



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 239  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGSTUN II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971280239

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 728 951	6 403 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 728 951</b>	<b>6 403 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		6 098 958	8 194 968
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 395 618</b>	<b>8 491 628</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 333</b>	<b>-2 087 995</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 565	12 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 565</b>	<b>12 640</b>
Annen finanskostnad		727 712	630 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>727 712</b>	<b>630 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-716 146</b>	<b>-617 655</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-382 814	-2 705 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		513 000	513 000
Sum varige driftsmidler		513 000	513 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		513 000	513 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 869	134 282
Andre fordringer		6 250	179 385
Sum fordringer		36 119	313 667
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		11 299	11 299
Sum investeringer		11 299	11 299
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		844 722	830 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 722	830 898
Sum omløpsmidler		892 139	1 155 864
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 405 139</b>	<b>1 668 864</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		9 425 678	9 042 864
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-9 425 678</b>	<b>-9 042 864</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-9 425 678</b>	<b>-9 042 864</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 878 796	10 065 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 878 796</b>	<b>10 065 577</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 878 796</b>	<b>10 065 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 941	3 888
Leverandørgjeld		413 605	353 424
Annen kortsiktig gjeld		534 475	288 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>952 021</b>	<b>646 151</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 830 817</b>	<b>10 711 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 405 139</b>	<b>1 668 864</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 381479

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 280 239  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET KONGSTUN II  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 971 280 239  
SAMEIET KONGSTUN II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 728 951	6 403 633
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 728 951</b>	<b>6 403 633</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	296 660
Annen driftskostnad		6 098 958	8 194 968
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 395 618</b>	<b>8 491 628</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 333</b>	<b>-2 087 995</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 565	12 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 565</b>	<b>12 640</b>
Annen finanskostnad		727 712	630 295
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>727 712</b>	<b>630 295</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-716 146</b>	<b>-617 655</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-382 814	-2 705 650
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>



Organisasjonsnr: 971 280 239  
SAMEIET KONGSTUN II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		513 000	513 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		513 000	513 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		29 869	134 282
Andre fordringer		6 250	179 385
Sum fordringer		36 119	313 667
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter			
Sum investeringer		11 299	11 299
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		844 722	830 898
Sum omløpsmidler		892 139	1 155 864
SUM EIENDELER		1 405 139	1 668 864

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	9 425 678	9 042 864
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-9 425 678</b>	<b>-9 042 864</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-9 425 678</b>	<b>-9 042 864</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 878 796	10 065 577
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9 878 796</b>	<b>10 065 577</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>9 878 796</b>	<b>10 065 577</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 941	3 888
Leverandørgjeld	413 605	353 424
Annen kortsiktig gjeld	534 475	288 839
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>952 021</b>	<b>646 151</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 830 817</b>	<b>10 711 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 405 139</b>	<b>1 668 864</b>



Organisasjonsnr: 971 280 239  
SAMEIET KONGSTUN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 977

SAMEIET KONGSTUN II



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGSTUN II

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 17:00 og lukker 13. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/977>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET KONGSTUN II



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Gro Anett Pedersen foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Gro Anett Pedersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Helge Silset, seksjon 64, og Saima Kausar, seksjon 56 velges som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Helge Silset og Saima Kausar er valgt som protokollvitner.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap, se vedlegg.

Oppdatert vedlikeholdsplan per mars 2025 er også vedlagt til informasjon for seksjonseiere.

**Styrets innstilling**  
Forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 0977 Årsrapport 2024.pdf
2. 0977 Revisjonsberetning.pdf
3. 0977 Årsregnskap 2024.pdf
4. Vedlikeholdsplan pr Mars 2025.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-

Dette er samme sum som i fjor.

**Styrets innstilling**  
Forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-



Sak 6

## Endring av husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene og oppdatert disse.

Se nytt forslag til husordensregler, samt de gamle husordensreglene der de punktene som er endret er markert.

**Styrets innstilling**  
Forslaget vedtas.

**Forslag til vedtak**  
Forslag til nye husordensregler vedtas.

**Vedlegg**  
5. Forslag til nye husordensregler 2025.pdf  
6. Gjeldende husordensregler med markering av endringer.pdf

Sak 7

## Endring av vedtekter

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Styret har fremmet forslag om å endre sameiets vedtekter på årsmøtet.

