsrør av plast

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler entre/gang og bad, forøvrig er det panelovner.

* Peisovn i stue/spisestue.

* 400 V's anlegg. 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret. Det er utstedt Samsvarserklæring for el

-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Leilighetsbygg i betong-, stål- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- * Grunnmur i betong.
- * Elementdekker som etasjeskillere.
- * Ytterveggene med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.
- * Saltak i trekonstruksjon, som er tekket med falsede plater/båndtekkning.
- * Vinduer og skyvedør til terrassen med isolerglass.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Fra stue/spisestue er det utgang til terrasseplatting på ca 18 m².
- * Heis i oppgang.
- * Prefabrikerte, flislagte betongtrapper og malte vegger i oppgangen.

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

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: Ingen

Nåværende eiere overtok leiligheten som ny i 2016.

* I 2021 ble det montert ladepunkt for el-bil ved garasjeplassen.

* I 2020 ble det montert ny peisovn.

* Parketten i stue/spisestue/kjøkken har blitt overflatebehandlet.

Forøvrig har leiligheten sine opprinnelige flater og utstyr.

Det er ikke er noen kommentarer til utførelsen ei heller registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Selveierleilighet

INNHold

Leilighetsbygg over 4 plan + garasjekjeller.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har trappefri atkomst fra byggets inngangsdør, via felles trappegang eller heis.

1.etg: Entre, bad, bod, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stue/spisestue/kjøkken er 2,39 m.

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasseplatting på ca 18 m² og videre til hage/fellesareal.

Det medfølger:

- 1 kjellerbod på 6,2 m².

- Garasjeplass m/ladepunkt for el-bil i lukket fellesgarasje

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, privat vann og avløp. Det er private stikkledninger ut til offentlig nett.

PARKERING

Egen garasjeplass med ladepunkt for el-bil i lukket fellesanlegg følger seksjonen.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja

Beskrivelse:

Lite hakk i en flis på badet

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag? Ja

Beskrivelse:

I 4. etasje og det har ingenting med vår leilighet å gjøre

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 4. etg. er det pågående tetting av tak i regi av styret

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Viser til styret i sameiet

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Peisovnen fungerer ikke optimalt v lavtrykk , anbefaler å montere vifte selv om vi og naboer bruker ildstedet vinterstid.Ny peisovn ble montert 1.5 2020 av ego som er godkjent montør. Godkjent av brann & redning 31.12 2020.

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Ja

Beskrivelse:

Kjellerboden er helt tett.To- tre steder i garasjetak drypper det litt ved mye nedbør. Dette er ikke vektlagt av styret og ingen tiltak er heller ikke planlagt.

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, både av faglært og ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

easee lader garasje montert av ONECO, 9.4 2021 kvittering foreligger

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet til lysstoffrør i kasse under kjøkkenbenk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

undertegnede i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Forklar:

undertegnede i 2020

Har boligen garasje eller carport? Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport? Ja

Beskrivelse:

Kommer dråper noen steder i felles garasje, ingen tiltak fra styret , ingen problem for brukere

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Årlig service v IndustriporterEasse lader er montert på egen garasjeplass, utført av Oneco (ex Sønnico) Strømmåling går til eget sikringssskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Forklar:

kvittering OneCO lader av 9.42021 forefinnes

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

2016

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Ja

Øvrige kommentarer:

Elbillader Easse som går til leilighetens strømmåler. Har snudd en soveromsdør slik at dør slår ut mot stue. Har malt noen vegger i stue, soverom og gang skiftet dusjbatteri i 2025

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

Pågående plansak i området:

Saksnr 201001334

Saken gjelder:

Holtet stasjonsby. Planen skal legge til rette for flere boliger, et godt lokalsenter med trafiksikre løsninger og miljøforbedring.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

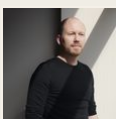
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 911 43 672
stensrud@boaeiendom.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0069
Adresse	Kongsveien 85		
Postnr.	1177	Sted	OSLO
Selgers navn	Knut Engebretsen		
Selgers navn	Wenche Engebretsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

jernbanens forsikring

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

K E

W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskrivelse:

Lite hakk i en flis på badet

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

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

I 4. etasje og det har ingenting med vår leilighet å gjøre

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

K E
W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 4. etg. er det pågående tetting av tak i regi av styret

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Viser til styret i sameiet

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Peisovnen fungerer ikke optimalt v lavtrykk , anbefaler å montere vifte selv om vi og naboer bruker ildstedet vinterstid.Ny peisovn ble montert 1.5 2020 av ego som er godkjent montør. Godkjent av brann & redning 31.12 2020.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Kjellerboden er helt tett.To- tre steder i garasjetak drypper det litt ved mye nedbør. Dette er ikke vektlagt av styret og ingen tiltak er heller ikke planlagt.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

K E
W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Easee lader i garasje er montert av ONECO, 9.4 2021, kvittering foreligger

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet til lysstoffrør i kasse under kjøkkenbenk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Undertegnede i 2020

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

K E
W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Kommer dråper noen steder i felles garasje, ingen tiltak fra styret , ingen problem for brukere

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Årlig service v IndustriporterEasse lader er montert på egen garasjeplass, utført av Oneco (ex Sønnico) Strømmmåling går til eget sikringsskap

Initialer selger:

K E
W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Forklar:

Kvittering på Oneco lader av 9.42021 forefinnes samt samsvarserklæring

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

2016

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K E
W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige kommentarer:

Elbillader Easee som går til leilighetens strømmåler . Har snudd en soveromsdør slik at dør slår ut mot stue.Har malt noen vegger i stue, soverom og gangSkiftet dusjbatteri i 2025

Initialer selger:

K E

W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 31.07.2026

Signert av Knut Engebretsen

Signert av Wenche Engebretsen

Initialer selger:
K E
W E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

📍 Kongsveien 85, 1177 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 154, bnr. 29, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 27.07.2026

Rapportdato: 30.07.2026

Oppdragsnr.: 16520-26145

Eiendomsverdi ref nr: JI2077

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

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 som minimum 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

Romslig 3-roms eierseksjon i 1. etasje, endeleilighet med vinduer i 3 himmelretninger.

Fra stue/spisestue er det utgang til sydvestvendt terrasseplattning på ca 18 m², gode solforhold.

Nåværende eiere overtok leiligheten som ny i 2016.

* I 2021 ble det montert ladepunkt for el-bil ved garasjeplassen.

* I 2020 ble det montert ny peisovn.

* Parketten i stue/spisestue/kjøkken har blitt overflatebehandlet.

Forøvrig har leiligheten sine opprinnelige flater og utstyr.

Det er ikke er noen kommentarer til utførelsen ei heller registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

3-roms eierseksjon i leilighetsbygg - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

* Leilighetsbygg i betong-, stål- og trekonstruksjoner.

* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.

* Grunnmur i betong.

* Elementdekker som etasjeskillere.

* Ytterveggene med utfyllende bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning.

* Saltak i trekonstruksjon, som er tekket med falsede plater/båndteking.

* Vinduer og skyvedør til terrassen med isolerglass.

* Entredør med brann- og lydklassifisering.

* Fra stue/spisestue er det utgang til terrasseplattning på ca 18 m².

* Heis i oppgang.

* Prefabrikkerte, flislagte betongtrapper og malte vegger i oppgangen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeåret, som er ok.

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med folierte fronter som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med integrerte hvitevarer.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Balansert ventilasjon, med avtrekk i badet og ved kjøkken, tilluft i oppholdsrom. Ventilasjonsanlegget er montert i boden.

* Varmtvann fra fellesanlegg..

* Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i entre og med overløpsrør til badet.

* Avløpsrør av plast.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler entre/gang og bad, forøvrig er det panelovner.

* Peisovn i stue/spisestue.

* 400 V's anlegg. 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret. Det er utstedt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten samt montering av ladepunkt for el-bil ved garasjeplassen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

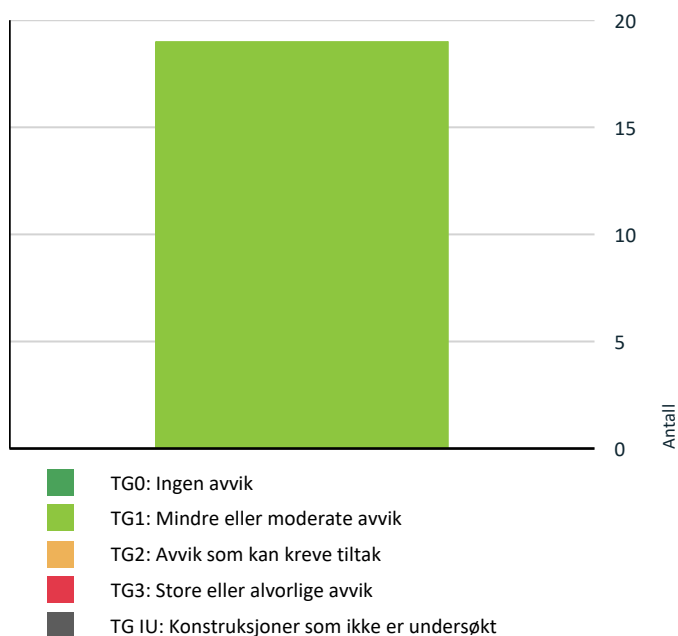
[Gå til side](#)

3-roms eierseksjon i leilighetsbygg

• 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av leiligheter/eierseksjoner, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som

fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

Oppsummering av avvik

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

3-roms eierseksjon i leilighetsbygg

Tilstandsrapport

3-ROMS EIERSEKSJON I LEILIGHETSBYGG

Byggeår

2016

Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

Standard

Leiligheten har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og terrassedør

Beskrivelse

Vinduer og skyvedør til terrasse, med trekarm og isolerglass fra byggeåret/2016

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punktering.

Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasseplatting på ca 18 m²

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Motorisert markise ved terrassen, med vindfølger.

3 utvendige, motoriserte persiener ved stue, kjøkken og soverom ved gavlvegg.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

* Synlige/lokale skjolder i stueparkett etter overflatebehandling samt noe solskjolder etter løse tepper.

Forøvrig er gulvene ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:

Vegger med malte flater.

Tilstandsrapport

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Himlinger med malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Bygget er oppført etter Tek 10, og med krav til radonsperre. Det antas at det ble utført med forskriftsmessig radonsperre ved oppføring og det er utstedt ferdigattest for oppføring av byggene i sameiet.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stue/spisestue.

Glass-/gnistplate under og foran peisovnen.

Utvendig stålpipe.

Brann- og redningsetaten gjennomførte kontroll av pipe og ildsted - ingen påpekte forhold, datert 31.12.2020



Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i begge soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad fra byggeåret, som er ok.

Badet ble bygget nytt i 2016.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2016 og det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen. Det legges til grunn at utførende entreprenør har fremlagt dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, før utstedelse av ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

* Små skallskader i fliser ved sluket og på en flis foran vaskemaskinen.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og påføringsmembran m/mansjett, som ble begge er fra 2016.

Det er synlig membranmansjett ved klemringen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, høyskap, speil m/lys, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Det er synlig drenshull eller spalte ved gulvet i innkassingen for veggmontert wc.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet leilighetens balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved beferingen tatt hull i veggen fra entre bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på beferingen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med folierte fronter som er montert i åpen løsning med spisestue/stue. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte/Rørshette og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt venskap. Nisje for kjøleskap.

I 2016 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast fra byggeåret, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i entre.
Fordelerskapet har overløpsrør til badet.

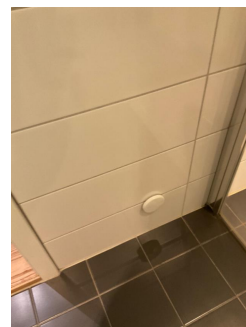
Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør fra byggeåret.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i boden innenfor soverommet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i sameiet, som ikke er tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

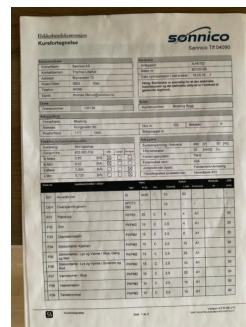
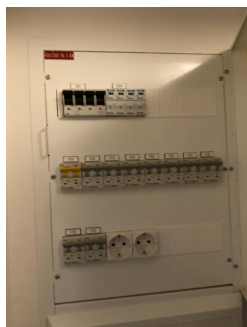
400 V's anlegg. 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg som er fra byggeåret.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

- * Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med montering av ladepunkt for el-bil,
- * Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 21.6.2016.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er sprinklet/overrisslingsanlegg.
Sentralt brannvarslingsanlegg i bygget.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

- * Downlights i badet, lamper fungerer.

