NORDVIK

Kingos gate 15

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kingos gate 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
70	Vedlegg
76	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker toppleilighet med privat, solrik takterrasse på 18 kvm - Nyoppusset 2025 - Garasje m/el - Fyring/v.v. inkl - Heis

Prisantydning	**8 490 000,-**
Omkostninger	**213 340,-**
Totalpris	**8 703 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 488,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

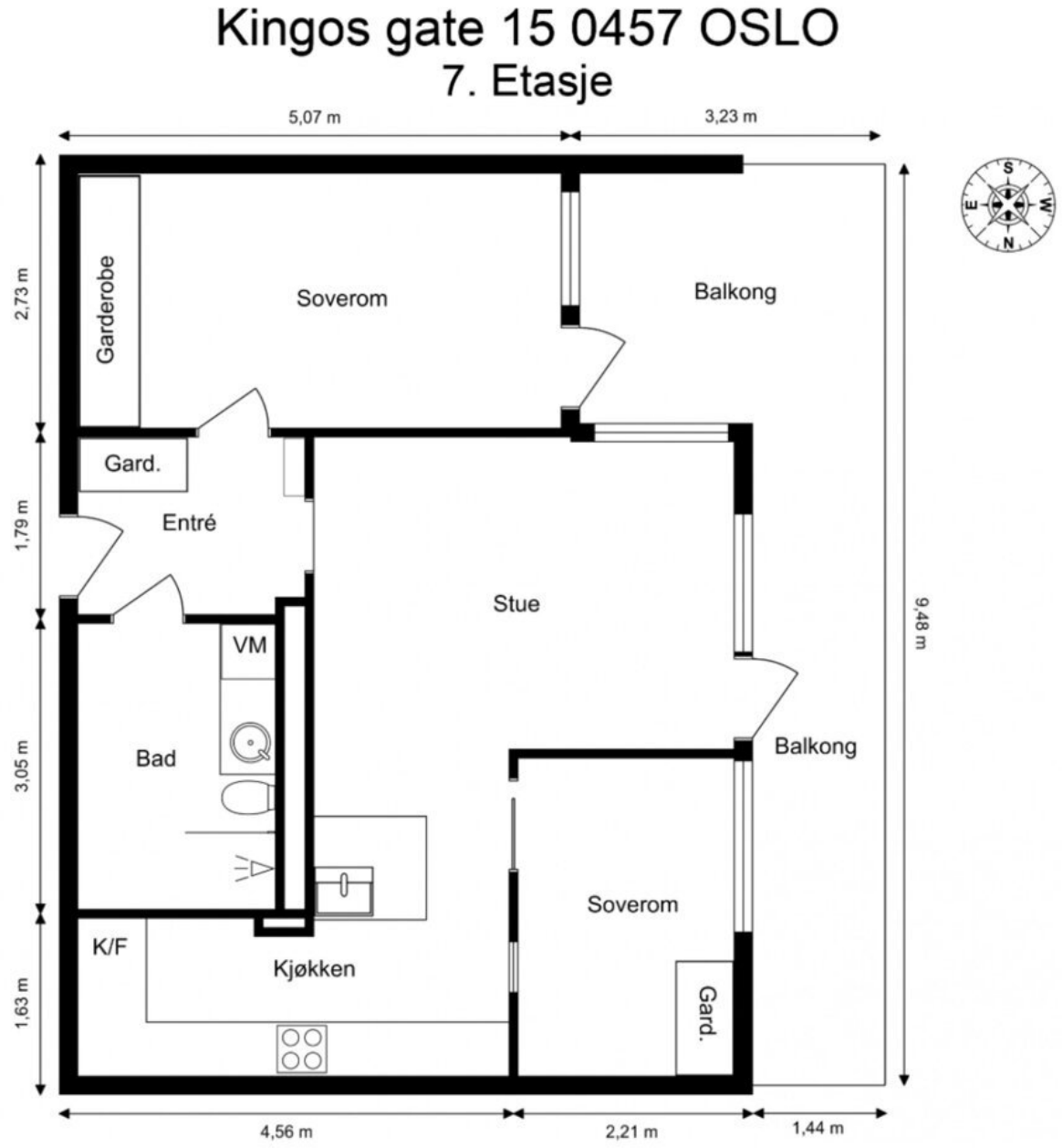
Nordvik v/Almli har gleden av å presentere Kingos gate 15! Velkommen til en fantastisk toppleilighet med solrik, privat takterrasse og idyllisk utsikt! Leiligheten har en sosial og praktisk planløsning med store vindusflater og moderne innredninger.

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet ved lladalen, med nærhet til alt du trenger i hverdagen. Her får du en unik kombinasjon av byliv og grønne omgivelser!

Høydepunkter:
Toppleilighet i 7. etg med heis
Privat, vestvendt takterrasse på 18 kvm med svært gode solforhold
Garasjeplass med elbillader
Store vindusflater som gir godt med naturlig lys
Kvik-kjøkken fra 2025
Nytt, herdet tregulv fra 2025
Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
Fyring, varmtvann, internett og kabel-TV inkl i fk
lladalen park som nærmeste nabo

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.
