Årsaken til endringsforslaget er et ønske om å tilpasse sameiets vedtekter til eksisterende eierseksjonslov, da store deler av eksisterende vedtekter henviste til eierseksjonsloven som ble erstattet i 2017. Det er i hovedsak gjort språklige endringer for å tilpasse dette, herunder blant annet endret begrepsbruk fra «sameiermøte» til «årsmøte» og «sameier» til «seksjonseier».

Henvisningene til lovbestemmelser er også endret..

Av materielle endringer er skjerpet flertallskrav for å endre vedtekter justert i tråd med eierseksjonsloven, slik at det nå kreves alminnelig flertall.

Videre er styrets adgang til å opprette bruksretter fjernet – også dette i tråd med eksisterende eierseksjonslov.

Det er presisert at fremleie av garasje plasser som hovedregel ikke er tillatt, uten særlig samtykke fra styret.

Det er også presisert at det kun kan legges dekke som enkelt kan fjernes på balkonger og takterrasser. Dette for å sikre nødvendig vedlikehold og reparasjoner på bygningskropp.

Videre er det gjort enkelte justeringer i formatet i et forsøk på å forenkle språket i vedtektene og fjerne gjentakelser.

**Styrets innstilling**



Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter vedtas.

**Vedlegg**

7. Forslag til vedtekter Sameiet Kongstun II 2025.pdf

8. Gjeldende vedtekter Sameiet Kongstun II.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Anett Pedersen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Winnæss

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Terese Svenke
- Tommy Andre Olsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Gro Anett Pedersen	Magnus' gate 6
Nestleder	Ida Marie Wiig Berge	Magnus' Gate 6
Styremedlem	Ellen Kristine Usland	Magnus' Gate 8
Styremedlem	Lilly Josefina N Vu	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Louise Billie Grønneberg-Fensbekk	Magnus' Gate 6
Varamedlem	Tommy Andre Olsen	Magnus' Gate 8
Varamedlem	Ketil Stenhammer	Magnus' Gate 13

### Vibbo

Du kan kontakte styret og 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Kongstun II

Sameiet består av 143 seksjoner.

Sameiet Kongstun II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280239, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 231/283

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styremøter

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

### Vaktmester- og renholdstjenester

Sameiet inngikk avtale med Ullevål Vaktmester og Renholdsservice AS (UVR) og de overtok etter ISS i april 2024. Vi er veldig fornøyde med tjenestene som leveres.

### Vedlikehold

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

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

#### Lekkasje fra takterrasse

Det er oppdaget feil ved 2 av takterrassene i sameiet, som fører til lekkasjer ned til etasjene under. Som ved taklekkasjene i heissjaktene i 2023, er dette ikke noe som dekkes av forsikringen. Utbedringer på en av terrassene ble ferdigstilt til sommeren 2024, og styret vil jobbe videre med hva som bør gjøres av undersøkelser og eventuelle utbedringer av de øvrige takterrassene.

### Vakthold og videoovervåking

Styret har ved noen anledninger i løpet av året bistått politiet med videoopptak i forbindelse med innbrudd og hærverk. Vinteren 2025 ble det satt opp bedre kameraer slik at opptakene kan gi mer relevant informasjon.

### Containere og søppel

Sameiet Kongstun I og II samarbeider om og deler på utgiftene ved bestilling av containere og/eller bortkjøring av søppel, slik at beboerne kan få kastet større ting med jevne mellomrom i stedet for å sette det igjen omkring i fellesarealene og utendørs i sameiet.

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

Styret følger med på videoopptak, og vil fakturere eiere som setter igjen søppel eller gjenstander utenfor brønnene for kostnadene med å kjøre det bort.

### Informasjon fra styret

Vi har gjennom året sendt ut epost/sms og publisert informasjon på Vibbo og vi viser til disse for mer informasjon om hva som skjer i sameiet.

### Vannskader

Det har vært mange vannskader det siste året, og styret vil gjerne minne alle seksjonseiere på at det er deres ansvar at baderomsmembran er tett, og at det ikke lekker fra vannrør, toalett, servant og lignende.

Det er seksjonseiers ansvar å sjekke inspeksjonsluker og rør på bad/kjøkken for å forsikre seg om at det ikke er lekkasjer.