Tilstandsrapport

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler entre/gang og bad, forøvrig er det panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

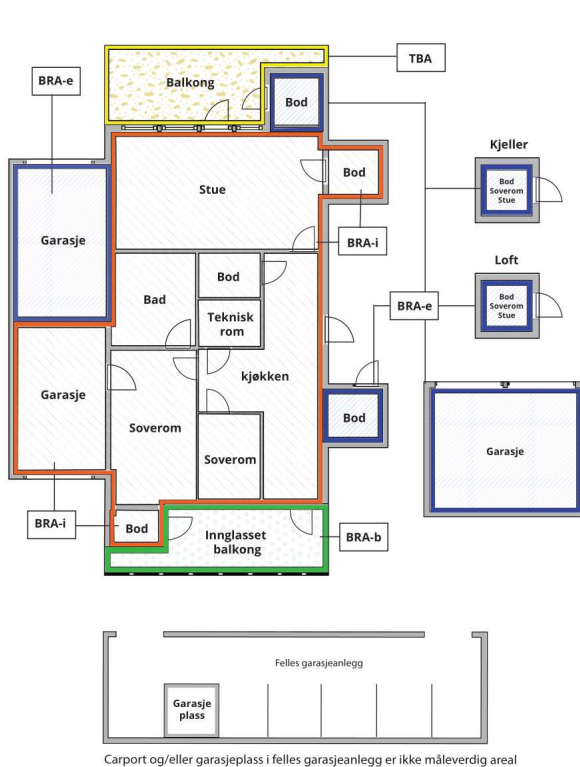
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms eierseksjon i leilighetsbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	78			78	18
Kjeller - fellesareal		6		6	
SUM	78	6			18
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre, bad, bod, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

Leilighetsbygg over 4 plan + garasjekjeller.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har trappefri atkomst fra byggets inngangsdør, via felles trappegang eller heis.

Leiligheten er innredet med:

Entre, bad, bod, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.

Romhøyde i stue/spisestue/kjøkken er 2,39 m.

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasseplattning på ca 18 m² og videre til hage/fellesareal.

Det medfølger:

- 1 kjellerbod på 6,2 m².

- Garasjeplass m/ladepunkt for el-bil i lukket fellesgarasje.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

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 under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.7.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	154	29		5	1897.6 m ²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Kongsveien 85

Hjemmelshaver

Wenche Rui Engebretsen og Knut Aage Engebretsen

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Sameiet Kongsveien 89

Eierandel

78 / 1950

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

917378460

Felles formue

Kr. 14 370 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i nyere bebyggelse på Holtet med kort avstand til barnehager, skoler alle trinn, service-tilbud, rekreasjonsområder og offentlig kommunikasjon.

Heis i oppgangen.

Det medfølger garasjeplass i lukket fellesgarasje i kjeller. Forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesareal med plen, beplantninger og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.880,- pr måned som inkluderer varmt vann, vaktmestertjenester, trappevask, kabel-TV og internett samt vanlige poster for boligsameier.

Det medfølger 2/46 ideell andel av snr 20, som er garasjeanlegget.

Bebyggelsen

Sameiet Kongsveien 89 består av i alt 20 seksjoner, hvor snr 20 er garasjeanlegget.

Sameiet består av 3 bygninger som ble ferdigstillet i 2016 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 917 378 460 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av byggene/boligene i sameiet, datert 30.8.2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If...	3175769			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (andel formue og eventuell andel gjeld) samt forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av byggene/boligene i sameiet, datert 30.8.2018	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Brann- og redningsetaten gjennomførte kontroll av pipe og ildsted - ingen påpekte forhold, datert 31.12.2020	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med oppføring av bygget/leiligheten, datert 21.6.2016	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	
2	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



enova

✓ Energiattest opprettet!

**Kongsveien 85, 1177 OSLO**

Energiattest utstedt: 19.07.2026

Bruksenhetsnummer: HO102

Kommunennummer:

Gårdsnummer:

Bruksnummer:

0301

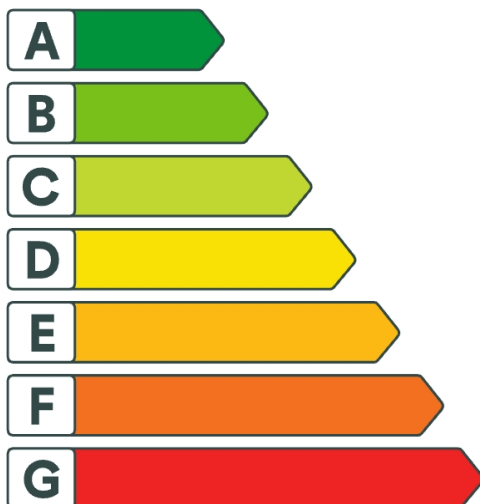
154

29

Bygningsnummer: 300400659

Boligens energiattest

Gyldig til 19.07.2036



Last ned

Del ^

Gå til forside

Nabolagsprofil

Kongsveien 85 - Nabolaget Holtet - vurdert av 196 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holtet	2 min
Linje 13, 19	0.1 km
Holtet i Kongsveien	2 min
Linje 74	0.2 km
Brattlikollen	20 min
Linje 1, 4	1.5 km
Nordstrand stasjon	5 min
Linje L2	2.7 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	4.7 km

Skoler

Bekkelaget skole (1-7 kl.)	3 min
585 elever, 26 klasser	0.2 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	15 min
605 elever, 33 klasser	1.3 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.)	15 min
176 elever, 19 klasser	1.3 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	11 min
593 elever, 36 klasser	0.9 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
306 elever, 24 klasser	3 km
Lambertseter videregående skole	23 min
825 elever, 30 klasser	1.8 km
Kongshavn videregående skole	3 min
550 elever	2.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

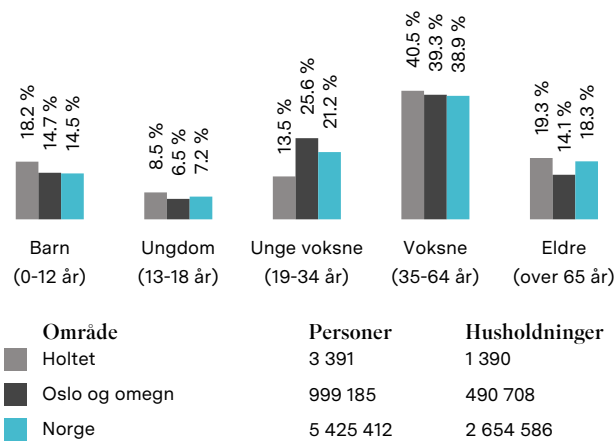
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kongsveien barnehage (1-5 år)	9 min
110 barn	0.7 km
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 år)	10 min
39 barn	0.7 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år)	10 min
30 barn	0.9 km

Dagligvare

Joker Holtet	4 min
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Jacob's Holtet	4 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Egen bil

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 92/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

- 

Bekkelaget skole

3 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.2 km
- 

Bækkelagshallen

6 min 

Aktivitetshall

0.5 km
- 

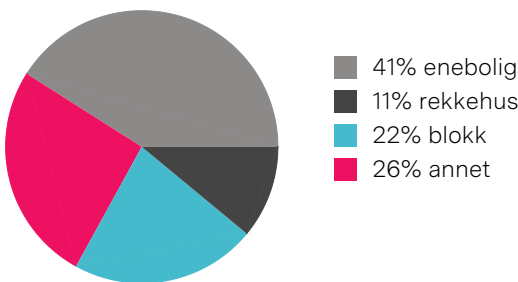
Best Trening

4 min 
- 

Mudo Nordstrand

18 min 

Boligmasse



«Holtet er Norges beste sted å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

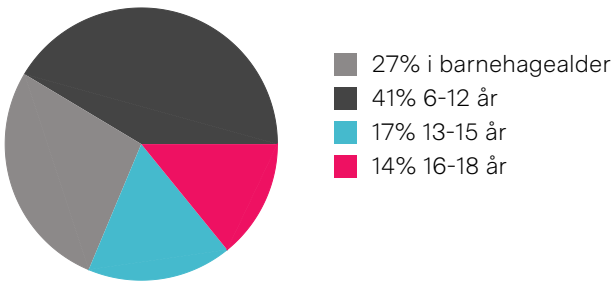
Sæter Torg

5 min 
- 

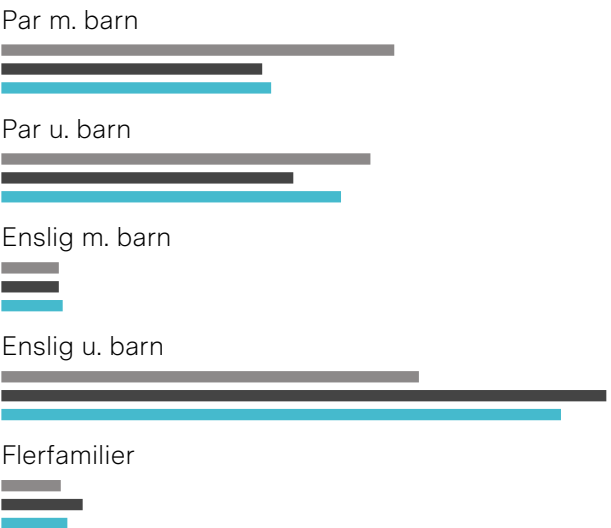
Apotek 1 Holtet

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

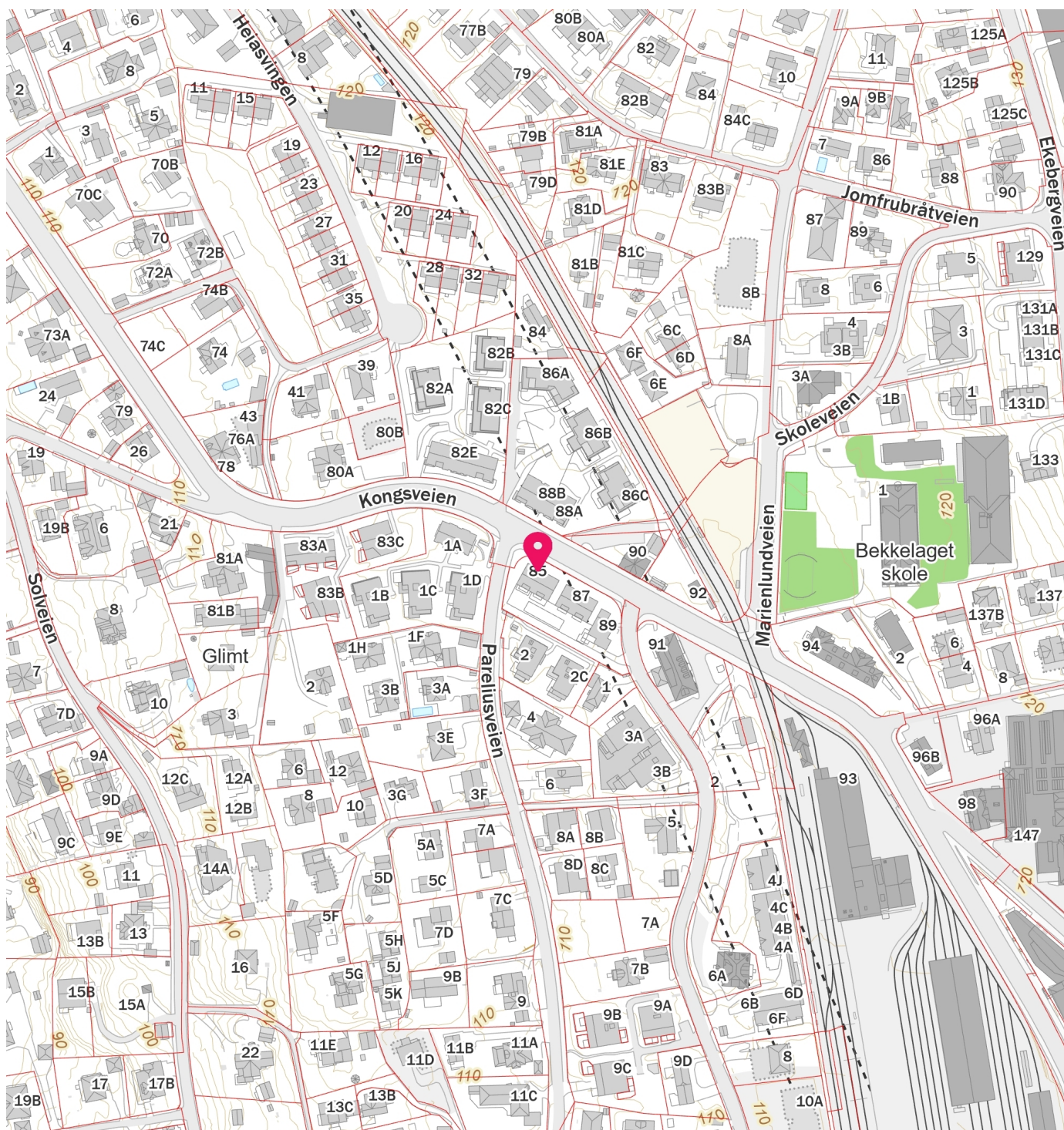
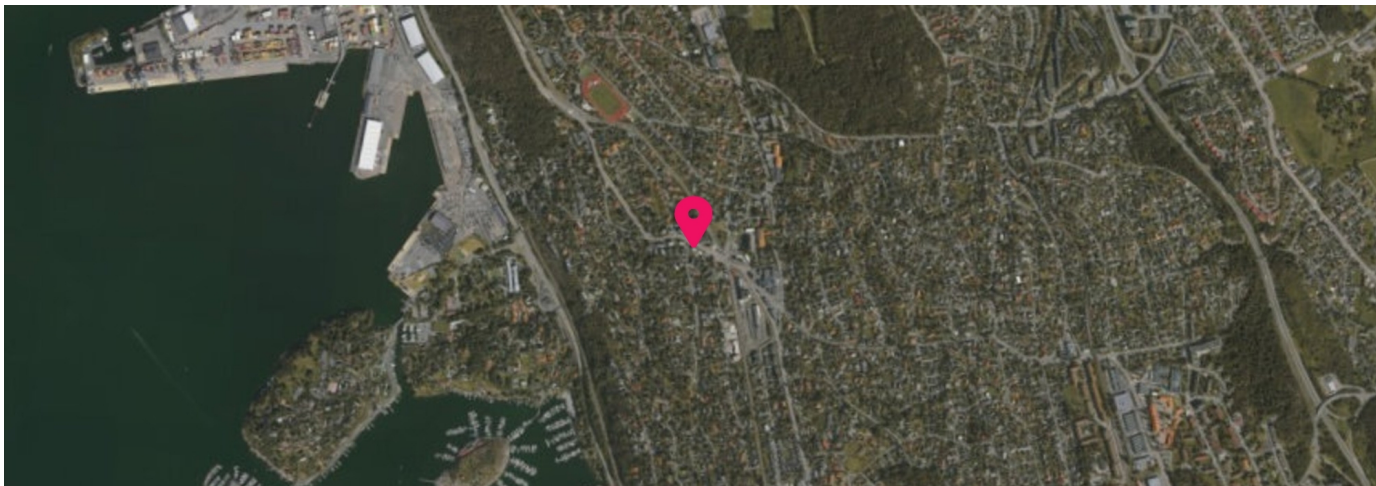