LG



















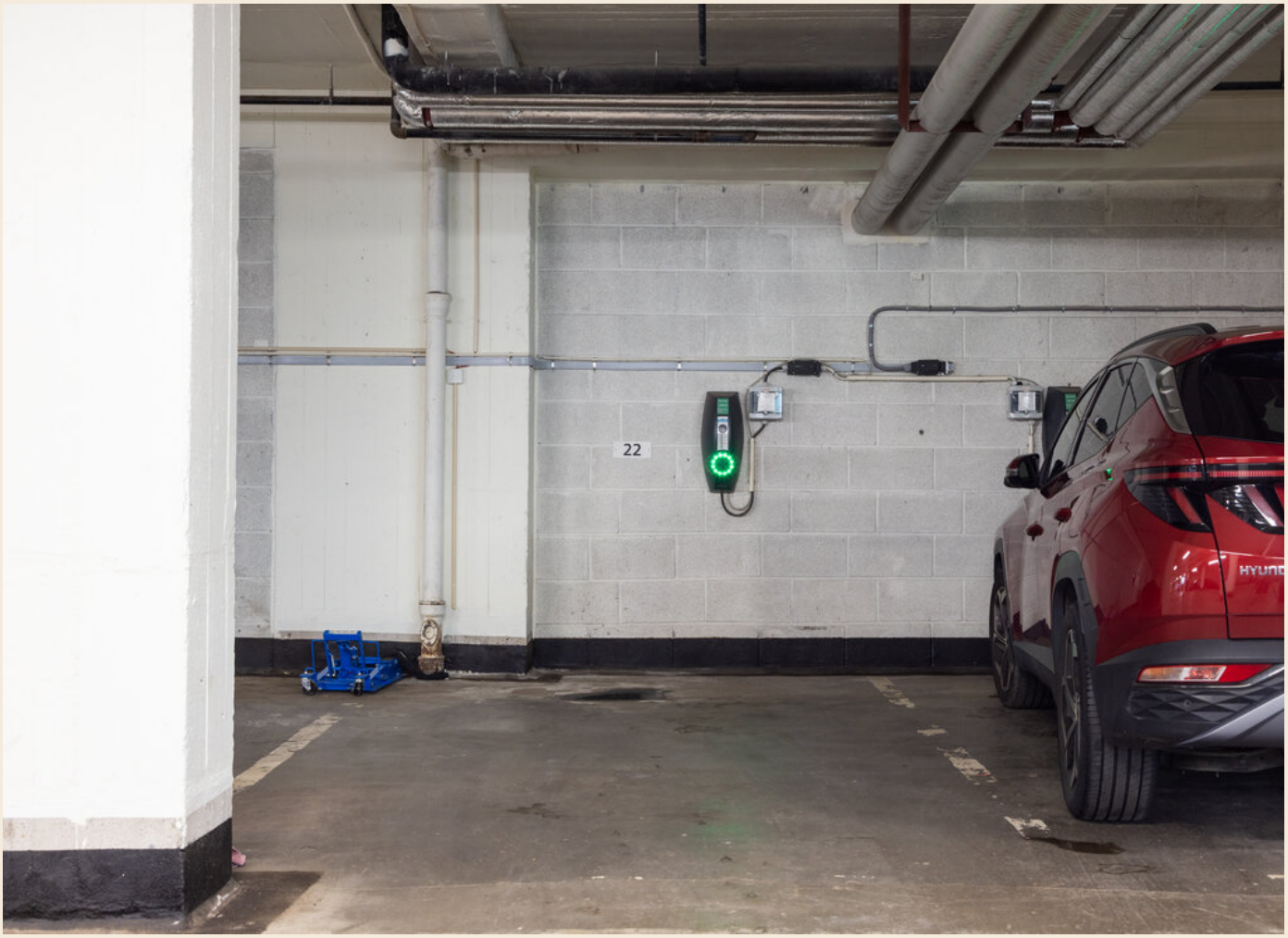











22





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0281/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kingos gate 15, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 141, snr 123 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ida Katharina Paus

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 703 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 716 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
7. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 18 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 7. etasje og inneholder entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod (nr. 123) og garasjeplass.

Entré
Leiligheten har god intern beliggenhet i byggets 7. etasje, og har et innbydende inngangsparti med god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Stort garderobeskap gir et ryddig inntrykk. Det er adkomst via felles trappeoppgang med dørcalling og heis. Entrédør med dørlås fra Yaledoorman.

Stue
Lys og romslig stue med en åpen planløsning og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en stor takterrasse på hele 18 kvm med god plass til utemøbler, grill og beplantning. Uteplassen blir en naturlig forlengelse av oppholdsrommet og har en hyggelig utsikt. Her kan solfylte sommerdager nytes i flotte omgivelser. Oppholdsrommet har god plass til både sofagruppe, tv-bord og sofabord. Det er også god plass til et spisebord

mellom stuen og kjøkkenet.

Kjøkken
Leiligheten har et rålekkert kjøkken i åpen løsning med stue. Kjøkkenet er nytt fra 2025 og har Kvik-kjøkkeninnredning som består av slette skapfronter med høyskap og skuffer som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i keramisk benkeplate, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad
Pent bad fra byggeår, med nye gulvfliser (flis på flis) og ny servant, benkeplate, servantinnredning, og armatur. Det ble også montert to nye lamper og himlingen ble malt. Badet forøvrig er innredet med speil, lys, vegghengt toalett og dusjhjørne. Badet har opplegg for vaskemaskin, og det er elektriske varmekabler i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Soverom
Boligen har to soverom - begge av god størrelse. Soverommene har en lun og behagelig atmosfære med delikate fargevalg og pene overflater. De store vindusflatene mellom soverommene og terrassen gir en luftig romfølelse og skaper en fin forbindelse mellom inne- og uteområdet. Hovedsoverommet har direkte utgang til terrassen, og stor skyvedørsgarderobe. Soverom 2 har også god plass til dobbeltseng og ønsket, tilhørende møblement.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 22 i sameiets fellesareal. Det er montert elbillader.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Det er også beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Sparklet og malt alle himlinger og gipsvegger.
- Byttet gulv fra laminat til herdet tregulv på begge soverom, kjøkken og stue.
- Bygget et ekstra soverom. På det rommet er det byttet vindu til et som kan åpnes og som har lufteventil.
- Nytt kjøkken med waterguard og komfyrvakt.
- Badet: Lagt Flis på flis på gulvet, nye armatur, ny benkeplate, nytt servantmøbel, ny vask, malt himling, to nye lamper.

Alle endringer er utført i april/mai 2025 og juli 2026 på badet.

Snekkerarbeidet er utført av Daras Bygg AS (Dariusz Sek). Rørlegger Lukasz Bucon ved Rørleggerteknikker AS. Elektriker Krzysztof Kazuba ved K-Elektro AS. Bytte av vindu ble utført av Jan Ivar Nygaard.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daras bygg AS. Flis på flis på gulvet som inkluderte: klargjøring av underlaget, påføring av heftprimer, etablering av nye fall mot sluk, legging av nye gulvfliser, fuging og silikonering. Arbeidet ble utført i juli 2026. Maling av himlingen. Ny servantmøbel, benkeplate, vask og to nye lamper. Dokumentasjonen for arbeidet er lastet opp i Boligmappa som kjøper får tilgang til.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst om at han byttet mansjett og fliser rundt sluk i 2024. Grønne Mur og Flis AS utførte arbeidet.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stryken og Gudbrandsen AS. Arbeidet ble utført i 2005, da leiligheten ble bygget. Det er brukt smøremembran på både vegger (Schønox HA) og bad (Schønox 1K - DS). Dokumentasjon ligger i nybyggpermen som blir overlevert kjøper ved overtakelse.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst at terrasseplatting ble byttet i alle bygg i 2018 i regi av styret. Styret har også fikset, ved hjelp av fagfolk, en lekkasje på taket i 2025. Leiligheten var upåvirket av lekkasjen, da den skjedde et annet sted i bygget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken i april 2025, ble det trukket nye kurser med ny jfa. Samsvarserklæring ligger i Boligmappa som kjøper får tilgang til. Arbeidet ble utført av K-Elektro. Tidligere eier har opplyst at AS Elektriske la opp ekstra kurs til soverom og terasse for å skille ut stue fra en stor krets. Frogner Flis la flis og varmekabler i inngangspartiet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Tidligere eier har opplyst at eltilsynet har utført kontroll, men har ikke oppgitt ikke når dette var (info hentet fra salgsoppgave fra januar 2025).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som installerte den, kontakt styret for mer info.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 var det tidvis lavt vanntrykk og bortfall av varmtvann i bygget. Styret leide firma som byttet pumper og filter for sameiet for å fikse problemet.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daras Bygg AS (Dariusz Sek) utførte arbeidet i april/mai 2025. Innvendig bod endret bruksareal fra bod til varig opphold og er nå en del av kjøkkenet. Endringen er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Dokumentasjon på arbeidet og fra Plan- og bygningsetaten ligger i Boligmappa som kjøper får tilgang til.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med etablering av nytt soverom i 2025, ble vinduet på det nye soverommet byttet til et som kunne åpnes og som har lufteventil. Dette ble utført av Jan Ivar Nygaard, dokumentasjon ligger i Boligmappa som kjøper får tilgang til. Bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten om at tiltaket ikke er søknadspliktig, ligger også i Boligmappa. I tillegg har alle himlinger og gipsvegger blitt malt, og det er lagt nytt gulv på stue, kjøkken og begge soverom. Alt er utført av faglærte og dokumentasjon ligger i Boligmappa. Arbeidene ble utført i 2025 og 2026.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det var en lekkasje i taket i Kingos gate 15 i 2025. Denne rammet ikke leiligheten, og lekkasjen ble fikset i regi av styret.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport fra både 2025 og 2026.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2004 og et vindu med 3-lags glass fra 2025 med utvendige screens.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

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

Ytterdører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

____

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

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Fra stue er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 18 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,22 meter. Det er montert stikkontakt og varmelampe på balkongen.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue.
7mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
6mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG2
7. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

7. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

7. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

7. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

Innvendige vannledninger
Det er registrert manglende tettemuffer mellom varerør og medierør på rør-i-rør-installasjonen under kjøkkenvasken.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å ettermontere tettemuffer tilpasset rør-i-rør-systemet, i henhold til systemleverandørens monteringsanvisning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- De hengende taklampene (begge soverom, over spisebordet og over kjøkkenøy).
- Vegglampe ved siden av sofaen
- Vaskemaskin
- Gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få

laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt elektriske varmekabler i gulv i entré og på bad. Sentral varmtvannsberedning.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vindu og veggventiler.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 665 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 488,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, m.m.