Videre minner vi om at det i henhold til vedtektene skal finnes fungerende vannmålere på varmtvannsinntak i alle leiligheter, og at det er seksjonseiers ansvar at dette utstyret fungerer og



avgir målinger. Det er ikke lov å fjerne vannmålere, og kostnader knyttet til vedlikehold, reparasjoner, installasjon og lignende skal dekkes av seksjonseier.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP730572.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere inntekter for garasjeleie, samt andre inntekter (se note 3).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere forsikringspremie og vaktmestertjenester.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr – 59 882,-.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved en økning av felleskostnader med 15 %.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Samt kr. 1 000 000 til vedlikehold av bygninger som omfatter blant annet utbedring av ventilasjonsanlegg i de gårdene som har de eldste maskinene, drenering/utbedring av fukt i garasje M11/13 og annet forefallende vedlikehold.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025. Breddband er økt med kr. 30 og garasje er økt med 5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGSTUN II.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: H1M5F8-E0Q02-A1LV5-E87WL-BKHCB-4423Z



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 15:29:33 UTC



Penneo DokumentInokkelt: HM5f8-EOU2-AELV5-E87WL-BKHCB-4423Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 619 744	6 337 662	6 587 204	7 515 000
Ladeinntekter EL-bil		16 620	57 971	36 000	36 000
Andre inntekter	3	92 587	8 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 728 951</b>	<b>6 403 633</b>	<b>6 623 204</b>	<b>7 551 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-37 000	-37 000
Styreonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-17 636	-32 717	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-187 370	-211 611	-189 000	-198 000
Konsulentonorar	7	-73 349	-107 927	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 856 775	-4 113 055	-1 936 000	-2 065 000
Forsikringer		-778 918	-556 407	-600 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-1 771 808	-1 575 008	-1 836 000	-1 960 000
Energi/fyring		-72 422	-77 712	-120 000	-120 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-445 212	-465 207	-455 000	-498 351
Andre driftskostnader	10	-895 468	-1 055 324	-734 000	-795 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 395 618</b>	<b>-8 491 628</b>	<b>-6 195 000</b>	<b>-6 722 351</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>333 333</b>	<b>-2 087 995</b>	<b>428 204</b>	<b>828 649</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 565	12 640	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-727 712	-630 295	-704 000	-691 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-716 147</b>	<b>-617 655</b>	<b>-700 000</b>	<b>-687 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-382 814</b>	<b>-2 705 650</b>	<b>-271 796</b>	<b>141 649</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-382 814	-2 705 650		



### SAMEIET KONGSTUN II

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Garasjer	13	513 000	513 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>513 000</b>	<b>513 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 869	134 282
Forskuddsbetalte renter		0	48 082
Forskuddsbetalte kostnader		6 250	111 303
Andre kortsiktige fordringer		0	20 000
Håndkasse		11 299	11 299
Driftskonto OBOS-banken		784 761	786 358
Sparekonto OBOS-banken		59 961	0
Innestående i andre banker		0	44 540
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>892 139</b>	<b>1 155 864</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 405 139</b>	<b>1 668 864</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-9 425 678	-9 042 864
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 425 678</b>	<b>-9 042 864</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 878 796	10 065 577
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>9 878 796</b>	<b>10 065 577</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 284	71 068
Leverandørgjeld		413 605	353 424
Påløpte renter		3 941	3 888
Energiavregning	16	207 805	0
Annen kortsiktig gjeld	17	212 386	217 771
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>952 021</b>	<b>646 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 405 139</b>	<b>1 668 864</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)  
Styret i Sameiet Kongstun II

Gro Anett Pedersen  
Cane Stefan Alwén

Ida Marie Wiig Berge  
Lilly Josefina Vu

Ellen Kristine Usland

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 585 340
TV/bredbånd	421 308
Garasje leietaker	363 340
Ekstra renhold	115 080
Garasjer	66 720
Leie ladeboks	23 904
TV/bb s.52	20 916
TV/bb s.49	18 000
Bodleie	3 336
Garasje 2 s.49	1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 619 744</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kontanter styrerommet	10 299
Innbetaling fra Kredinor	25 664
Administrasjonskostnader	379
Garasjeleie	13 883
Opprydding kundereskontro	82
Fakturering s 4075	42 280
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>92 587</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000. I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 5 500, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 636.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
OBOS Prosjekt	-59 951
Enqvist Boligforvaltning AS	-10 124
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-73 349</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Prosjektleder AS	-454 406
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-454 406</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-452 759
Drift/vedlikehold VVS	-240 952
Drift/vedlikehold elektro	-55 454
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 032
Drift/vedlikehold heisanlegg	-425 571
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 647
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 793
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-53 840



Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-2 822
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 856 775</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 225 900
Renovasjonsavgift	-545 908
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 771 808</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 557
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 750
Vaktmestertjenester	-671 386
Vakthold	-107 847
Renhold ved firmaer	-55 215
Snørydding	-4 750
Andre fremmede tjenester	-5 975
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 500
Andre kontorkostnader	-9 835
Porto	-125
Vedlikehold biler/maskiner	-2 911
Kontingenter	-3 890
Bank- og kortgebyr	-5 317
Øreavrundning	0
Velferdskostnader	-2 250
Tap på fordringer,	-5 161
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-895 468</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	4 372
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 194
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 565</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-727 552
Renter på leverandørgjeld	-160
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-727 712</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Garasjer	513 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>513 000</b>

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,05 %. Løpetiden er 25 år.

	-10 550
Opprinnelig 2021	000
Nedbetalt tidligere	484 423
Nedbetalt i år	186 781
	9 878 796
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>9 878 796</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-994 200
----------------------------------	----------

<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-994 200</b>
----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	786 395
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>786 395</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-207 805</b>
----------------------------	-----------------



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Midlertidig deposita	-212 421
Gebyr og fakturaomkostninger	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-212 386</b>



Sist oppdatert 20.3.25

År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prioritet	Estimert kostnad (2022-verdi)	Merknad
		Brannvarslingsanlegg	Alle bygg	2		
		Pusse opp fellesareal	Alle bygg	3		
		Bytte tak	Alle bygg	3		Kun rensset og vasket i 2017
		Bytte vinduer i leilighetene	Alle bygg	3	10,000,000	Ikke byttet siden de var ny i 1989. men vil vare i minst 10-15 år til. (2022)
		Bytte vinduer i fellesarealer	Alle bygg	3	800,000	Ikke byttet siden de var ny i 1989. men vil vare i minst 10-15 år til. (2022)
		Male vinduer	Alle bygg	2		
		Bytte balkongdører øverste etasje	Alle bygg	3	800,000	
		Bytte balkongdører	Alle bygg	3		
		Bytte utgangsdører	Alle bygg	3		Reparert ved flere anledninger
		Bytte garasjeåpnere til OBOS mobilnøkkel	Alle bygg	3		
		Bytte låser på øvrige fellesdører	Alle bygg	3	200,000	
		Fikse sprekk i vegg ved garasje	M13	2		
		Pusse opp møterommet (minikjøkken, maling, gulv)	M11	3	50,000	
2025		Filter på vanninntak i alle gårder	Alle bygg	1	50,000	
2025		Oppgradere anlegg for varmtvannsmålere	Alle bygg	1		Kostnad for oppgradering viderefaktureres seksjonseiere, sameiet kan få administrasjonskostnader i tillegg til dette.
2025/ 2026		Membran på 10 stk takterasser	Alle bygg	2	5,000,000	Vi har hatt lekkasjer, dekkes ikke av forsikring. Øvrige takterasser bør sjekkes. Kostnad 2024 var på kr. 536000, forventer noe lavere kostnad på grunn av bedre oversikt over omfang, samt også avklaring av behov for alle terasser.
2025		Nødutganger i garasjeportene	M6/8 og M11/13	1	10,000	Gjøre endring slik at man kan dra i snor/trykke på knapp for å åpne garasjeportene.
2025		Fukt i garasjeanlegg M11/13	M11/13	1	19,000	Drenering, avfukter, kondens, lekkasje?