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-26-0069 .

Vår ref.: 6982-1-05

Dato: 20.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kongsveien 89
Organisasjonsnr: 917378460
Seksjonseier: Engebretsen, Knut Aage
Medeier: Engebretsen, Wenche Rui
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Kongsveien 85, 1177 OSLO
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 154
Bnr. 29

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3175769.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 20 er garasjeseksjon. Det er ikke egne vedtekter for garasjeseksjonen. Tinglyses på person med gnr 154/bnr 29 snr 20 ideell 1/46. Gebyr ved overdragelser av garasjeplasser iht prisliste.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 340,99,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 340,99	

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:	257,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	14 370,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som 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 fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kari Kluften, e-post: kongsveien89@styrerommet.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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

REGLER FOR FASADER OG FELLESAREALER HUSORDENSREGLER

Sameiet Kongsveien 89

Dette dokumentet beskriver gjeldende retningslinjer for Sameiet Kongsveien 89.

Regler for fasader og fellesarealer

Formål

Retningslinjene er laget for å sikre kvaliteten på sameiets eiendomsmasse og dermed også verdien av hver enkelt seksjon. De skal gjøre det enkelt for seksjonseiere å forholde seg til hvilke regler som gjelder for fasader og fellesarealer i sameiet.

Arkitektur og estetikk ivaretas best når de opprinnelige designprinsipper videreføres. En utvikling av dette uttrykket må gjøres bevisst og helhetlig.

Retningslinjene revideres av styret ved behov og etter forslag fra seksjonseiere.

Generelt

Alle endringer eller tiltak som berører sameiets fasader og fellesarealer skal godkjennes av styret, basert på skriftlig søknad.

Ombygging/renovering av våtrom og elektrisk anlegg skal utføres fagmessig av autorisert firma og i henhold til relevante forskrifter (eks. våtromsnormen).

Hver boenhet plikter å vedlikeholde terrasser, plattinger, gjerder og lignende utenfor respektive boenhet i samsvar med den standard slike installasjoner hadde på byggetidspunktet. Dersom vedlikeholdsplikten misligholdes kan sameiets styre påse at vedlikehold gjennomføres for beboers regning. Beboer skal dog gis 60 dagers skriftlig varsel før styret iverksetter slike tiltak.

Godkjente tilpasninger

Forhåndsgodkjente tiltak representerer tidligere behandlede saker som har medfører prinsipiell godkjenning av tilsvarende tiltak.

- Utvendige persiener – Tilsvarende som de originale fra utbygger. Leveres av [Solskjerminingsgruppen](#).

- Utvendige markiser – [Designmarkise åpen](#), duk med fargekode 314398/Sattler. Kan leveres av Kjells Markiser og skal tilsvare eksisterende monterte markiser i sameiet.
- Levegger på bakkenivå i tråd med gjeldende utforming

Utendørs

Fasadefarger

Maling/beisning av utvendige vegger skal skje med sameiets farge (svart beis). Staffasjefargen, hvit, skal kun benyttes der den opprinnelig er brukt.

Utvendig ventilasjonsanlegg og parabolantenn

Det skal ikke monteres utvendige ventilasjonsenheter eller parabolantenn. Dersom det foreligger særlig grunn så skal dette fremlegges i søknad til styret som da vil vurdere dispensasjon.

Verandaer/terrasser

Kun beplantning, pynt og bruksting som normalt hører hjemme på veranda/terrasse skal plasseres fast på seksjonenes uteplass. Langvarig lagring av andre større gjenstander skal ikke forekomme.

Blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverk, helst plassert på verandagulvet, ikke hengende på utsiden.

Navneskilt utendørs ringeklokke

Navn på ringeklokke skal bestilles (<https://www.foldal.no/>) og følge opprinnelig utforming slik at det ser konsistent ut. Klistrelapper på knappen er ikke tillat.

Beplantning

Beplantning på fellesarealer forvaltes av grøntutvalget. For beplantning på seksjonsdisponerte områder så er det viktig å minne om at vegetasjon ikke må stå helt inntil ytterveggers trekledning. Dette er viktig for å unngå fukt-/råteskader i vegg.

Innendørs

Navneskilt ved inngangsdør

Navneskilt ved hver seksjons inngangsdør skal følge valgt type, akrylglass med sort skrift. Bestilles hos *Foldal Stempel og Skilt* (<https://www.foldal.no/>). Disse kan med fordel limes fast i stedet for å skrus fast, for å unngå å måtte bore i betongen.

Privat pynt på inngangsdør bes begrenset til høytider der dette er naturlig (jul, påske).

Postkasse

Postkasser skal navnes med standard skilt (hvit med sort skrift). Bestilles fra *Foldal Stempel og Skilt*.

Oppganger

Utsmykning som bilder og annen pynt skal ikke henges/settes opp i oppgangene. Styret vil vurdere videre utsmykning av fellesarealer.

Garasjen

Ikke legg løse gjenstander på gulvet eller inntil veggen i garasjen. Dette gjelder dekk og annet. Dette er viktig for brannsikkerhet og fremkommelighet.

Husordensregler for Sameiet Kongsveien 89

Formål

Hensikten med husordensreglene er

- å gjøre sameierne kjent med praktiske forhold til nytte for den enkelte sameier/beboer
- lette administrasjonen av sameiet, bruk og vedlikehold av fellesarealer og anlegg
- fremme miljø og trivsel i sameiet

Sameierne er ansvarlige for at husordensreglene etterleves av husstanden og øvrige som gis adgang til leiligheten.

Regler

1. Grilling på terrassen/verandaen er tillatt for gassgrill evt. elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt grunnet brannfaren.
2. Inntil sameiet har fått opparbeidet egen(e) sykkeloppstillingsplass(er) kan sykler settes under trapp i kjeller. Parkering skjer på eget ansvar.
3. Utleie av leilighet skal av seksjonseier skriftlig meddeles styret og forretningsfører med opplysninger om leietagers navn, e-postadresse og telefonnummer. Seksjonseiers nye adresse og telefonnummer skal også angis. Utleier er også ansvarlig for at leietager er informert om husordensregler.
4. Dyrehold er tillatt, men må ikke være til sjenanse for naboene. Det er påbudt med bruk av bånd ved fellesarealene.
5. Sjøppel og avfall må ikke henlegges på sameiets område eller på noen steder som er til sjenanse for øvrige beboere og naboer. Sjøppelposer skal ikke settes midlertidig i oppgangene. Alt søppel pakkes godt inn før det kastes i søppelkassen. Ekstraordinært avfall grunnet oppussing, kjøp av møbler o.l. skal ikke kastes i felles søppelkasser, men bringes til søppelfylling for egen regning. Det er strengt forbud å kaste brennende eller annet sterkt brennbart avfall i søppelkassen.
6. Det er ikke lov til å bruke gelendre på terrassen til tørking av tøy eller teppebanking.
7. Sko og andre private eiendeler skal ikke plasseres i fellesarealer (trappegang). Det gjøres unntak for besøk, men det forutsettes da at det handler om et normalt antall timer.
8. Planter og andre gjenstander i oppgangene bør begrenses for ikke å hindre renhold av fellesarealet.
9. Sameiet har ingen vanningsavtale for plen. Det oppfordres derfor til vanning i tørkeperioder ved bruk av tilgjengelig vanningsutstyr i parkeringskjelleren.
10. Brannvarslere går på fast strøm og skal ikke demonteres for batteriskifte eller av andre grunner. Om alarmen går har man 5 minutter på å stoppe videre alarm til brannvesenet dersom man er sikker på at det ikke skyldes reell brann. Dette stoppes på branntavlen ved ytre inngangsdør (vri på nøkkel og trykk *Tilbakestill*)

11. Ventilasjonsanlegget i leiligheten må vedlikeholdes gjennom regelmessige filterskifter slik at det ikke blir fuktproblemer. Beboer er ansvarlig for dette i egen leilighet. Abonnement for regelmessig tilsending av nytt filter kan og bør etableres.
12. Bruk av garasje – Det er ikke tillatt med parkering utenom oppmerkede plasser. Gjenstander må ikke lagres/henettes i garasjen slik at det er til hinder for renhold og ferdsel eller skaper unødvendig brannfare. Sameiet er uten ansvar for verdier som oppbevares i garasjen. Den enkelte må sørge for at garasjeplassen er fri for søppel og avfall. Større reparasjoner (oljeskift o.l.) og vask av bil er ikke tillatt. Uvedkommende har ikke tilgang i garasjen. Dørene inn til leilighetsbyggene skal holdes låst for å unngå uønsket adkomst.
13. Sameiet kan ikke, til tross for varmekabler, garantere isfri nedgang til garasjen. Det er derfor den enkelte bilists ansvar å påse at det er trygt å kjøre inn og ut av garasjen. Skader som er forårsaket av skliende kjøretøy er bilistens ansvar.
14. Det arrangeres en årlig dugnad i sameiet og det oppfordres til bred deltagelse.

Styret henstiller beboere i sameiet om ellers å bruke sunn fornuft og vise hensyn til øvrige beboere.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSVEIEN 89

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 8. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
Sist revidert 23.04.2026.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kongsveien 89, og har gårdsnummer 154 og bruksnummer 29 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.01.2016

Sameiet består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 03.06.2016. Eiendommen har adresse Kongsveien 85-89.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det finnes saklig grunn til det. Lading via vanlig stikkontakt er ikke tillatt. Alle seksjonseiere skal benytte ladeboks som er godkjent av styret. Ladeboksen skal monteres i henhold til gjeldende forskrifter. Alle kostnader og vedlikeholdsbehov dekkes av seksjonseier.