Herav:
- Felleskostnader kr 4.099,– pr. md.
- Kabel-TV/Internett kr 389,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.488,– pr. md.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 636 459,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 6 545 837,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kingosgate 15-21, orgnr. 988334901

Om sameiet
Selskapet er et registrert boligsameie i Oslo. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven, og har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen. Selskapet eier tomten gnr 219, bnr 141 i Oslo.

Sameiet omfatter 4 - fire – blokker med til sammen 124 bruksenheter (boligseksjoner) med tilhørende bod- og parkeringsareal. Deler av bod- og parkeringsarealet er etablert på en egen eiendom, gnr. 219 bnr. 239 i Oslo kommune, som er eiet av Oslo kommune. Rettigheter til dette arealet er sikret ved tinglyst erklæring.

For mer informasjon om sameiet, se https://kingosgate15-21.no/

Sameiet har avtale med Telia om internett og TV.

Styret har i perioden jobbet aktivt med både drift, vedlikehold, sikkerhet og trivsel i sameiet, og gjennomført en rekke tiltak for å sikre god forvaltning av bygninger, tekniske anlegg og fellesområder. Se vedlagte innkalling og protokoll for oversikt over utførte arbeider det siste året.

Styreleder opplyser om at sameiet har et balkongprosjekt som de potensielt må ta en kapitalinnkreving på. De har fått et kostnadsestimat på ca. 1 - 1,5 millioner for rehabilitering av eksisterende balkonger. 1,5 millioner fordelt på sameiebrøken vil utgjøre 9 488 kr.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 287

019,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 108 810,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område. Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5751781.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 698 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Alexander Kiellands Plass. Her bor du like ved Kiellands Senter med en stor Coop Mega, Vinmonopolet, apotek, Nille, Cutters frisør, skredder, blomsterbutikk, populære Go´Bento, Fargerike, Ark bokhandel, Synsam m.m. Her har du alt du trenger til hverdagen!

Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Få meter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker og treningssentre.

Like i nærheten av boligen finner du dagsferske bakervarer hos Åpent Bakeri på Tranen. Etter klokken 16 blir bakeriet til Lofthus Samvirkelag som serverer kanskje byens beste Pizza. På Alexander Kiellands plass finnes også flere andre gode restauranter og hyggelige uteserveringer på sommerstid, som blant annet Colonel Mustard.

Flotte grøntarealer i nærområdet som blant annet parken på Alexander Kiellands plass rett utenfor døra, Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Ila rett rundt hjørnet, SIO (Vulkan), Sats (Ringnes Park) og Fresh Fitness.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med bussavgangene 21-, 33-, 54- og 34. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass på Birkelunden (linje 11, 12 og 13). Flybussen har adgang fra Alexander Kiellands plass og buss linje 28 på ring 2 (busslinje).

Kiellands Plass ligger midt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen med ca. 5 minutters gange til "Løkka" med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Tilsvarende 5 minutters gange unna finner du Vulkan, som er et nytt og spennende byutviklingsområde med Mathallen (se https://www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se https://www.vulkanoslo.no). Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.12.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innvendig bod endret bruksareal fra bod til varig opphold og er nå en del av kjøkkenet. Det foreligger tillatelse til tiltak hos plan- og bygningsetaten, saksnummer: 2026/08163.

I forbindelse med etablering av nytt soverom i 2025, ble vinduet på det nye soverommet byttet til et som kunne åpnes og som har lufteventil. Bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten om at tiltaket ikke er søknadspliktig, ligger i Boligmappa.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

- Pågående plansaker i nærheten -

Saksnr: 202554777
Saken gjelder: Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Sakstype: Detaljregulering

- Pågående byggesaker i nærheten -

Kingos gate 15 - tiltak uten ansvarsrett - Bruksendring fra bod til kjøkken, samt nytt soverom
Saksnummer: 202608163

Landstads gate 2 - oppføring av pergola på takterrasse
Saksnummer: 202503899

Lofotgata 1 - fasadeendringer
Saksnummer: 202513017

Vøyensvingen 7 - fasadeskilt og uthengskilt - EVO
Saksnummer: 202511987

Kingos gate 4 - oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202603792

Kingos gate 4 - riving av bygg
Saksnummer: 202514497

Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
Saksnummer: 202510672

Waldemar Thranes gate 75 og Darres gate 10 - 16 - Oppføring av boligblokk med underjordisk garasje og næringslokaler
Saksnummer: 202520015

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

301/219/141/123:
17.06.1963 - Dokumentnr: 508647 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kontorbrakke m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2001 - Dokumentnr: 49854 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:239
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2001 - Dokumentnr: 78299 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen ,Viken Energinett AS eller andre retssubjekter til å ha ledninger, kummer e.l.
Bestemmelse om gjerde
Rettigheter iflg. skjøte opsjonavtale til Oslo kommune
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2004 - Dokumentnr: 42611 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Viken Nett AS
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold Nettstasjon nr. 9064
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2005 - Dokumentnr: 12883 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 123
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 586/92668
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 26, 27, 28, 29, 59, 60, 61, 62, 92, 93, 94, 95, 96.

13.12.2002 - Dokumentnr: 82205 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:239
til park.plasser.
Best.om vedlikehold.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:141

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

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

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Privatvisninger inkludert og to stk på visning. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 250,-
Utlegg foto - inkluderer også kveldsbilder til 5000,- kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 775,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 25. august 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kingos gate 15

Nabolaget Iladalen - vurdert av 428 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**9 min**
575 elever, 28 klasser	0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**9 min**
494 elever, 24 klasser	0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**11 min**
538 elever, 23 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**16 min**
227 elever, 16 klasser	1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**20 min**
570 elever, 36 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**7 min**
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Oslo katedralskole	**16 min**
560 elever, 21 klasser	1.3 km

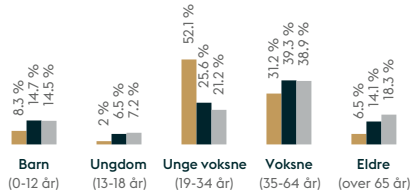
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	**3 min**
Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	0.2 km
Birkelunden	**10 min**
Linje 11, 12, 18	0.8 km
Carl Berners plass	**24 min**
Linje 5	1.9 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.5 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Waldemars barnehage (0-6 år)	**4 min**
61 barn	0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**5 min**
65 barn	0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**8 min**
58 barn	0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Iladalen park kunstgress	4 min
SATS Ila	4 min
Sagene Squash Senter	7 min

«Grønt og urbant, alt innen et seinkast. Vil aldri flytte.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kingos gate 15 , 0457 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 141, snr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1614 **Referansenummer:** AY3187

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveier leilighet. Leiligheten ligger i byggets 7. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til både heis og trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en parkeringsplass i oppvarmet parkeringsanlegg med elbillader merket med nr 22, samt en bod på ca 6 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 66 m². Planløsningen består av entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,40 meter. Det er naturlig ventilasjon. Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen og soverommet.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2004 og et vindu med 3-lags glass fra 2025 med utvendige screens. Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 18 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,22 meter. Det er montert stikkontakt og varmelampe på balkongen.

Byggemåte:
Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong og trekonstruksjon som i hovedsak er utvendig kledd med pussede malte flater og liggende trekledning i topp etasjen. Tilnærmet flat takkonstruksjon av tre tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Herdet tregulv og flis.

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har hvitmalte, slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt en dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning som består av slette skapfronter med høyskap og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i keramisk benkeplate, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vindu og veggventiler. Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt elektriske varmekabler i gulv i entré og på bad. Sentral varmtvannsberedning.