Vedlegg 4

20 av 41

Vedlikeholdsplan pr Mars 2025.pdf



År	Status	Beskrivelse	Bygg	Prioritet	Estimert kostnad	Merknad
2025		Bytte vifter ventilasjonsanlegg M13 og M6	M6/M13	1	500,000	1 tilbud mottatt M6, må hente inn flere - 250.000 foreløpig estimert kostnad.
<b>Fullførte prosjekt</b>						
År	Status	Beskrivelse	Bygg			Merknad
2024	Fullført	Automatisk åpner på port mot Jens Bjelkes gate	Alle			
2024	Fullført	Bygge boder til erstatning for bodene i garasjen i M9				På grunn av mange innbrudd har styret valgt å bygge nye boder til disse seksjonene.
2024	Fullført	Membran på takterasser	Alle bygg			1 terrasse i M6 med aktiv lekkasje er fikset. Øvrige takterasser må sjekkes.
2023	Fullført	Bytte skallsikring hoveddører og garasjeporter	Alle bygg			Vi har for mange nøkler på avveie, både til garasjer og oppganger.
2023	Fullført	Bytte tak over heissjakter	Alle bygg			
2023	Fullført	Bytte takvindu	Alle bygg			Ikke byttet siden de var ny i 1989.
2023	Fullført	Bytte franske balkongdører	M8 og M9			
2022	Fullført	Elbil-anlegg	Alle garasjer			
2022	Fullført	Bytte varmtvannstanker	Alle bygg			
2022	Fullført	Nytt sirkulasjonsanlegg	Alle bygg			
2022	Fullført	Inspeksjon av ventilasjonsanlegg	Alle bygg			Gjennomført uten bemerkninger
2022	Fullført	Nye eltavler	Alle bygg			TLS
2022	Fullført	Ny belysning i inngangsparti	Alle bygg			Lux
2022	Fullført	Sette opp stikkontakter i 1. etg til handicapststyr	Alle bygg			Lux
2022	Fullført	Bone og polere gulv	Alle bygg			ISS
2022	Fullført	Drenering innvendig tun eks M13	Ute			OGAS
2022	Fullført	Etablert opplegg for ozonagregat til søppeldunker	Ute			Envitropac
2021	Fullført	Varmekabler i takrenner	Alle bygg			
2021	Fullført	Nedgravde søppeldunker	Ute			Envitropac
2021	Fullført	Oppgradere tun	Ute			OGAS



2021	Fullført	Push opp tunnel	Alle			Svartedal
2021	Fullført	Salg av Vaktmesterleilighet	M9, seksjon 4.			Solgt nov 2021: 4,8 mill
2021	Fullført	Stikkontakt ute M8	M8			Lux
2020	Fullført	Varmekabler tak	Alle bygg			Lux
2020	Fullført	Nytt callinganlegg	Alle leiligheter			Defigo
2019	Fullført	Byttet taklamper, sensorbasert ledlys	garasje			Lux
2019	Fullført	Male tak i alle oppganger	Alle bygg			
2018	Fullført	Varmtvannstank byttet	M11			Rør og kjøkken
2017	Fullført	Byttet ventilasjonsvifte, mekanisk avtrekk	M9			Randem og Hubert
2017	Fullført	Rens av avløp og luftesjakter	Alle bygg			Power Clean 80035300
2017	Fullført	Nye heiser Euroheis, nå Schindler	M13			*Schindler
2015	Fullført	Ny heis	M6			*samme serviceavtale
2005	Fullført	imalt.	Alle bygg			Ikke malt siden installasjon



## Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten for eksempel via utleie eller utlån. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes også all oppførsel som unødig forstyrrer, eller skaper unødig ulempe for andre beboere.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas i påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av husdyr kan foregå i bakgården, dersom det tas hensyn til andre beboere og spesielt barn. Husdyr har ikke lov til å gjøre fra seg i bakgården. Eventuelle ulykker skal plukkes opp. Hunder og katter skal føres i bånd. Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.
6. Musikk- og sangundervisning og liknende virksomhet som kan forstyrre naboer tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, samt på våre fellesområder. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Oppgangene skal ikke benyttes som opphold/lekeområde.
8. Inngangsdørene til bygningene skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke lov å la dørene stå åpne ved for eksempel å ta av dørpumpe eller legge stein foran døra. Det er viktig å sjekke at døren lukker seg før man går.
9. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrrer. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og lignende som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, på samme måte som også høyrestet tale på balkongene også gjør det. Videre er det forbudt med boring og annet støyende arbeid etter klokken 19.00 på hverdager. Lørdager er det kun lov mellom klokken 12.00 og klokken 17.00. Søndager og helligdager er boring og annet støyende arbeid helt forbudt.
10. Balkongene skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboene. Balkongene kan derfor ikke benyttes som bod for oppbevaring, og tørking av tøy på balkongen kan bare skje dersom det ikke er synlig over rekkverket. Teppesbanking på balkongene er ikke tillatt. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene, for eksempel ved stor røykutvikling.
11. Røyking er ikke tillatt i noen del av sameiets innvendige fellesareal som ganger, trapper, heiser, garasjer, søppelrom, loft og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å kaste sigaretter og sneiper fra balkongene. Ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
12. Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser, og styret fastsetter regler for utforming og navnsetting av slike skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.
13. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret fortløpende orientert om hvem som beboder seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.