Parkeringsplasser i garasjen kan kun fremleies til beboere i sameiet. Ved særskilt behov kan det søkes til Styret om fremleie til ekstern leietager.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Varmtvann er felles for sameiet og fordeles i henhold til sameierbrøk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har 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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde, inkludert reparasjoner og utskiftninger (ref. eierseksjonsloven §32), 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 og annet fastmontert utstyr
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) innvendige dører, listverk, skap, benker, 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.
- j) innvendige flater på balkong og lignende

Ved oppussing eller bygningsmessige arbeider som etter lov eller forskrift krever fagkompetanse, skal arbeidet utføres av autorisert fagperson eller godkjent foretak.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, 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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner,

eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder

selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Sameiet har besluttet å ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSVEIEN 89

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte
den 8. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kongsveien 89, og har gårdsnummer 154 og bruksnummer 29 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.01.2016

Sameiet består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 03.06.2016. Eiendommen har adresse Kongsveien 85-89.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Varmtvann er felles for sameiet og fordeles i henhold til sameierbrøk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har 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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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 vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, 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.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å

forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens

øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte

stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være urendelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Sameiet har besluttet å ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren.

Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

parkering



Seksjoner parkering

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6982

SAMEIET KONGSVEIEN 89

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGSVEIEN 89

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Villa Holtet (Holtveien 6A).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Ingen saker til behandling av årsmøtet ble fremmet av seksjonseierne.

Det er ingen kandidater som har meldt seg til de 2 ledige vervene ved innkallingstidspunktet. Styret vil følge opp saken frem mot møtet, men vi er avhengig av å kunne sette et nytt styre for inneværende år som del av årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KONGSVEIEN 89

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

Styreleder leder møtet.

Forslag til vedtak

Torgeir Foss er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

- 1. 6982 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 6982 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vi trenger kandidater til to verv, ett styremedlem og styreleder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Endring av sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har tatt en gjennomgang av vedtektene våre fra april 2019, og sammenlignet disse med "Huseierne sine standardvedtekter for eierseksjonseiere", for å se om det er utført endringer og presiseringer siden sist.

Vedlagte dokument er fargekodet for å vise endringene, og alle endringer i pkt. 2.2, 2,4 og 5.1, er i samsvar med huseierne sine standardvedtekter.

I all hovedsak så gjelder presiseringene ladepunkt for elbiler, seksjonseiers vedlikeholdsplikt, samt erstatningsansvar og egenandel.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslag til endringer vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak vedtas.

Vedlegg

3. Vedtekter 6982 Sameiet Kongsveien 89 (2026-04-11).pdf

Styrets årsrapport

Styrets rapport foreligger som vedlegg til sak 4 - Årsrapport og årsregnskap.

SAMEIET KONGSVEIEN 89
ORG.NR. 917378460, KLIENTNR. 6982

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 183 800	1 116 648	1 183 647	1 266 502
Andre inntekter		0	750 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 183 800	1 866 648	1 183 647	1 266 502
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 545	-8 545
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Forretningsførerhonorar		-69 795	-66 605	-72 345	-75 500
Konsulenthonorar		0	-3 728	-5 250	0
Drift og vedlikehold	5	-200 974	-1 033 431	-194 700	-199 700
Forsikringer		-111 799	-115 500	-126 000	-141 150
Kommunale avgifter	6	-177 495	-255 562	-290 360	-303 800
Energi/fyring	7	-111 037	-105 587	-126 000	-126 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 054	-98 668	-105 000	-108 150
Andre driftskostnader	8	-217 660	-185 395	-195 925	-204 475
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 062 273	-1 932 935	-1 184 125	-1 227 320
DRIFTSRESULTAT		121 527	-66 287	-478	39 182
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	5 521	5 683	3 000	4 000
Finanskostnader		0	-21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 521	5 662	3 000	4 000
ÅRSRESULTAT		127 048	-60 625	2 522	43 182
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-60 625		
Til opptjent egenkapital:		127 048	0		

SAMEIET KONGSVEIEN 89
ORG.NR. 917378460, KLIENTNR. 6982

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		29 986	29 128
Driftskonto OBOS-banken		180 267	113 458
Sparekonto OBOS-banken		166 779	116 717
SUM OMLØPSMIDLER		377 067	259 303
SUM EIENDELER		377 067	259 303
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		306 286	179 238
SUM EGENKAPITAL		306 286	179 238
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 692	26 699
Leverandørgjeld		55 088	53 366
SUM KORTSIKTIG GJELD		70 780	80 065
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		377 067	259 303
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2026

Styret i Sameiet Kongsveien 89

Torgeir Foss

Knut Aage Engebretsen

Kari Kluften

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 044 696
Garasje	139 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 183 800

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	-60 000

NOTE 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 456
Drift/vedlikehold VVS	-18 636
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 334
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 279
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 639
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 448
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 974

NOTE 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-102 777
Feie- og tilsynsgebyr	-4 617
Renovasjonsgebyr	-70 101
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-177 495

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-111 037
SUM ENERGI / FYRING	-111 037

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-191 700
Renhold ved firmaer	-16 563
Andre driftskostnader	-421
Andre kontorkostnader	-1 698
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 318
Velferdskostnader	-1 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-217 660

NOTE 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	459
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 062
SUM FINANSINNTEKTER	5 521

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre/tillitsvalgte vært:

- **Leder:** Torgeir Foss Kongsveien 87
- **Styremedlem:** Kari Kluften Kongsveien 87
- **Styremedlem:** Knut Engebretsen Kongsveien 85

Valgkomite

Sameiet har ikke utpekt noen valgkomite og kandidater nomineres etter generell forespørsel til beboere i forkant av årsmøtet.

Utvalg/komiteer

Plantegruppen har bistått vedlikehold og utvikling av grøntarealene våre ut over det som ligger i vaktmestertjenestene. Styret vil rette en stor takk for den innsatsen som er lagt ned.

- Bitten Kallerud (K87)
- Wenche Rui Engebretsen (K85)
- Kristine Skram (K85)
- Tove Rikheim (K85)

Styrets arbeid og hendelser gjennom året

Det har vært gjennomført 8 vanlige styremøter for oppfølging av økonomi, leverandører og aktuelle saker. I tillegg er det gjennomført enkelte arbeidsmøter og befaringer, typisk knyttet til vedlikeholdsarbeid.

Saker og hendelser

Her er et utvalg saker som ble behandlet av Styret i 2025:

- **Oppgradering av heisalarm fra 2G til 4G** - Fristen for dette ble for Telenor-kunder utsatt til oktober 2027. Sameiet var derfor ikke nødt til å foreta seg noe rundt skifte av sendere i år. Det antas være best å vente med skifte til nær datofristen for å få så moderne sendere som mulig. Kostnaden for skiftet av 3 alarmsendere er tidligere anslått til kr. 45.000,-.
- **Installasjon av vannmåler** – Det ble installert vannmåler for totalinntaket til sameiet da vi var forespeilet en betydelig besparelse. Den faktiske besparelsen for 2025 fremgår av kommentarene til årsregnskapet 2025.
- **Fugleredene** – Et tilbakevendende problem. Vi har fjernet disse flere ganger, men de kommer tilbake. Det er først og fremst redet mellom K85 og K87, på K87-siden, som er

vanskelig å håndtere. Styret vil jobbe for å få montert stengsler for fuglene i form av ståltråder eller tilsvarende. Utfordringene med redene er smittefare, fugleskrik og tilgrising av panelet. Vi har foreløpig kontaktet Anticimex og Pelias for oppfølging.

- **Ny forsikringsleverandør** – Vi byttet fra If til Storebrand i september 2025. Dette medførte en årlig premiereduksjon på kr. 10.000,-.
- **Defekte termostater på varmtvannsberederne** – En defekt termostat på en av varmtvannsberederne medførte en temperaturstigning til mellom 90 og 100 grader på varmtvannet. Dette gjorde at koblinger og pakninger utvidet seg og det ble registrert lekkasjer i koblingsboksene i enkelte leiligheter. Alle tre termostater ble skiftet og en kobling ble strammet av rørlegger under utredelsen.
- **Defekt sirkulasjonspumpe** – En ødelagt sirkulasjonspumpe (jordingsfeil) førte til kalde rør, kondens og drypp i kjelleren. Problemet ble løst ved pumpeskift.
- **Vinduer med risiko for fall** – Vinduer i leilighetene er brannsikre, noe som gjør dem tunge og kan medføre utfordringer ved åpning og lukking. I et konkret tilfelle var vinduet såpass vanskelig å håndtere at vi fant det nødvendig å få leverandøren til å gjøre en justering.
- **Norgespris** – Styret vurderte Norgespris-ordningen i september og bestemte seg for å melde Sameiet inn i denne ordningen. Den reduserer risikoen for pristopper og gir en økonomisk forutsigbarhet for strømkostnaden for Sameiet. På dato for bestilling av Norgespris, den 22. desember, lå sameiet an til en besparelse på anslagsvis kr. 8.500,- sammenlignet med samme periode året før.
- **Utett skottrenne på et takvindu** - I henhold til vindusvindusleverandør (Velux servicepartner) så er det observert en mulig sprekk i beslag over vindu på taket. Det er iverksatt midlertidig tetting, men skottrenne over vindu er et utsatt sted som er anbefalt å utbedre snarest. Det skal ikke være snakk om konstruksjonsfeil. Taktekker vil bli bestilt for videre utbedring.

Beplantning og vedlikehold av grøntarealet

Som i tidligere år så er det gjennomført diverse vedlikehold av beplantning og gress på fellesarealene. Da utendørs krukken var ødelagt, ble disse byttet ut.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

(Regnskapet foreligger som egen fil i innkallingen)

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Årsregnskapet for 2025 viser en sunn økonomi.

Vesentlig avvik

Det er få vesentlige avvik i regnskapet for 2025. Følgende vesentlige avvik foreligger:

- Driftskostnader
 - 6740 Vaktmestertjenester, kostnader til sprøytemidler, gjødsling, lampeskifte/elektriker, kr. 23.700,- over budsjett.
Dette kan motregnes et underforbruk på kontoene 6601 *Drift/vedlikehold bygninger*, 6604 *Drift/vedlikehold utvendig anlegg* og 6614 *Drift/vedlikehold garasjeanlegg* på totalt 27.510,-
- Kommunale avgifter
 - 6326 Vann- og avløpsgebyr, kr. 111.983,- under budsjett (ref. tidligere omtale)

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet. Overskuddet på kr. 127.048,- foreslås ført mot sameiets egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31. desember 2025 var kr. 306.286,-

Dette er en økning i forhold til foregående år og skyldes primært besparelsen på vann- og avløpskostnader.

Kommentarer til budsjett for 2026

Til orientering for årsmøtet legger Styret fram budsjettet for 2026. Dette antas ha tilstrekkelig margin for å imøtekomme uforutsette vedlikeholdskostnader og variable driftskostnader som vann- og strøm.

Felleskostnader

Som meddelt på Vibbo, 6. januar 2026:

I budsjettet for 2026 er det lagt til grunn en økning i felleskostnader på 7%. Det er økninger på

store poster som kommunale avgifter og forsikring som i størst grad påvirker kostnadsbildet, men det er også en generell prisøkning på flere tjenester.

Økningen på 7% skal være tilstrekkelig og i beste fall ha en god margin i forhold til kostnadene som påløper i 2026. Størst usikkerhet antas være knyttet til hvordan økningen i vannavgift slår ut for et helt år med målt forbruk da vi ikke har et helt år med målt forbruk å beregne den meldte økningen på. Også behovet generelt vedlikehold vil kunne medføre uforutsette kostnader da enkelte deler av anlegget må skiftes av naturlige årsaker slik som termostaterne på varmtvannsberederne i 2025.

Av andre økninger i forhold til 2025-budsjettet kan nevnes vedlikehold av heis, (felles) ventilasjonsanlegg og brannsikring.

Større vedlikehold

Budsjettet legger til grunn at det ikke er planlagt noen større vedlikeholdsoppgaver i 2026. Generalforsamlingen bes likevel være bevisst at bygningsmassen nå er 10 år og mindre uforutsette vedlikeholdsoppgaver må forventes.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Denne posten er som nevnt den mest usikre ved at det i mediene har vært skrevet om betydelig økning av vannavgiften og andre kommunale avgifter.

I Aftenposten stod det følgende om vannavgiften, 23. oktober 2026:

«I neste års Oslo-budsjett har byrådet foreslått å øke vann- og avløpsgebyrene med hele 23,5 prosent for kunder med vannmåler. Kunder uten vannmåler vil få en økning på 4,5 prosent.