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap. Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

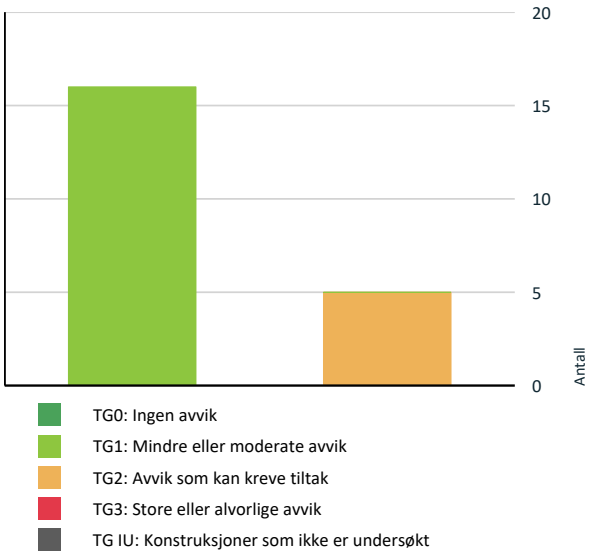
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	- Sparklet og malt alle himlinger og gipsvegger.
	- Byttet gulv fra laminat til herdet tregulv på begge soverom, kjøkken og stue.
	- Bygget et ekstra soverom. På det rommet er det byttet vindu til et som kan åpnes og som har lufteventil.
	- Nytt kjøkken med waterguard og komfyrvakt.
	- Badet: Lagt Flis på flis på gulvet, nye armatur, ny benkeplate, nytt servantmøbel, ny vask, malt himling, to nye lamper. Alle endringer er utført i april/mai 2025 og juli 2026 på badet.
	- Snekkerarbeidet er utført av Daras Bygg AS (Dariusz Sek). Rørlegger Lukasz Bucon ved Rørleggerteknikker AS.
	- Elektriker Krzysztof Kazuba ved K-Elektro AS. Bytte av vindu ble utført av Jan Ivar Nygaard. All dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2004 og et vindu med 3-lags glass fra 2025 med utvendige screens.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 18 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er rekkverk med en høyde på ca 1,22 meter. Det er montert stikkontakt og varmelampe på balkongen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong og trekonstruksjon som i hovedsak er utvendig kledd med pussede malte flater og liggende trekledning i topp etasjen. Tilnærmet flat takkonstruksjon av tre tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Herdet tregulv og flis.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater.

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Stue.
7mm fra hjørne til hjørne.
5mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
6mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.







Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, slette innvendige dører.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt en dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det mekaniske avtrekkssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet. Men tidligere eier nevner i tidligere salgsoppgave at det er byttet mansjett og fliser rundt sluket.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.







7. ETASJE > BAD

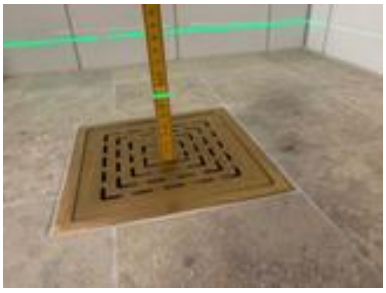
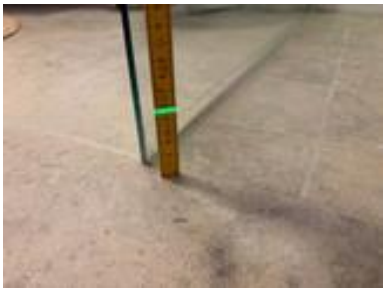
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med flis på flis og elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Merknad: Det er hulrom under noen fliser i dusjsonen, disse får isolert sett en TG2.



7. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 36 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dør.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning som består av slette skapfronter med høyskap og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i keramisk benkeplate, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende tettemuffer mellom varerør og medierør på rør-i-rør-installasjonen under kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å ettermontere tettemuffer tilpasset rør-i-rør-systemet, i henhold til systemleverandørens monteringsanvisning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vindu og veggventiler. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av radiatorer tilknyttet fjernvarme, samt elektriske varmekabler i gulv i entré og på bad.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

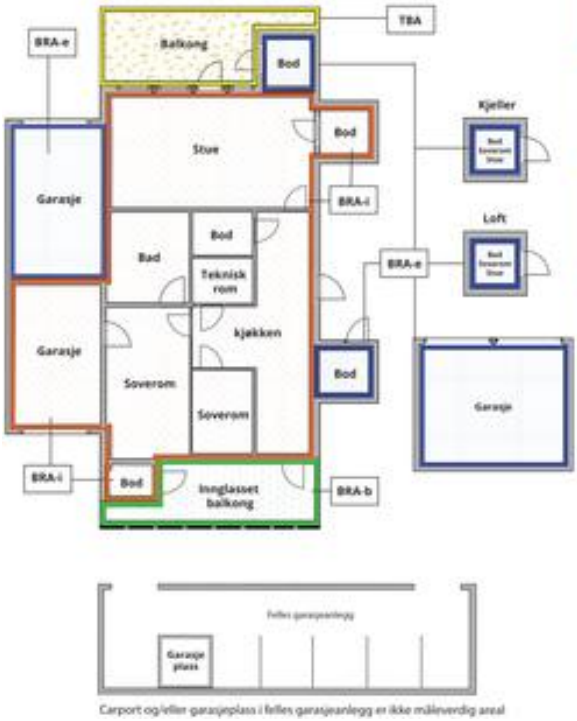
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	60			60	18
1. Etasje		6		6	
SUM	**60**	**6**			**18**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering. Alt av arbeid som er utført i nåværende eiers tid er dokumentert og lagt inn i boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Ida Katharina Paus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	141		123	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kingos gate 15

Hjemmelshaver
Paus Ida Katharina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Kingos gate 15, 0457 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	24.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Katharina Paus	9578-5998-4-1374445	2026-08-25 17:11:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0281/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kingos gate 15, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Ida Katharina Paus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36123354
Forsikret i: Landkreditt Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daras bygg AS. Flis på flis på gulvet som inkluderte: klargjøring av underlaget, påføring av heftprimer, etablering av nye fall mot sluk, legging av nye gulvfliser, fuging og silikonering. Arbeidet ble utført i juli 2026. Maling av himlingen. Ny servantmøbel, benkeplate, vask og to nye lamper. Dokumentasjonen for arbeidet er lastet opp i Boligmappa som kjøper får tilgang til.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst om at han byttet mansjett og fliser rundt sluk i 2024. Grønne Mur og Flis AS utførte arbeidet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stryken og Gudbrandsen AS. Arbeidet ble utført i 2005, da leiligheten ble bygget. Det er brukt smøremembran på både vegger (Schønox HA) og bad (Schønox 1K - DS). Dokumentasjon ligger i nybyggpermen som blir overlevert kjøper ved overtakelse.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier har opplyst at terrasseplatting ble byttet i alle bygg i 2018 i regi av styret. Styret har også fikset, ved hjelp av fagfolk, en lekkasje på taket i 2025. Leiligheten var upåvirket av lekkasjen, da den skjedde et annet sted i bygget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt kjøkken i april 2025, ble det trukket nye kurser med ny jfa. Samsvarserklæring ligger i Boligmappa som kjøper får tilgang til. Arbeidet ble utført av K-Elektro. Tidligere eier har opplyst at AS Elektriske la opp ekstra kurs til soverom og terasse for å skille ut stue fra en stor krets. Frogner Flis la flis og varmekabler i inngangspartiet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier har opplyst at eltilsynet har utført kontroll, men har ikke oppgitt ikke når dette var (info hentet fra salgsoppgave fra januar 2025).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg vet ikke hvem som installerte den, kontakt styret for mer info.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2023 var det tidvis lavt vanntrykk og bortfall av varmtvann i bygget. Styret leide firma som byttet pumper og filter for sameiet for å fikse problemet.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Daras Bygg AS (Dariusz Sek) utførte arbeidet i april/mai 2025. Innvendig bod endret bruksareal fra bod til varig opphold og er nå en del av kjøkkenet. Endringen er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Dokumentasjon på arbeidet og fra Plan- og bygningsetaten ligger i Boligmappa som kjøper får tilgang til.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med etablering av nytt soverom i 2025, ble vinduet på det nye soverommet byttet til et som kunne åpnes og som har lufteventil. Dette ble utført av Jan Ivar Nygaard, dokumentasjon ligger i Boligmappa som kjøper får tilgang til. Bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten om at tiltaket ikke er søknadspliktig, ligger også i Boligmappa. I tillegg har alle himlinger og gipsvegger blitt malt, og det er lagt nytt gulv på stue, kjøkken og begge soverom. Alt er utført av faglærte og dokumentasjon ligger i Boligmappa. Arbeidene ble utført i 2025 og 2026.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var en lekkasje i taket i Kingos gate 15 i 2025. Styret fikk denne fikset ved hjelp av fagfolk. Leiligheten var upåvirket av lekkasjen, da den skjedde et annet sted i bygget.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra både 2025 og 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 36-0281/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ida Katharina Paus	**2026-08-25**