14. Av hensyn til brannforskriften, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke anledning til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene inne/ute, og sportsutstyr oppbevares i egen bod.
15. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, for eksempel utvendig maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
16. Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt beleg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
17. I søppeldunkene skal det utelukkende kastes husholdningsavfall.  
Alt avfall skal være i form av lukkede poser for å unngå søl. Alt avfall skal kastes i containere. Forsøpling eller tilgrising av fellesområder skal ikke forekomme. Styret kan beordre rydding/vasking for den ansvarliges regning.
18. Innkjøring på tunet er kun tillatt etter avtale med styret. Overtredelse medfører borttauing på eiers regning.
19. Sykling på tunet er ikke tillatt av hensyn til mindre barn. Ballspill og lek skal ikke være til sjenanse for andre. Det er også forbud mot unødig støyende aktivitet på tunet etter kl. 19.00 alle dager.
20. Utlufting, for eksempel av matos, skal ikke skje gjennom inngangsdører.
21. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller seksjonseiers bruksareal.
22. Seksjonseier er pliktig til å registrere leietaker i Vibbo, slik at styret har mulighet til å nå alle beboere med informasjon.



## Ordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten for eksempel via utleie eller utlån. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret kan pålegge seksjonseier tvangssalg av seksjonen. Som vesentlig brudd regnes også all oppførsel som unødig forstyrrer, eller skaper unødig ulempe for andre beboere.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas i påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.
5. ~~Dyrehold tillates kun etter undertegning av husdyrklæring.~~ Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. ~~Lufting av husdyr skal ikke skje innen Kongstun II sitt område.~~ Lufting av husdyr kan foregå i bakgården, dersom det tas hensyn til andre beboere og spesielt barn. Husdyr har ikke lov til å gjøre fra seg i bakgården. Eventuelle ulykker skal plukkes opp og spyles. ~~Urineringsplasser skal spyles bort.~~ Hunder og katter skal føres i bånd. Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.
6. Musikk- og sangundervisning og liknende virksomhet som kan forstyrre naboer tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
7. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, samt på våre fellesområder. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Oppgangene skal ikke benyttes som opphold/lekeområde.
8. Inngangsdørene til bygningene skal holdes låst til enhver tid. Det er ikke lov å la dørene stå åpne ved for eksempel å ta av dørpumpe eller legge stein foran døra. Det er viktig å sjekke at døren lukker seg før man går.
9. Fra klokken 22.00 til 07.00 må beboere vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrrer. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg og lignende som står på høyt volum kan virke svært forstyrrende for naboene, på samme måte som også høyrestet tale på balkongene også gjør det. Videre er det forbudt med boring og annet støyende arbeid etter klokken 19.00 på hverdager. Lørdager er det kun lov mellom klokken 12.00 og klokken 17.00. Søndager og helligdager er boring og annet støyende arbeid helt forbudt.
10. Balkongene skal holdes ryddige og ikke være til sjenanse for naboene. Balkongene kan derfor ikke benyttes som bod for oppbevaring, og tørking av tøy på balkongen ~~må~~ kan bare skje dersom det ~~uten at det er til sjenanse for naboene.~~ Tøyet må derfor henge slik at det ikke er synlig over rekkverket. Teppebanking på balkongene er ikke tillatt. Det må vises stor hensynsfullhet ved grilling på balkongene, for eksempel ved stor røykutvikling.
11. ~~Det er ikke tillatt å mate fugler på Kongstun II sitt område.~~
12. Røyking er ikke tillatt i noen del av sameiets innvendige fellesareal som ganger, trapper, heiser, garasjer, søppelrom, loft og sykkelboder. Det er heller ikke tillatt å kaste ~~brennende~~ sigaretter og sneiper fra balkongene. Ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
13. Sameiet skal ha en enhetlig skilting av ringetablå og postkasser, og styret fastsetter regler for utforming og navnetting av slike skilt. Seksjonsnummer kan påføres skiltet. Styret besørger oppsetting og vedlikehold av skilt, mens seksjonseier er ansvarlig for å betale kostnadene ved dette. Kostnaden er en særkostnad for den enkelte seksjonseier som styret er berettiget til å innkreve.
14. Den enkelte seksjonseier har plikt til å holde styret fortløpende orientert om hvem som bebor dennes seksjon, slik at skilting til enhver tid er korrekt. Skilting kan bare omfatte



registrert beboer i seksjonen. Skilt oppsatt i strid med styrets regler vil bli fjernet og erstattet med nytt skilt for seksjonseiers regning.