[...]

Vann- og avløpsgebyret vil totalt øke med nesten 60 prosent for en bolig på 87 kvadratmeter i årene 2025, 2026 og 2027.»

[\(Vil stoppe sjokkøkning på vannavgiften i Oslo\)](#)

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg på et sammenlignbart nivå som året før. Budsjettposten er uendret for 2026 da vi brukte mindre enn budsjettet for 2025.

Forsikring

Budsjettet er økt med 12% for å dekke forventet prisøkning og basert på seneste tids skadehistorikk.

Lån

Sameiet Kongsveien 89 har ingen lån.

Appendiks: Generelle opplysninger om Sameiet Kongsveien 89

Sameiet består av 19 boligseksjoner og en næringsseksjon (garasjeanlegg).

Sameiet Kongsveien 89 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917378460, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 154 29

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

Sameiet Kongsveien 89 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS som autorisert regnskapsfører. Det er ikke lenger krav om revisor for sameie med 20 boenheter eller færre og det ble i årsmøte 2021 vedtatt å ikke benytte revisor for årsregnskapet.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post sameietkongsveien@gmail.com.

Sameiet har en Facebook-gruppe (Kongsveien 85-87-89) der uformell diskusjon og informasjonsdeling kan gjøres.

<https://www.facebook.com/groups/2134110296895514>



Kongsveien 85-87-89

Privat gruppe · 28 medlemmer

Bli medlem



Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand (kundennummer 38451260, polise 9644586).

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS

Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSVEIEN 89

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den
8. april 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kongsveien 89, og har gårdsnummer 154 og bruksnummer 29 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.01.2016

Sameiet består av 19 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 03.06.2016. Eiendommen har adresse Kongsveien 85-89.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven §23.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det finnes saklig grunn til det. Lading via vanlig stikkontakt er ikke tillatt. Alle seksjonseiere skal benytte ladeboks som er godkjent av styret. Ladeboksen skal monteres i henhold til gjeldende forskrifter. Alle kostnader og vedlikeholdsbehov dekkes av seksjonseier.

Parkeringsplasser i garasjen kan kun fremleies til beboere i sameiet. Ved særskilt behov kan det søkes til Styret om fremleie til ekstern leietager.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Varmtvann er felles for sameiet og fordeles i henhold til sameierbrøk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de

forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. **PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE**

De andre seksjonseierne har 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 tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødige opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. **VEDLIKEHOLD**

5.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde, inkludert reparasjoner og utskiftninger (ref. eierseksjonsloven §32), 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 og annet fastmontert utstyr
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) innvendige dører, listverk, skap, benker, 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
- j) innvendige flater på balkong eller lignende

Ved oppussing eller bygningsmessige arbeider som etter lov eller forskrift krever fagkompetanse, skal arbeidet utføres av autorisert fagperson eller godkjent foretak.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, 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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikten

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet

punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

5.8. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve

seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

- 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.** Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

- 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

- 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

- 7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

- 7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle

beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for

forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Sameiet har besluttet å ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26

Selskapsnummer: 6982 Selskapsnavn: SAMEIET KONGSVEIEN 89

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KONGSVEIEN 89

Organisasjonsnummer: 917378460

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Villa Holtet (Holtveien 6A).

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet.

Forslag til vedtak:

Torgeir Foss er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marianne Bjerknes er valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Vi trenger kandidater til to verv, ett styremedlem og styreleder.

Innstilling

Karis rolle endres fra Styremedlem til Styreleder. Perioden fornyes til 2 år. Hun har opprinnelig ett år igjen av Styremedlemsvervet. To nye Styremedlemmer verves, én for ett år og én for to år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kari Kluften

Følgende stilte til valg:

Kari Kluften

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Reidar Arnesen

Følgende stilte til valg:

Glenn Reidar Arnesen

Styremedlem (ettårig) (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Bjølseth

Følgende stilte til valg:

Nina Bjølseth

7. Endring av sameiets vedtekter

Styret har tatt en gjennomgang av vedtektene våre fra april 2019, og sammenlignet disse med "Huseierne sine standardvedtekter for eierseksjonseiere", for å se om det er utført endringer og presiseringer siden sist.

Vedlagte dokument er fargekodet for å vise endringene, og alle endringer i pkt. 2.2, 2.4 og 5.1, er i samsvar med huseierne sine standardvedtekter.

I all hovedsak så gjelder presiseringene ladepunkt for elbiler, seksjonseiers vedlikeholdsplikt, samt erstatningsansvar og egenandel.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslag til endringer vedtas.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtas.

✓ Vedtatt. Det ble gjort oppmerksom på at tekstene under paragraf 5.1 (nest siste avsnitt) og 5.6 (siste avsnitt) er svært like. Det ble ikke gjort en endring på dette i møtet da tekstene ikke fremstod motstridende. Det var heller ikke ønskelig å endre saksgrunnlaget direkte i møtet.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KONGSVEIEN 89

Organisasjonsnummer: 917378460

Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Villa Holtet (Holtveien 6A).

Antall stemmeberettigede som deltok: 11

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet.

Forslag til vedtak:

Torgeir Foss er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Marianne Bjerknes er valgt.

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,-

✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Vi trenger kandidater til to verv, ett styremedlem og styreleder.

Innstilling

Karis rolle endres fra Styremedlem til Styreleder. Perioden fornyes til 2 år. Hun har opprinnelig ett år igjen av Styremedlemsvervet. To nye Styremedlemmer verves, én for ett år og én for to år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Kari Kluften

Følgende stilte til valg:

Kari Kluften

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Reidar Arnesen

Følgende stilte til valg:

Glenn Reidar Arnesen

Styremedlem (ettårig) (1 år)

Følgende ble valgt:

Nina Bjølseth

Følgende stilte til valg:

Nina Bjølseth

7. Endring av sameiets vedtekter

Styret har tatt en gjennomgang av vedtektene våre fra april 2019, og sammenlignet disse med "Huseierne sine standardvedtekter for eierseksjonseiere", for å se om det er utført endringer og presiseringer siden sist.

Vedlagte dokument er fargekodet for å vise endringene, og alle endringer i pkt. 2.2, 2.4 og 5.1, er i samsvar med huseierne sine standardvedtekter.

I all hovedsak så gjelder presiseringene ladepunkt for elbiler, seksjonseiers vedlikeholdsplikt, samt erstatningsansvar og egenandel.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslag til endringer vedtas.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtak vedtas.

✓ Vedtatt. Det ble gjort oppmerksom på at tekstene under paragraf 5.1 (nest siste avsnitt) og 5.6 (siste avsnitt) er svært like. Det ble ikke gjort en endring på dette i møtet da tekstene ikke fremstod motstridende. Det var heller ikke ønskelig å endre saksgrunnlaget direkte i møtet.

Signert av:

Møteleder:

Torgeir Foss/s/

Protokollvitne:

Marianne Bjerknes/s/



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AKH AS
Klostergata 7A
1532 MOSS

Deres ref.: KONRAD
HALVORSEN

Vår ref.: 201209907-98
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Mariann Nes

Dato: 30.08.2018
Arkivkode: 531

Byggeplass:	KONGSVEIEN 85 - 87 - 89	Eiendom:	154/29/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGPROSJEKT II AS	Adresse:	c/o Mosking Bygg AS, Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO
Søker:	AKH AS	Adresse:	Klostergata 7A, 1532 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Kongsveien 85 - 87 - 89

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 3 leilighetsbygg med 19 leiligheter og felles parkeringskjeller, mottatt 27.6.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201209907			
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan			12/4
Plan 1. etasje		30.10.2013	26/8
Plan 2. etasje		30.10.2013	26/9
Fasade sørøst hus A og B		30.10.2013	26/16
Fasade sørøst hus C		30.10.2013	26/17
Fasade nordvest hus B og C		30.10.2013	26/20
Plan 4. etasje	AB - NS - A104	04.12.2013	36/8
Plan loft	AB - NS - A105	04.12.2013	36/9
Snitt	NS - A201	18.12.2013	36/10
Fasade nordøst	NS - A301	30.10.2013	36/11
Fasade sørvest	NS - A303	13.12.2013	36/12
Utomhusplan	NS-A002	06.01.2014	40/3
Fasade nordvest - Hus A	NS-A304	10.01.2014	41/2
Plan kjeller - Som bygget			69/7
Plan 3 etasje			69/9



Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert. Det er redegjort for at ansvarlig foretak har gått igjennom et eierskifte og at dokumentasjonen ikke er mulig å oppdrive. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

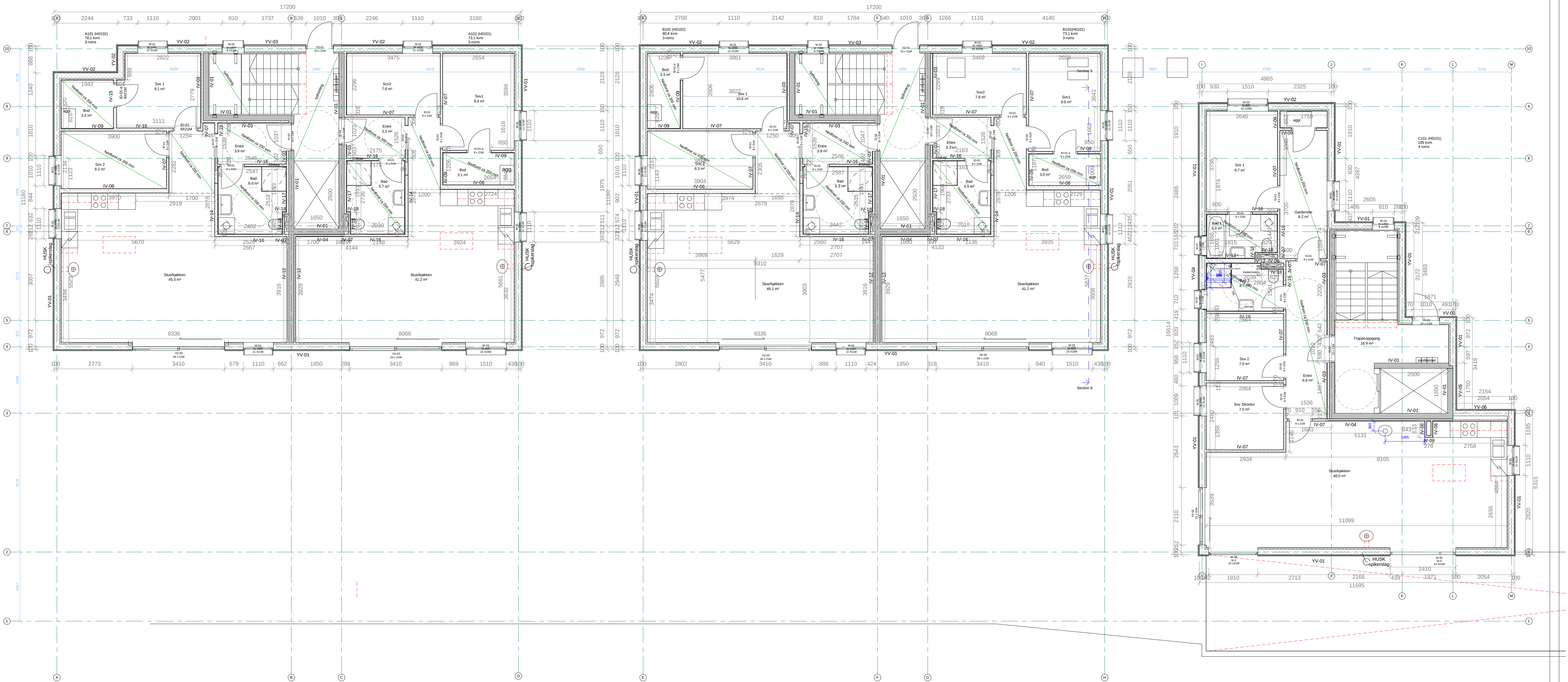
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.08.2018 av:

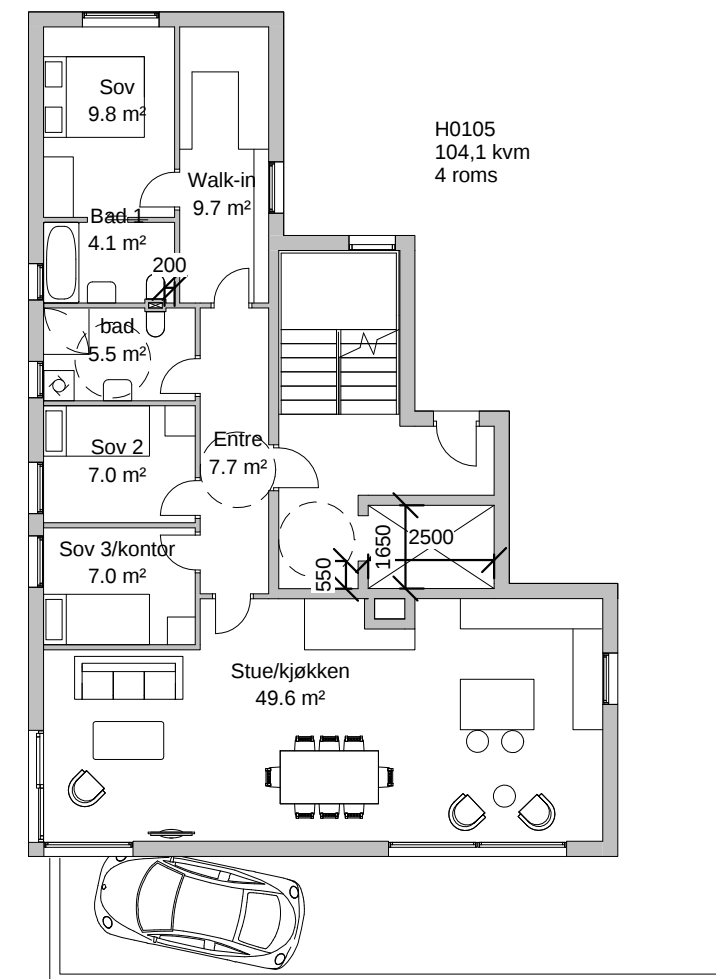
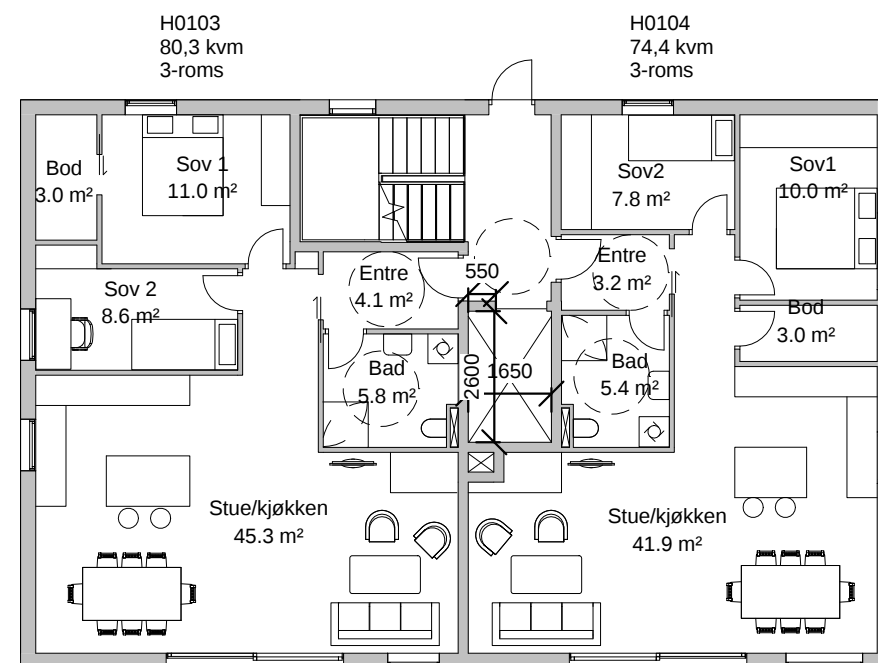
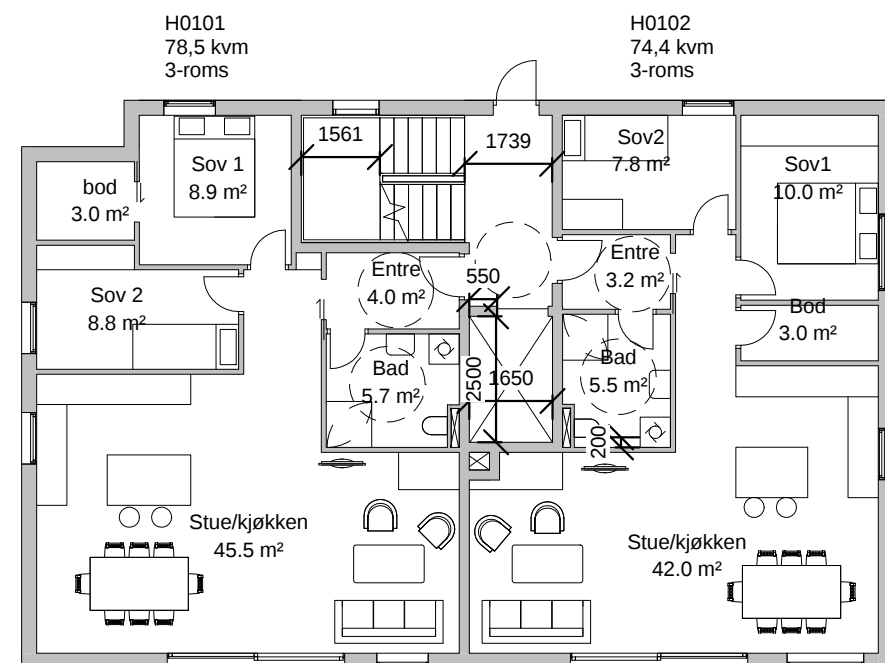
Mariann Nes - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:

BOLIGPROSJEKT II AS, c/o Mosking Bygg AS, Caspar Storms vei 16, 0664 OSLO



Beskrivelse		Dato	Kongsveien 85, 87, 89 Samlet 1.etg.-AS BUILD	Prosjekt Status	Det. prosjektering	Trakkshaver	 Mosking Utvikling AS Oslo Kongsveien 85, 87, 89 0404 Oslo Tlf: +47 22 25 64 25
				Tegn. nr.	A001	Prosjektleder	
				Prosjekt nummer	--		
				Dato	220216		
				Tegnet av	FS		
Rev. dato		02/19/16		Kontrollert av	KJ	Målestokk	1: 50 - A0



Beskrivelse	Dato
endre rombenevnelse, Leilighet H0105	19.08.13
endre heisplassering, hus C	30.10.13

Pareliusveien 2 A 1. etasje Gnr. 144 Bnr. 19 og 154	Prosjekt Status	Søknad om endring	Tiltakshaver	Mosking Utvikling AS
	Tegn. no	AB - NS - A101		Mosking Utvikling AS Casper Storms vei 16 0664 Oslo www.mosking.no Tel. +47 22 16 64 16
	Dato	15.11.2012		
	Tegnet av	TRAA		
Rev. dato	30.10.2013	Kontrollet av	OFASA	Målestokk
				1 : 150 A3



Dato: 18.07.2026
Kunde: Margrethe Falck
Laget for: marthe@boaeiendom.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536610
Deres ref: 18838/ 18838FALCK

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 154, BNR. 29.

Vi viser til bestilling av 18.07.2026 for eiendom gnr. 154, bnr. 29.

GNR. 154 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.04.1912.

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

1898 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

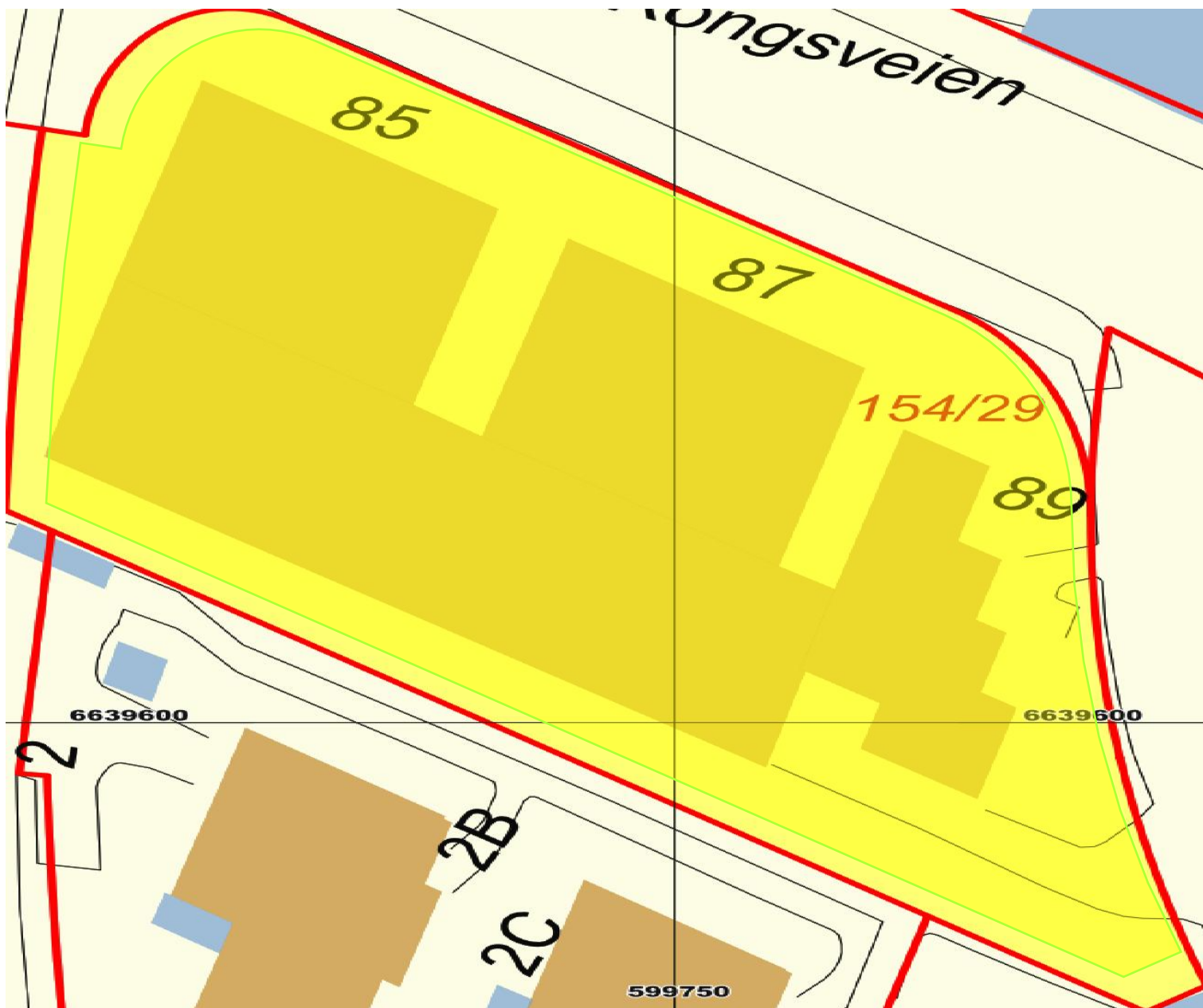
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