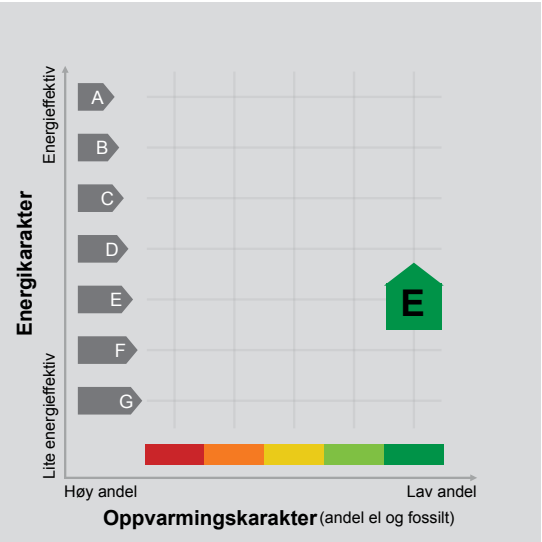
Identifikasjon

Ida Katharina Paus

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kingos gate 15
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	123
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81783195
Bruksenhetsnummer	H0702
Merkenummer	Energiattest-2025-68559
Dato	18.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Kingosgate 15-21

Møtedato:	torsdag, 9. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Ila Kirke

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Aleksander Nessa foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Aleksander Nessa foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Mette Roald foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

25 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 26 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 315.730,- for den gjennomførte styreperioden, en økning på 4,4%. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Tommy Eriksen ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Jo Le ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

5.3. Valg av varamedlemmer

Svetlana Wik ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tommy Eriksen	På valg: 2028
Styremedlem:	Jo Le	På valg: 2028
Styremedlem:	Helene Amlid Cola	På valg: 2028
Styremedlem:	Mariama Bojan Arntzen	På valg: 2027
Varamedlem:	Svetlana Wik	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Endring av vedtekter – krever 2/3 flertall

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se vedlegg om endring av sameiets vedtekter nederst i innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Mette Roald meldte før årsmøtet at de utsendte vedtektene ikke reflekterte endringer vedtatt de siste årene. På bakgrunn av dette hadde Styret og forretningsfører med oppdaterte vedlegg til vedtektene. Disse reflekterte tidligere vedtatte endringer til bod- og garasjeplan.

Benkeforslag fremmet av Olaf Børresen: Årsmøtet vedtar de fremlagte vedtektene, med unntak av § 1–4, som ikke gis endelig vedtak. Styret gis i oppdrag å gjennomgå og vurdere § 1–4 på nytt, og fremlegge revidert forslag til senere behandling. Roald påpekte at endringene som er gjort de siste år også må inkluderes.

Vedtak:
Benkeforslaget ble vedtatt enstemmig.

6.2 Endring av husordensregler

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se vedlegg om husordensregler nederst i innkalling.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

6.3 Orientering om budsjett

Saksfremstilling:
Det ble fra forsamlingen etterspurt en gjennomgang av budsjettet slik det fremgår av årsregnskapet. Det ble opplyst at budsjett ikke er en vedtakssak etter eierseksjonsloven, og at styret fastsetter budsjettet. Årsmøtet ønsket likevel å gi uttrykk for sin støtte til budsjettet slik det forelå.

Vedtak:
Årsmøtet tok budsjettet til orientering. Forsamlingen ga sin tilslutning til budsjettet slik det var presentert.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Aleksander Nessa	Mette Roald

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kingosgate 15-21
9. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Kingosgate 15-21

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	09.04.2026
Tidspunkt:	17.00
Sted:	Ila Kirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Tommy Eriksen	På valg:	2026
Styremedlem	Jo Le	På valg:	2026
Styremedlem	Helene Amlid Cola	På valg:	2027
Styremedlem	Mariama Bojang Arntzen	På valg:	2027
Varamedlem	Svetlana Wiik	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kingos15

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring AS

Polisenummer: SP5751781.1.2

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 12 styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret har i perioden jobbet aktivt med både drift, vedlikehold, sikkerhet og trivsel i sameiet, og gjennomført en rekke tiltak for å sikre god forvaltning av bygninger, tekniske anlegg og fellesområder. Det er gjennomført 12 styremøter (månedlig).

Styretavler

Styret har etablert nye styretavler for å gjøre informasjon til beboerne mer tilgjengelig og synlig i oppgangene.

Blomsterbed

Ett blomsterbed er oppgradert som prøveprosjekt.

Videoovervåkning

Det er installert videoovervåkning ved inngangspartier og garasje for å øke sikkerheten i sameiet.

Nye garasjedører etter innbrudd

Etter innbrudd i garasjen har styret sørget for utskifting av garasjedører for å bedre sikkerheten.

Bytte av låssylindere

Låssylindere i fellesområder er byttet for å styrke adgangskontroll og trygghet.

Reparert problemer med elbil ladere

Feil og driftsproblemer med et cluster av elbilladere i garasjen er fulgt opp og utbedret.

Fasaderens

Fasaderens og fjerning av grønske/mose på asfalt på hele fellesområdet

Garasjevask

Det er gjennomført grundig vask av garasjeanlegget som del av det løpende vedlikeholdet.

Reparasjon av lekkasje i tak, nr. 15

Styret har håndtert og fått utbedret en lekkasje i taket i oppgang 15 for å forhindre videre skade.

Skifte av vinduer

Det er gjennomført utskifting av enkelte vinduer der dette har vært nødvendig.

Reparasjon av garasjeglass og søppelrom

Skader på glass og konstruksjoner i garasje og søppelrom er reparert.

Installert metallist i søppelrom

Det er montert metallist i søppelrommet for å redusere slitasje og skade på vegger og dører.

Byttet til Rørleggersentralen

Sameiet har inngått avtale med ny rørleggerleverandør for bedre oppfølging av tekniske installasjoner.

Inngått Norgespris

Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm for å gi mer forutsigbare energikostnader. Beregnet besparelse er rundt 120 000,-

Ny avtale for service av sprinkleranlegg

Det er etablert ny serviceavtale for sprinkleranlegget for å sikre jevnlig kontroll og driftssikkerhet.

Nyhetsbrev

Styret har sendt ut jevnlige nyhetsbrev for å holde beboerne oppdatert på arbeid og beslutninger.

Byttet pumpe og filter

Tekniske komponenter i varmeanlegget er byttet for å sikre stabil drift.

Renset anlegget

Varmeanlegget er renset for å bedre funksjon og effektivitet.

Vedlikehold av radiator

Radiatoranlegget er gjennomgått og vedlikeholdt for å sikre jevn varme i bygget. Det er også gjennomført befaring og utskiftning av lufteskruer i alle seksjoner.

Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning for å bidra til sosialt fellesskap i sameiet.

Bygningssjekk med IF

Det er gjennomført bygningssjekk sammen med forsikringsselskapet IF for å kartlegge vedlikeholdsbehov og risiko. Kontroll av tak utføres nå av Takråd. Thorendahl har vært på befaring og gitt tilbud ifm. vedlikeholdsbehov på fasade og balkonger.

Skifte strømleverandør

Sameiet har byttet strømleverandør for å oppnå bedre betingelser.

Fikset utebelysning

Utebelysning på fellesområder er reparert og forbedret for bedre sikkerhet og trivsel.

Rekordantall pølser på dugnad

Årets dugnad hadde rekordoppmøte og godt sosialt samvær med servering av pølser til beboerne.

Serviceavtale med Seigerud Låsservice

Styret har inngått serviceavtale med Seigerud for utskiftning av fire garasjedører og diverse arbeid i forbindelse med dører og lås.

Fikset boddører

Flere boddører er reparert eller justert for å sikre funksjon og sikkerhet.

Ekspansjonskar

Sameiet har investert i et nytt ekspansjonskar for bedre stabilitet i varmeanlegget.

Bedre Internett med fiber

Styret har inngått ny avtale med Telia for å få fibernett til sameiet. Beboere kan nå få høyere hastighet, avhengig av hvilken avtale de velger basert på et poengsystem mellom TV og Internett.

Oppdatering av vedtekter og husordensregler

Styret har arbeidet med revisjon og oppdatering av vedtektene og husordensreglene for å tilpasse dem til gjeldende lovverk og behov i sameiet.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Kingosgate 15-21

Orgnr: 988 334 901

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 230 982**	**2 518 011**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	828 400	-287 029
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**828 400**	**-287 029**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 059 382**	**2 230 982**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 579 183	2 863 517
Kortsiktig gjeld	519 801	632 535
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 059 382**	**2 230 982**

✔ Signert 24-03-2026 13:33:00 UTC Oneflow ID 13867466 Side 1 / 8

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	8 274 408	7 878 558	8 258 316	8 643 840
Annen driftsrelatert inntekt	3	33 777	31 902	32 040	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 308 185**	**7 910 460**	**8 290 356**	**8 673 840**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	42 560	41 121	42 560	44 600
Styrehonorar	5	301 844	291 636	301 840	315 730
Forsikring	6	505 689	496 961	527 040	664 440
Forretningsførsel		129 000	163 823	133 560	135 000
Revisjon		9 978	11 588	11 990	15 700
Kommunale avgifter		1 539 811	1 389 546	1 625 760	1 637 160
Energi/fyring	7	1 914 380	1 525 032	1 371 600	1 494 960
Kabel-TV/internett		578 744	534 192	552 840	578 760
Vedlikehold	8	1 420 785	3 052 786	2 222 040	2 380 440
Vaktmestertjenester	9	313 257	244 116	243 600	274 440
Renhold		285 979	282 294	294 720	306 960
Andre driftskostnader	10	515 515	211 943	173 280	475 920
SUM DRIFTSKOSTNADER		**7 557 543**	**8 245 039**	**7 500 830**	**8 324 110**
DRIFTSRESULTAT		**750 642**	**-334 579**	**789 526**	**349 730**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		77 758	47 550	60 000	60 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**-77 758**	**-47 550**	**-60 000**	**-60 000**
Resultat		**828 400**	**-287 029**	**849 526**	**409 730**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	828 400	-287 029		
SUM DISPONERING		**828 400**	**-287 029**		

✔ Signert 24-03-2026 13:33:00 UTC Oneflow ID 13867466 Side 2 / 8

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 391	9 500
Avsetning tap på kundefordringer		-844	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	914 254	831 760
Bankinnskudd		2 663 381	2 022 256
SUM OMLØPSMIDLER		**3 579 183**	**2 863 517**
SUM EIENDELER		**3 579 183**	**2 863 517**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	11	2 059 382	1 230 982
Vedlikeholdsfond		1 000 000	1 000 000
SUM EGENKAPITAL		**3 059 382**	**2 230 982**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		367 715	632 004
Annen påløpt kostnad		152 086	0
Mellomregning utlegg		0	531
SUM KORTSIKTIG GJELD		**519 801**	**632 535**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 579 183**	**2 863 517**

✔ Signert 24-03-2026 13:33:00 UTC Oneflow ID 13867466 Side 3 / 8

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	7 407 876
Kabel-TV/Internett	534 192
Garasjer	286 752
Oppvarming	3 970
Viderefakturerte kostnader	41 618
Sum innkrevde felleskostnader	**8 274 408**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	33 777
Sum annen driftsrelatert inntekt	**33 777**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 42 560.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 301 844.

NOTE 6 - FORSIKRING

Forsikring bygninger	503 044
Utstyrsforsikring, styretavle skjermer	2 645
Sum forsikring	**505 689**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	215 649
Fjernvarme	1 698 731
Sum energi/fyring	**1 914 380**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	272 431
Vedlikehold bygninger	71 703
Vedlikehold VVS	507 473
Vedlikehold elektro	96 010
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	13 838
Drift/vedlikehold heis	238 143
Vedlikehold brannsikring	16 523
Serviceavtale brannsikring	19 570
Serviceavtale VVS	10 313
Serviceavtale heis	123 878
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	50 906
Sum vedlikehold	**1 420 785**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	243 192
Vaktmestertjenester tillegg	70 066
Sum vaktmestertjenester	**313 257**

✔ Signert 24-03-2026 13:33:00 UTC Oneflow ID 13867466 Side 5 / 8

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 800
Renovasjon	-87 023
Skadedyrarbeid/soppkontroll	12 659
Snøbrøyting/gressklipping	15 680
Leie datasystemer	136 151
Driftsmaterialer	1 673
Nøkler og låser	330 737
Kostnader dugnad	21 763
Fellesarrangement	2 307
Juridisk bistand	10 200
Annen fremmed tjeneste	9 015
Kontorrekvisita	5 628
Annen kontorkostnad	199
Garasjer	33 775
Kontingenter	3 200
Styremøter	9 267
Generalforsamling/årsmøte	558
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 635
Omkostninger inkasso	252
Annen kostnad	40
Sum andre driftskostnader	**515 515**

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 230 982
Overført til/fra egenkapital	828 400
Opptjent egenkapital 31.12	**2 059 382**

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	142 180
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	672 591
Andre forskuddsbetalte kostnader	99 483
Sum forskuddsbetalte kostnader	**914 254**

✔ Signert 24-03-2026 13:33:00 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET KINGOSGATE 15-21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KINGOSGATE 15-21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr 315.730, -, en økning på 4,4%. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder
På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Tommy Eriksen stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer
Jo Le stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer
Svetlana Wiik stiller til valg som varamedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av vedtekter – krever 2/3 flertall

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg om endring av sameiets vedtekter nederst i innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

6.2 Endring av husordensregler

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg om husordensregler nederst i innkalling.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Vedlegg – Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter

Solibo har bistått styret med gjennomgang av dagens vedtekter og utforming av nye vedtekter som er i tråd med ny gjeldende eierseksjonslov. Det er i denne forbindelse også foretatt en generell gjennomgang av sameiets vedtekter med tanke på forenkling og tydeliggjøring som vil være både i styrets og seksjonseiernes interesser.

Solibo anbefaler at det vedtas et helt nytt sett med vedtekter for sameiet som bygger på standardvedtekter etter den nye eierseksjonsloven, med tilpasninger for spesielle bestemmelser i dagens gjeldende vedtekter. Dette for å sikre at man unngår løsninger i vedtektene som er i motstrid eller fremstår uklare i forhold til ny eierseksjonslov. Forslaget til nye vedtekter er kvalitetssikret av intern advokat i Solibo og i samråd med sameiets styre.