15. Av hensyn til brannforskriften, trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke anledning til å ha gjenstander stående i gangene. Sykler plasseres i sykkelbodene inne/ute, og sportsutstyr oppbevares i egen bod.
16. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, for eksempel utvendig maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
17. Innvendige endringer i leilighetene, som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Legging av parkett og annet hardt belegg i leilighetene skal utføres forskriftsmessig for å hindre støy.
18. I søppeldunkene skal det utelukkende kastes husholdningsavfall. Alt avfall skal være i form av lukkede poser for å unngå søl. Alt avfall skal kastes i containere. ~~Overlagt~~ Forsøpling eller tilgrising av fellesområder skal ikke forekomme. Styret kan beordre rydding/vasking for den ansvarliges regning.
19. Innkjøring på tunet er ~~forbudt~~ kun tillatt etter avtale med styret. Tillatelse kan likevel gis i enkelttilfeller av styret. ~~Skriftlig tillatelse må legges godt synlig i frontruten.~~ Overtredelse medfører borttauing på eiers regning. ~~krav om innbetaling av kontrollavgift for eier av kjøretøyet.~~
20. Sykling på tunet er ikke tillatt av hensyn til mindre barn. ~~Bruk av rullebrett og rulleskøyter er forbudt.~~ Ballspill og lek skal ikke være til sjenanse for andre ~~på tunet er ikke tillatt.~~ Det er også forbud mot unødig støyende aktivitet på tunet etter kl. 19.00 alle dager.
21. Utlufting, for eksempel av matos, skal ikke skje gjennom inngangsdører.
22. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den han har overlatt sin seksjon og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal ~~alle~~ eller seksjonseiers bruksareal.
23. Seksjonseier er pliktig til å registrere leietaker i Vibbo, slik at styret har mulighet til å nå alle beboere med informasjon.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSTUN II

### Vedtakter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

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

#### § 1 OMFANG OG FORDELING

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

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

#### § 2 RETTLIG RÅDERETT OG FORPLIKTSLER FOR SEKSJONSEIER

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, f eks til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtekter og eierseksjonsloven.

Erverver og leietaker av en seksjon må forhåndsgodkjennes av styret. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Erverver og leietaker av en seksjon blir ved overtakelse forpliktet til de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler i sameiet.

Ved erverv av seksjon påløper gebyr for eierskifte til forretningsfører som betales av erververen.

Erververen betaler et innflyttingsgebyr til sameiet ved overtagelse, og seksjonseier betaler slikt innflyttingsgebyr til sameiet ved utleie. Innflyttingsgebyret fastsettes av styret.

Parkeringsrett i sameiets garasjekjeller skal ikke fremleies, med mindre styret i særlige tilfeller samtykker til dette.

Overdragelse av bruksrett til garasjeplass kan kun gjøres til personer som samtidig eier en seksjon i sameiet, og etter forutgående varsel til styret. En seksjonseier kan ikke eie mer enn en garasjeplass.

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

#### § 3 FYSISK RÅDERETT

Seksjonen må bare benyttes til boligformål, og slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. I særlige tilfeller kan styret gi forhåndssamtykke til annen bruk. Fellesanlegg eller fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere påføres skade eller ulempe på en unødig eller urimelig måte.

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

#### § 4 SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT



Vedlikehold av seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, så som boder, veranda/balkong mv. På uteareal slik som balkong og takterrasser, kan seksjonseieren kun legge dekke som enkelt kan fjernes slik at nødvendig vedlikehold og reparasjoner på bygningskropp kan utføres uten hindring.

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

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

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

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

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at det finnes funksjonsdyktig røkvarslere og brannslukningsapparat i bruksenheten, og at dette er i forskriftsmessig stand. Styret kan foreta kontroll av at dette finnes i bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 5 FELLESKOSTNADER



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

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

Utgifter direkte knyttet til den enkelte seksjon betales av den enkelte seksjonseier. Utgifter for varmtvann oppkreves og innbetales til etter særskilt avregning som viser den enkeltes forbruk.

Til dekning av kostnader som nevnt over betales et månedlig a-konto beløp forskuddsvis, den første i hver måned, fastsatt av styret. Eventuelle forhøyelser trer tidligst i kraft etter en måneds varsel. Ved forsinket betaling av felleskostnader svares forsinkelsesrente fra forfall jf. forsinkelsesrenteloven.