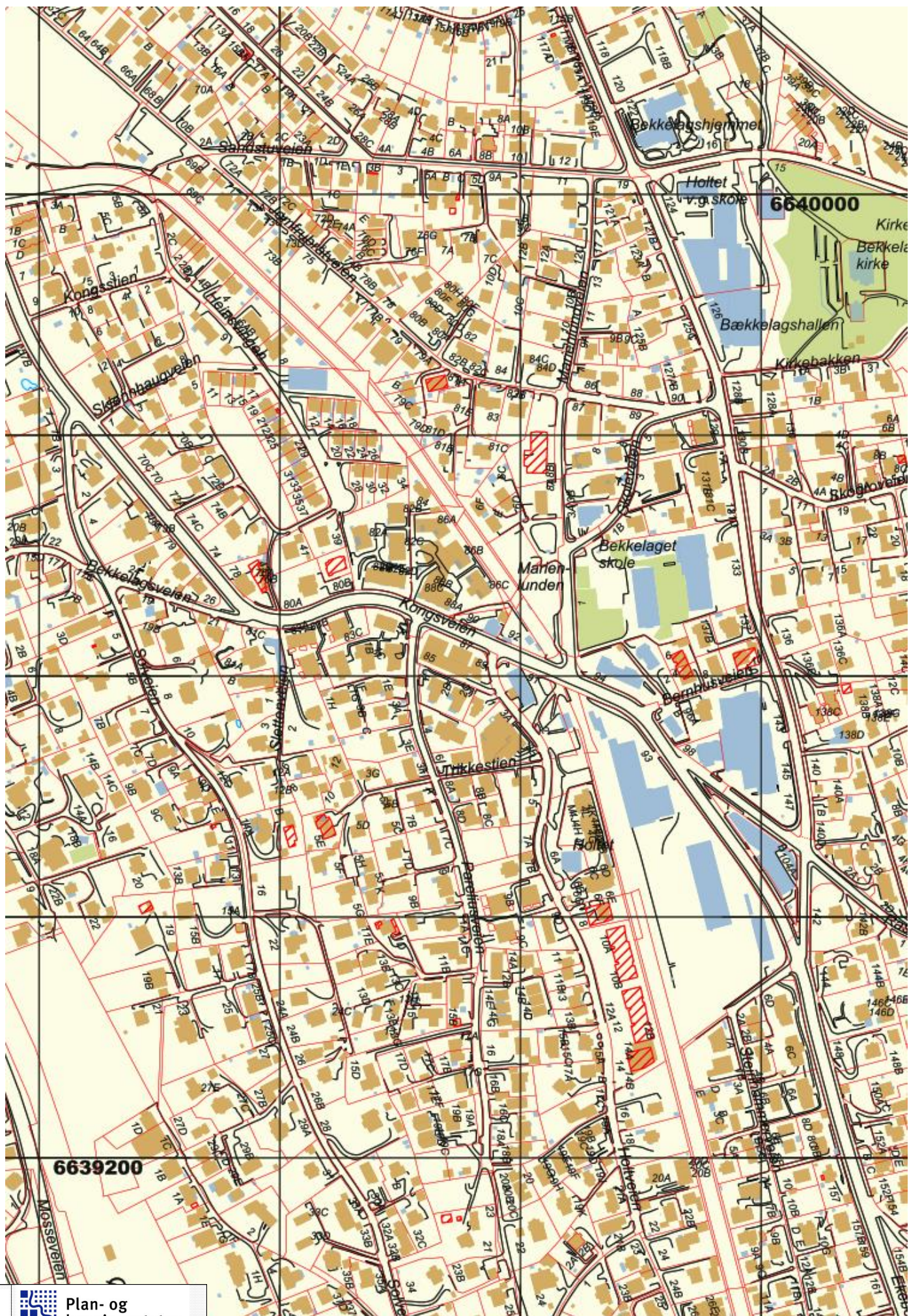
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

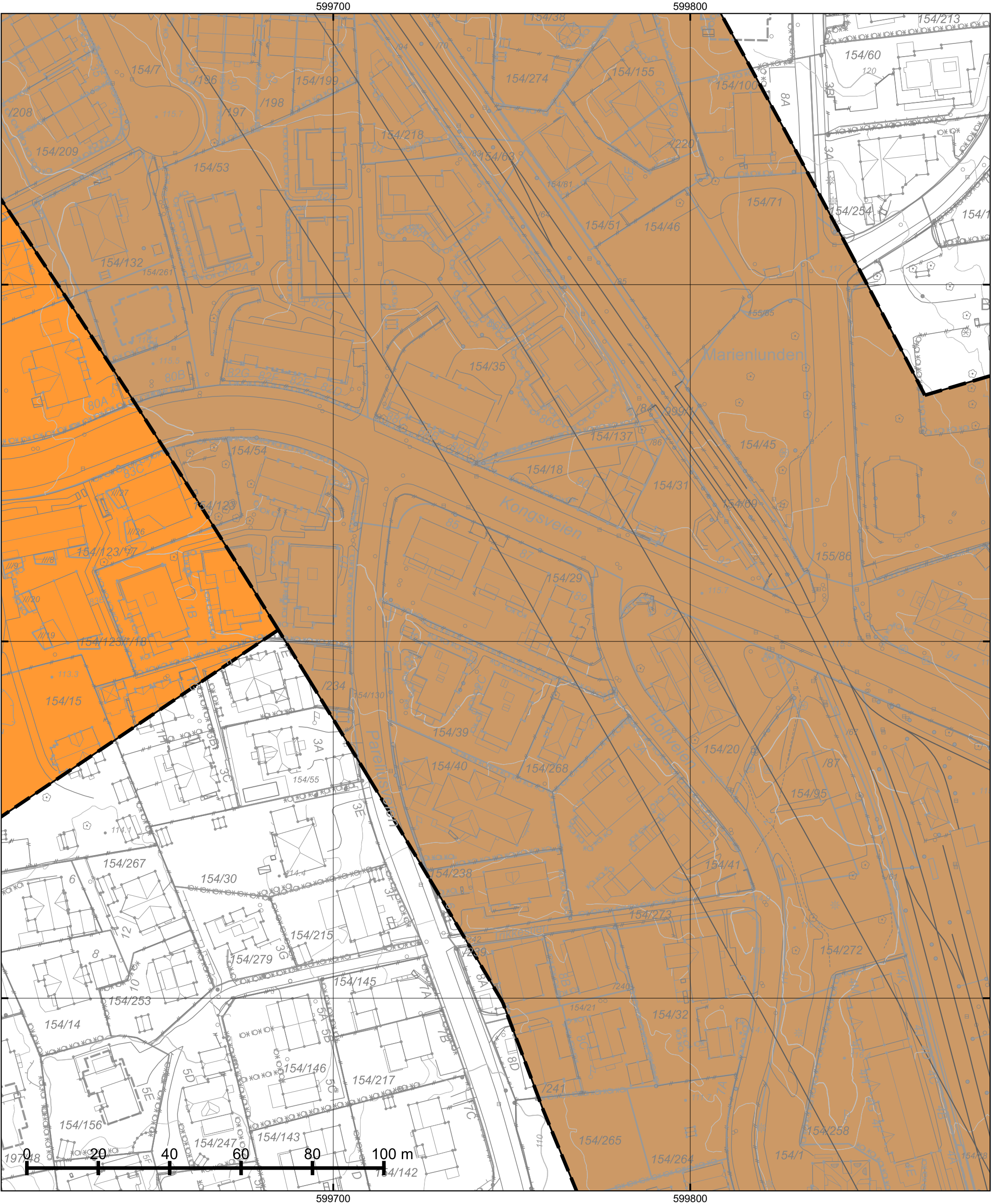
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232856/ 86536610

Adresse: KONGSVEIEN 85

Gnr/Bnr: 154/29

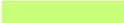
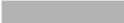
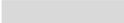
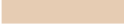
Deres ref.: 18838/ 18838FALCK

Kommentar:

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

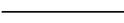
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		

	1110 - Boligbebyggelse
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2021 - Trasé for jernbane

 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

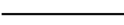
 RpAngittHensynGrense

 RpSikringSone

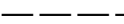
 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 912 - Grense for foreløpig plan

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

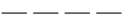
 Foreløpig plan

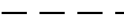
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

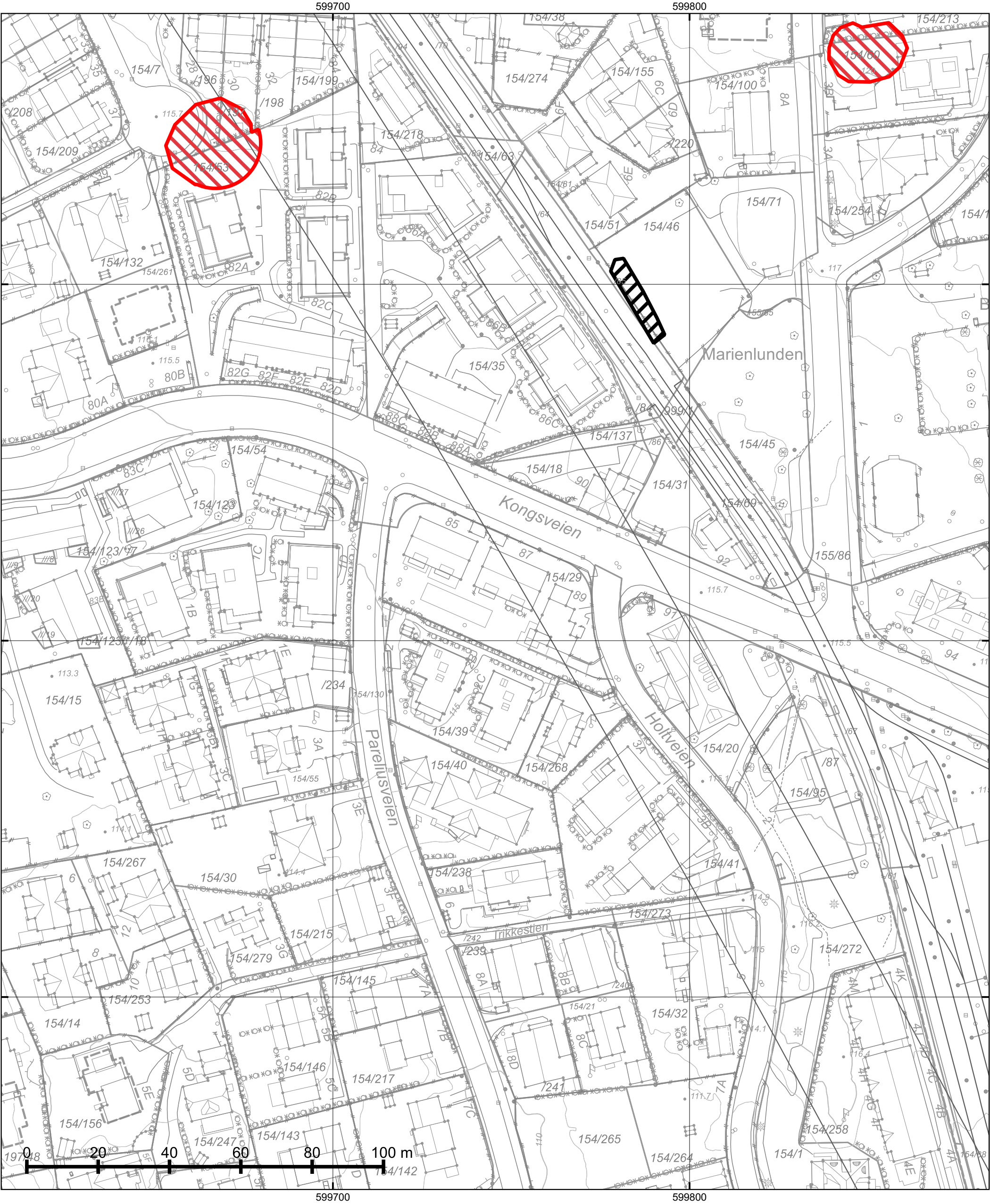
 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