Vedlagt følger forslaget til nye vedtekter for sameiet (vedlegg 1). For ordens skyld følger også dagens gjeldende vedtekter for sameiet vedlagt (vedlegg 2). På denne måten kan man lett sammenligne dagens vedtekter og de konkrete forslagene til endringer.

Forslaget til nye vedtekter viderefører flere spesielle bestemmelser i dagens vedtekter, men inneholder også enkelte nye bestemmelser og avklaringer mht. blant annet slikt som seksjonseiers og sameiets ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting. Forslaget til nye vedtekter har også et endret oppsett slik at det er enkelte for den seksjonseier å orientere seg, og avklare hva som er gjeldende for sameiet.

Ved vedtagelse av forslaget vil sameiet få et helt nytt sett med vedtekter som både er i tråd med ny eierseksjonslov og som viderefører de spesielle bestemmelser som eventuelt måtte fremgå av sameiets nåværende vedtekter. Slik sett er både den enkelte seksjonseiers og fellesskapets interesser ivaretatt på en god og betryggende måte.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet:
Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet (tidligere kjent som sameiermøtet), jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseiernes side.

Styrets innstilling: **Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.**

Vedlegg 1 – Utkast til nye vedtekter for Sameiet Kingosgate 15-21

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KINGOSGATE 15-21

(org.nr. 988 334 901)

Vedtatt på årsmøte 09.04.2026
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn
Sameiets navn er Sameiet Kingosgate 15-21.

1-2 Organisering
(1) Sameiet består fire blokker med til sammen 124 boligseksjoner på eiendommen gnr. 219, bnr. 141 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(4) Hver bruksenhet har tilhørende bod- og parkeringsareal. Deler av bod- og parkeringsarealet er etablert på en egen eiendom. Denne eiendommen (gnr. 219, bnr. 239, knr. 0301) er eid av Oslo kommune. Rettigheter til dette arealet er sikret ved tinglyst erklæring.

(5) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Formål
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

1-4 Sameiebrøk
Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

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

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Eier av seksjon 94 er gitt 30 års eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonen. Det tillates å utvide eksisterende markterrasse 2 meter i bredde fra hjørnet av yttervegg med soverom tilhørende seksjon 94 i retning av innkjørsel og 2 meter ut fra hjørnet av yttervegg med soverom tilhørende seksjon 94 mot Kingosgate. Bruksrettens varighet opphører 28. april 2051. Bruksretten følger seksjonen ved salg. Det forutsettes at seksjonseier selv må ta initiativ til forlengelse av bruksretten. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av arealet det er gitt bruksrett til, og skal dekke alle kostnader forbundet med dette i tråd med eierseksjonsloven §§ 32 og 34.

(8) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING OG BODAREAL

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 116 parkeringsplasser. Av disse ligger samtlige på egen grunneiendom (gnr. 219, bnr. 39).

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Rettigheten til parkering på eiendommen er sikret ved tinglyst erklæring (Vedlegg 3). Parkeringsplassene disponeres av seksjonseierne i henhold til vedlagte garasjeplan (Vedlegg 2).

(2) Garasjeplanen kan bare endres ved kvalifisert flertall på årsmøte. Ved lovlig beslutning om omdisponering av den enkelte parkeringsplass skal den som disponerer plassen kompenseres for markedsverdien av den som får tildelt plassen. Med markedsverdi menes hva en tilsvarende parkeringsplass i området kan omsettes for. Ved strid om markedsverdi besluttes endelig verdi ved bruk av uavhengig takstmann. Kostandene knyttet til bruk av takstmann skal dekkes av partene deltakende i omdisponering av plassene.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater og andre plikter som følger av avtale om bruksrett med grunneier.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-7 Sameiets boder
Hver seksjon er tildelt en bod utenfor sin bruksenhet.

4-8 Rettslig disposisjonsrett
Samtlige boder utenfor bruksenhetene er sameiets fellesareal og er knyttet til sameiets seksjoner i henhold til gjeldende bodplan (vedlegg 1). Bodplan kan endres ved kvalifisert flertall på årsmøte, eller ved skriftlig avtale om enighet mellom to eller flere seksjonseiere. Bytte er gyldig når skriftlig enighet er meddelt styre.

4-9 Vedlikehold
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av boden.

4-10 Kostnader
Kostnader til drift og vedlikehold av bodene er en felleskostnad. Kostnader fordeles i henhold til gjeldende kostnadsfordelingsnøkkel.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for innvending vedlikehold av vinduer, som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(14) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, at utstyret virker, og er i forskriftsmessig stand.

5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskiftning eller reparasjoner som er nødvendig som følge av seksjonseiers bruk, manglende vedlikehold, feilmontering eller andre forhold som seksjonseier selv er ansvarlig for.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(8) Sameiet er ansvarlig for utskiftning og kostnader forbundet med utskiftning av vifter på blokkenes tak, som er tilknyttet de enkelte seksjonenes ventilasjonsanlegg. Dersom behovet for utskiftning av vifte skyldes forhold på seksjonseieres side, er seksjonseier selv ansvarlig for kostnadene forbundet med slik utskiftning.

(9) Styret utarbeider et årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de sameiets fellesarealer. Forslag til vedlikeholdsprogram skal legges frem på årsmøtet for godkjenning.

5-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Før søknad sendes til styret må beboer selv kontakte egnet firma for montering/oppføring av tiltak. Søknaden som sendes styret skal inneholde en detaljert beskrivelse og tegninger av tiltaket som skal oppføres/monteres. Søknad om montering/oppføring av tiltak på byggets fasade sendes til styret og søknaden vil behandles innen 3 måneder. Styret avgjør om tiltaket godkjennes eller ikke i henhold til ønske om ensartet fasade. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(5) Styret har fullmakt til å installere kameraovervåkning av garasjeport og inngangspartiene i sameiet. Styret understreker at gjeldende regelverk for slike installasjoner skal følges og det skal forskriftsmessig sikres at uvedkommende ikke får tilgang til informasjon så langt som mulig.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(4) Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter kan gjennomføres av styret, og seksjonseierne plikter å betale omkostninger sameiet eventuelt skulle ha i henhold til kostnadsfordelingsnøkkelen.

6-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

7-2 Pålegg om salg
(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 3 andre styremedlemmer, med 1 varamedlemmer. Styret skal så langt som mulig bestå av medlemmer som representerer alle fire blokker på eiendommen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Ved nyvalg av styreleder skal vervet så langt som mulig rullere mellom representant fra de respektive blokker i sameiet.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Ved avsluttet tjenestetid for sittende styre skal det fremlegges protokoll over styrets handlinger i tjenesteperioden. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av minst en fremmøtt styrerepresentant.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

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

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

10-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

10-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

10-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene
g) 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.

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) 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 de enkelte seksjonseiere.

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

10-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. BRUKERUTVALG

Styret kan samtykke til at det for hver blokk omfattet av sameiet etableres et eget brukerutvalg som kan gis begrenset fullmakt fra styret mht. forhold som utelukkende har bruksmessig betydning for fellesareal i hver av blokkene. Styret kan sette rammer og nærmere retningslinjer for slikt brukerutvalg.

12. KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseier kan skje elektronisk, med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Beskjed om reservasjon må gis skriftlig.