Seksjonseieren er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

## § 6 SAMEIETS PANTERETT

De andre seksjonseierne har panterett i den enkelte seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet, slik som ubetalte felleskostnader med beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseier som har dekket mer enn sin andel av felleskostnader.

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

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

## § 7 ETTERSYN

Den styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til sameiet eller noen av de øvrige seksjonseierne. Det skal i slike tilfeller tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

## § 8 MISLIGHOLD

Seksjonseier kan holdes erstatningsansvarlig overfor andre seksjonseiere ved mangelfullt vedlikehold etter disse vedtekter og eierseksjonsloven. Bestemmelsen gjelder også dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes tredjepersoner som seksjonseieren har gitt tilgang til sameiet.

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for andre seksjonseiere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Dette omfatter også en bruker som ikke er seksjonseier.

## § 9 INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand 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 og til å uttale seg.



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

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før årsmøtet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, innenfor de rammer som følger av eierseksjonsloven § 41.

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

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

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

## § 10 MØTERETT OG SAKSBEHANDLING I ÅRSMØTET

Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

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

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen.

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

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

## § 12 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

I årsmøte har hver seksjonseier én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold



- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utfyllelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som angitt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Det kreves enighet fra samtlige seksjonseiere for at sameiet skal kunne ta beslutning om:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- oppløsning av sameiet
- vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte seksjonseier

#### § 13 INHABILITET PÅ ÅRSMØTET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående..

#### § 14 STYRET

Styret skal bestå av styreleder og 3-5 styremedlemmer, og inntil 4 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

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

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

#### § 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

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

#### § 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

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

Styret representerer seksjonseieme og forplikter seg med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og eiendommen for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret. Avgjørelser som kan tas av et vanlig



flertall av årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

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

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

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede.

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

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

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

## § 17 SKILTING

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

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

## § 18 KAMERAOVERVÅKNING

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

## § 19 DUGNAD

Styret fastsetter tidspunkt for dugnader. Det skal avholdes inntil to dugnader i året. Det skal innkalles til dugnad med minst en måneds varsel. Hver seksjonseier er ansvarlig for at minst en voksen person møter til dugnad og får registrert fremmøtet. Ved manglende fremmøte har styret rett til å ilegge et gebyr på maksimalt kr. 300 per seksjon. Dugnadsgebyret tilfaller sameiet som driftsinntekter.

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

## § 20 EIERSEKSJONSLOVEN

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



## VEDTEKTER FOR SAMEIET KONGSTUN II

### Vedtekter vedtatt på sameiermøte 27.04.1998

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

#### § 1 OMFANG OG FORDELING

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

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

#### § 2 RETTLIG RÅDERETT

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

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

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

Utleie av garasjeplass krever samtykke fra styret.

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

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

#### § 3 FYSISK RÅDERETT

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### § 4 FELLESUTGIFTER

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



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

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

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

En seksjonseier er ansvarlig for tidligere seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

## § 5 SAMEIETS PANTERETT

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

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

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

Panteretten har pant med første prioritet i den enkelte seksjon.

## § 6 ETTERSYN

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

## § 7 MISLIGHOLD

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

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

## § 8 SAMEIERMØTE

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

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

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

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



## § 9 SÆRLIGE OM ÅRSMØTET

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

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

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

## § 10 EKSTRAORDINÆRE SAMEIERMØTER

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

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

## § 11 OM SAMEIERMØTET

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

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

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

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

Det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) skal:

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

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

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

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

## § 12 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE

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

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



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

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

Årsmøtet fastsetter husordensregler med alminnelig flertall for sameiet.

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

## § 13 INHABILITET

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

## § 14 SAMEIESTYRET

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

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

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

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

## § 15 INNKALLELSE TIL STYREMØTE

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det

Innkallelse skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## § 16 STYRETS KOMPETANSE M.V

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

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

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



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

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

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

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

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

## § 17 SKILTING

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

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

## § 18 KAMERAOVERVÅKNING

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

## § 19 ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

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

## § 20 EIERSEKSJONSLOVEN

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.25

Selskapsnummer: 977 Selskapsnavn: SAMEIET KONGSTUN II

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Gro Anett Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Helge Silset og Saima Kausar er valgt som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 260.000,-

For

Mot

**Sak 6 Endring av husordensregler**

Forslag til nye husordensregler vedtas.

For

Mot

**Sak 7 Endring av vedtekter**

Forslag til nye vedtekter vedtas.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Gro Anett Pedersen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Kristian Winnæss

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Terese Svenke

Tommy Andre Olsen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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