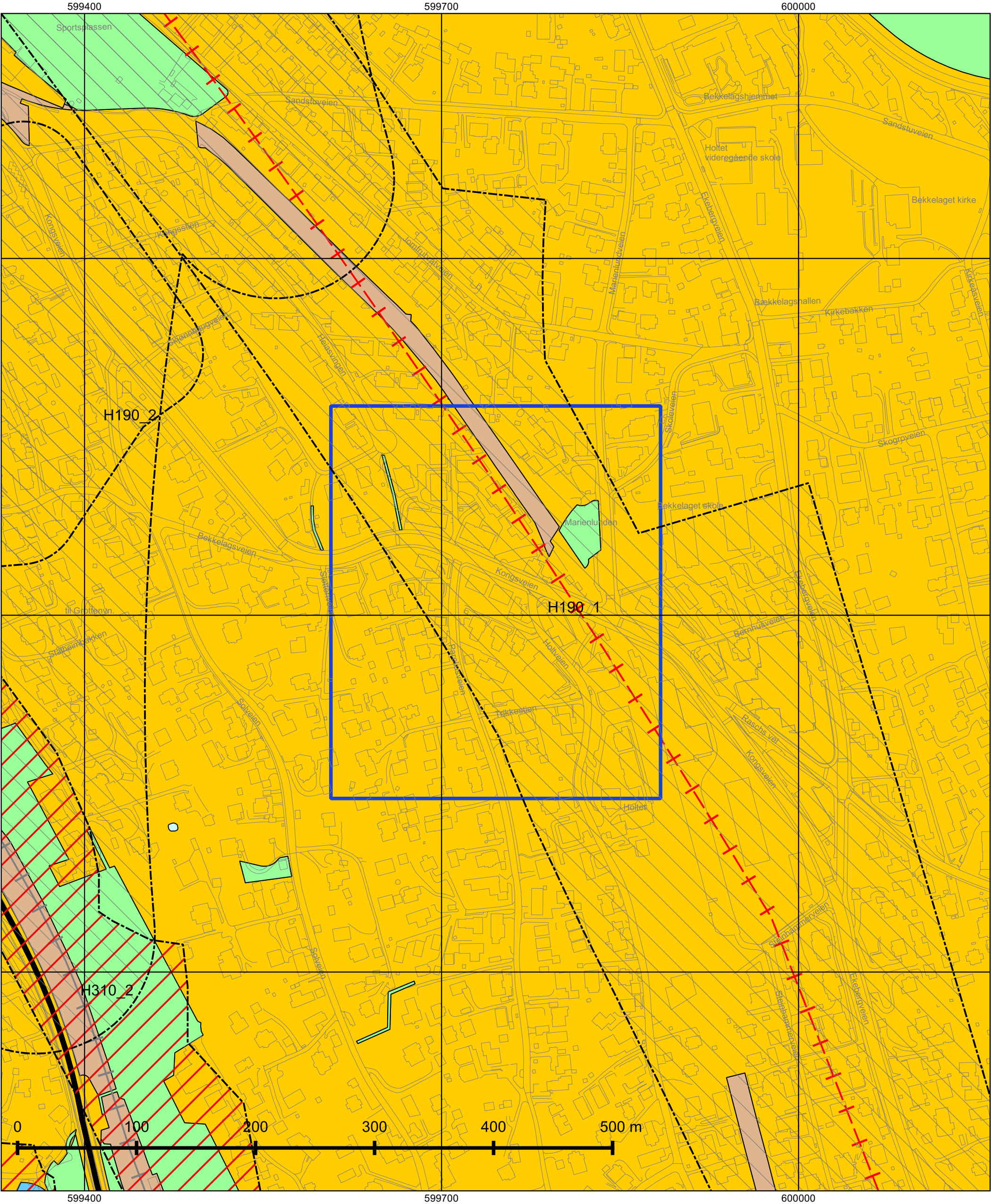
 Bebyggelse som inngår i planen

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 18.07.2026 Bruker: mbo Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 232856/ 86536610	Deres ref.: 18838/ 18838FALCK
	Adresse: KONGSVEIEN 85	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 154/29	





Oslo

Dato: 18.07.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 232856/86536610

Deres ref.: 18838/ 18838FALCK

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

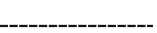
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

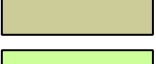
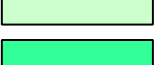
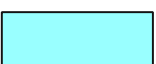
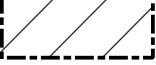
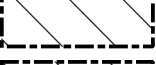
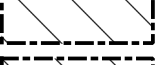
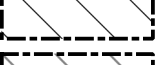
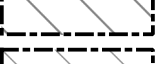
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601986387
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 971040823 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 090455 Navn FJELDBERG JAN GUNNAR Bruksenhet H0602 Adresse SØRENGKAIA 75, 0194 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	154	29	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	154	29	0	1	102 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	2	73 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	3	80 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	4	73 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	5	78 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	6	102 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	7	73 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	8	80 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	9	73 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	10	78 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	11	102 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	12	73 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	13	80 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	14	155 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	15	70 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	16	88 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	17	103 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	18	88 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	154	29	0	19	103 / 1950	Boligseksjon	Nei	Nei

19.05.2016 13.51

Side 1 av 2



Doknr: 497042 Tinglyst: 03.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

19.5.16

 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	154	29	0	20	276 / 1950	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
---	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	154	29		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾
090455 [redacted]	JAN GUNNAR FJELDBERG		1/1

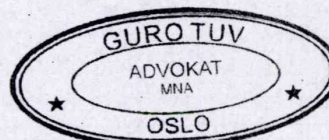
3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs- areal 6)
1	B	102		11	B	102		21				31			
2	B	73		12	B	73		22				32			
3	B	80		13	B	80		23				33			
4	B	73		14	B	155		24				34			
5	B	78		15	B	70		25				35			
6	B	102		16	B	88		26				36			
7	B	73		17	B	103		27				37			
8	B	80		18	B	88		28				38			
9	B	73		19	B	103		29				39			
10	B	78		20	N	276	B	30				40			
SUM BRØK 812				SUM BRØK 1138				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 1950				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
 Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

RETT KOPI BEKREFTES



Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Kjøpt etter avtale med søker. Enar tdlm
 10.5.16 [signature]

Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI 10.5.16 [signature]

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

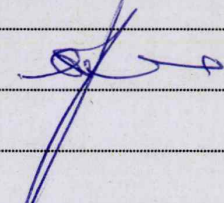
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

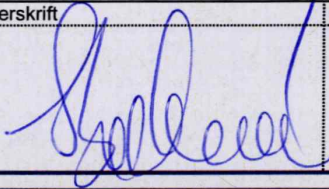
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 14/1-16		MALIN HULSBERGEN,	
-H-		GREGERS BARFOD,	
		IHT. FULLMÅKT & FIRMAATTEST	
		RETT KOPI BEKREFTES	
			

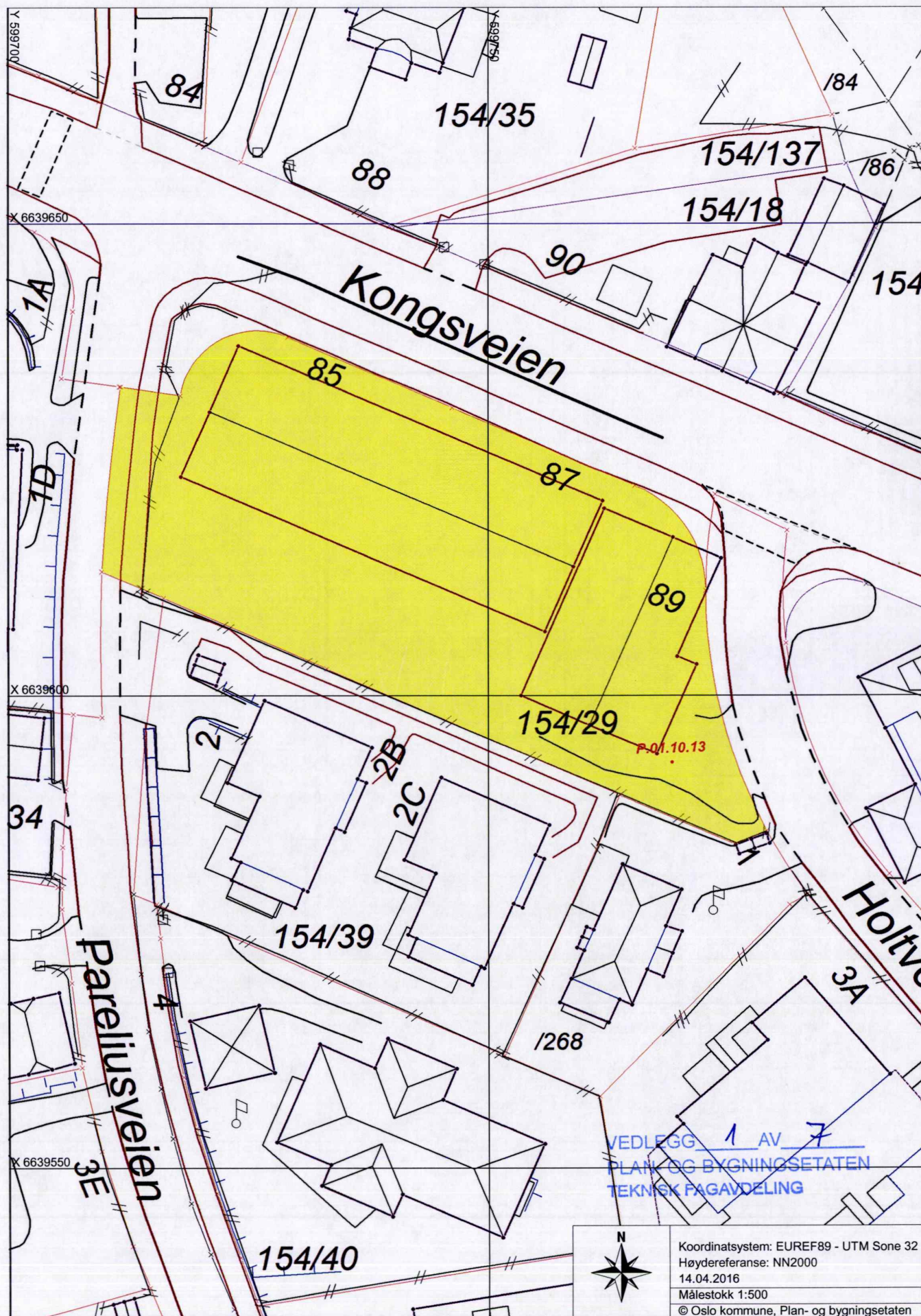
8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

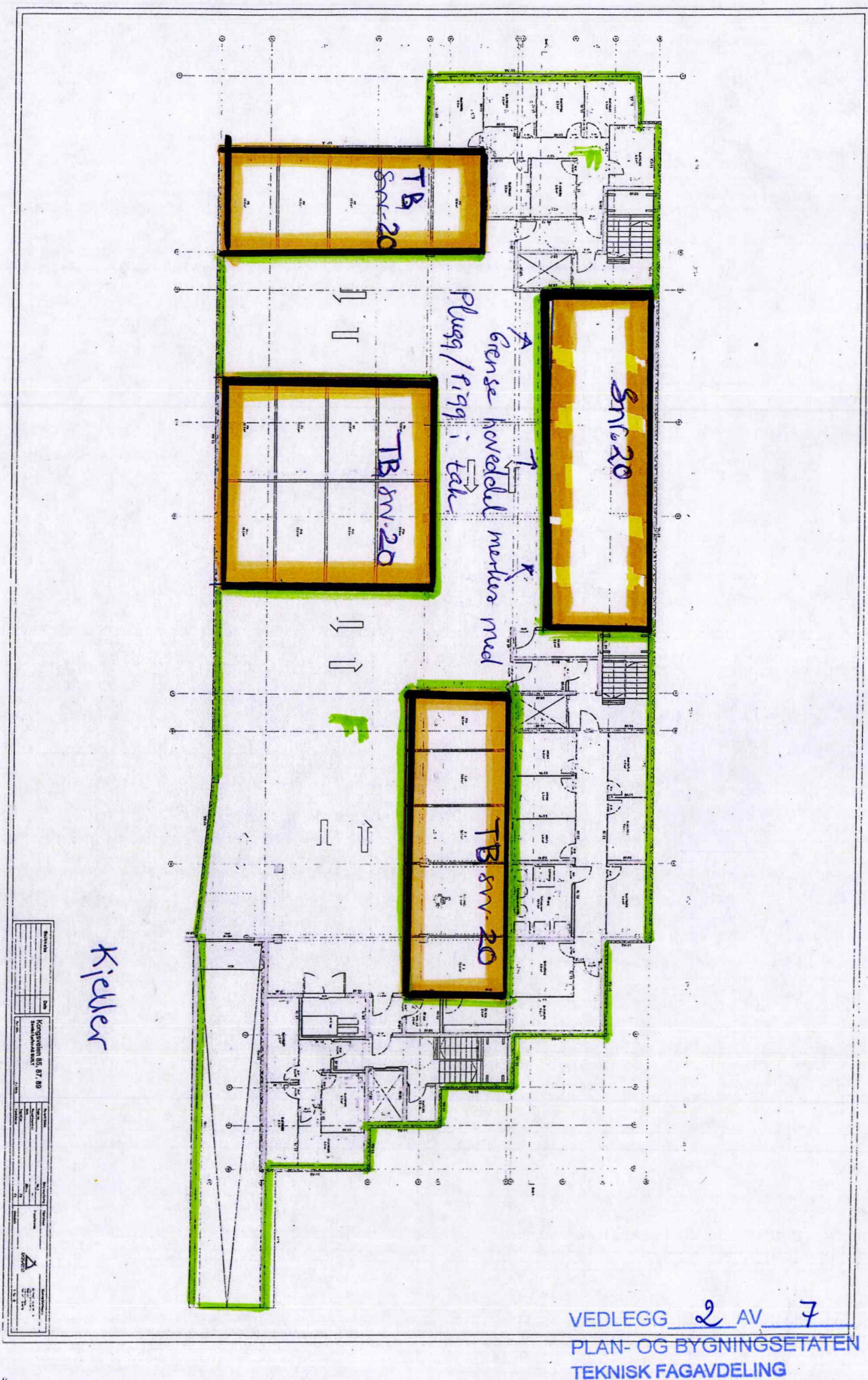
9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
154	29		1-29	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
18.5.16		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Noter:
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingssjenpart.

RETT KOPI BEKREFTES









VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