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

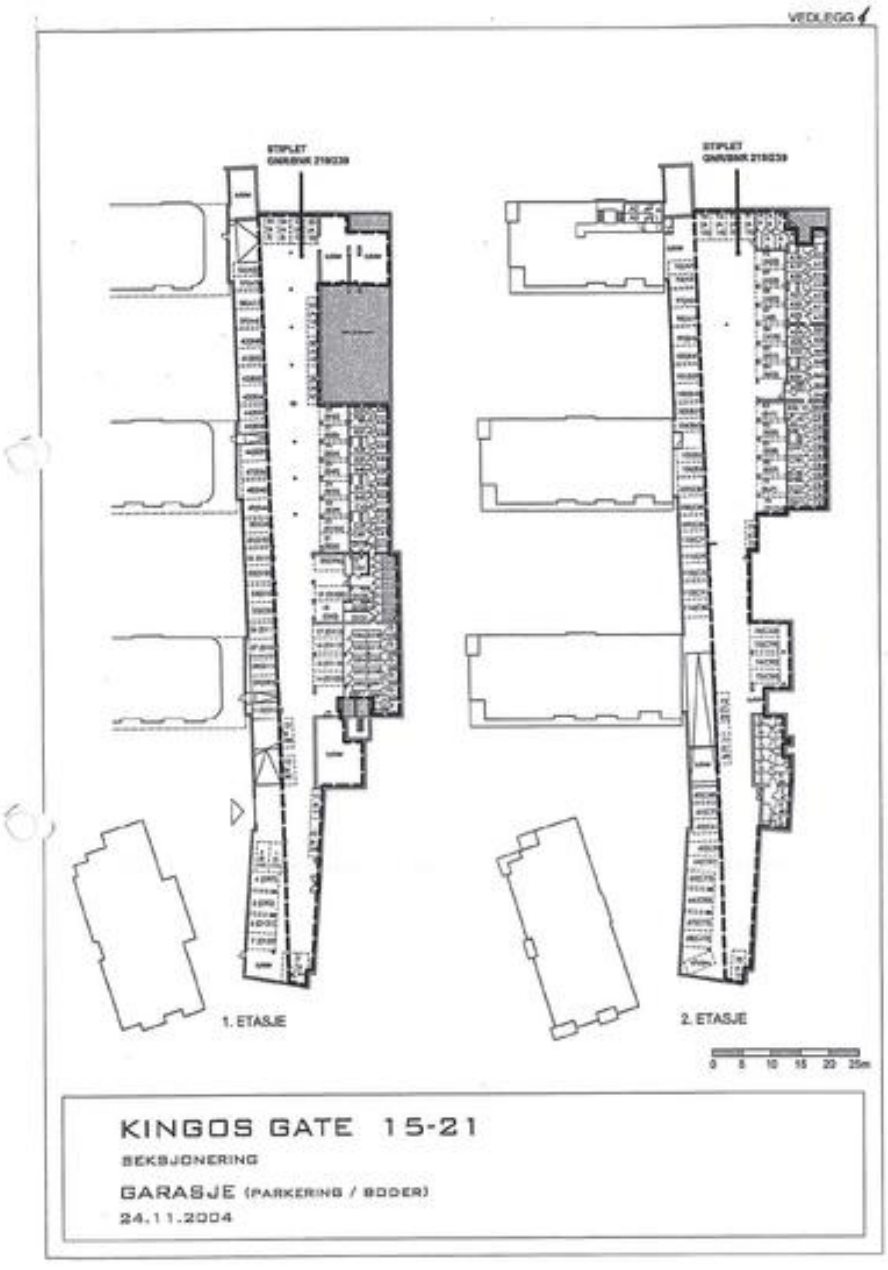
VEDLEGG

(1) Bodplan

(2) Garasjeplan

(3) Avtale om bruksrett på kommunal eiendom

(1) Bodplan


1. ETASJE
2. ETASJE
KINGOS GATE 15-21
SEKSJONERING
GARASJE (PARKERING / BODER)
24.11.2004

(2) Garasjeplan

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21 Vedlegg 2

Plass nr	Seksjon nr	Overdragelse
1	D117	
2	D101	
3	Plass utgår	
4	D97	
5	D92	
6	D121	
7	D120	
8	D98	
9	D114	
10	D123	
11	D119	
12	C87	
13	D109	
14	D122	
15	D118	
16	D112	
17	D113	
18	D95	
19	D100	
20	D96	
21	B26	
22	D104	
23	B39	
24	B33	
25	54	Overdratt fra s.nr 49 til s.nr 54 den 1/2 -18
26	B54	
27	B28	
28	B43	
29	A6	
30	A13	
31	A14	Overdratt til s.nr 9 den 12/8 - 19
32	A10	
33	A17	
34	A5	
35	A3	
36	A2	
37	A7	
38	A11	
39	A4	
40	B48	
41	25	Overdratt fra s.nr 80 til s.nr 25 den 3/2 -18
42	B30	
43	B34	Overdratt til s.nr B30
44	B27	B32 P.plass overdratt til seksjon B 27 10/5 - 2007
45	B38	
46	22	Overdratt fra s.nr 62 til s.nr 22 den 3/11-16
47	B36	
48	B40	
49	40	

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

50	C60	
51	D103	
52	D106	
53	D102	
54	D108	
55	C86	
56	D111	Solt til seksjon 44 05.03.2020. Vedtat årsmøtet 2020
57	D105	
58	D110	
59	D93	
60	A1	Plass 60 solgt til seksjon 1 fra seksjon C 88, 1. mai 2015
60 A	C 88	Ny p. plass solgt til seksj 88, 05.12.2011
61	C72	
62	C64	
63	C59	
64	C81	
65	C75	
66	C83	
67	C73	
68	C73	
69	C84	
70	C74	
71	C69	
72	C82	
72 A	116	Ny p. plass solgt til seksj 116 15.05.2011
73	C85	
74	C90	
75	C79	
76	C63	
77	C77	
78	D124	
79	115	B47 P.plass ovedratt til seksjon 115 22/2 - 2011
80	B37	
81	B58	
82	B50	
83	B41	
84	B52	
85	B31	
86	A18	
87	A8	
88	A23	
89	A25	
90	2A2	
91	A12	
92	A20	
93	A16	
94	A15	
95	A9	Overdratt fra s.nr 14
96	A21	
97	A24	

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

98	A19
99	B 46
100	B47
101	B57
102	B42
103	B51
104	B45
105	B56
106	B55
107	56
108	C89
109	91
110	C71
111	C78
112	C70
113	C80
114	C91
115	D124

Overdratt fra snr 89 til snr 56, 28/8/20

Overdratt fra snr 89 til snr 91, 1/2/2021

(3) Avtale om bruksrett på kommunal eiendom

Vedlegg 7

BRUKSRETT PÅ KOMMUNAL EIENDOM

AVTALE

1. PARTENE

Mellom **Oslo kommune** organisasjonsnummer 958 935 420 som eier av **gnr. 219 bnr. 239,** (heretter kalt "Grunneier") og ~~Viken Eiendomsutvikling AS organisasjonsnummer 983 224 822~~, som eier av gnr. 219 bnr. 141 (heretter kalt "Rettighetshaver") er følgende avtale inngått:

Viken Boligs AS, org.nr. 983 330 495

2. PARKERING: ✓

A. KONTRAKTSOBJEKT

Rettighetshaver gis med dette rett til parkering i deler av de to nederste kjelleretasjene i bygningen Vøyensvingen 4-6-8, på gnr. 219 bnr. 239. Arealet for rettigheten er avmerket med **rød** farge på vedlagte bygningstegning (Vedlegg 1 a og 1 b). Arealet er på ca 4100 kvm. Eventuelle arealavvik fører ikke til krav om kompensasjon i noen form.

Rettighetshaver besørger selv de bygningstekniske endringer/ombygginger som er nødvendig for å utnytte arealene til den avtalte bruk.

Denne avtalen medfører ikke noen innskrenkning i Rettighetshavers plikt til å sørge for nødvendige godkjennelser til bruken fra offentlige myndigheter.

B. VEDLIKEHOLD

Rettighetshaver er ansvarlig for at parkeringsarealene holdes i ordentlig og forsvarlig stand.

Rettighetshaver dekker alle kostnader i forbindelse med utbedring og ombygging av parkeringsarealene. Rettighetshaver har også ansvar for det indre vedlikehold i disse lokalene. Dette gjelder også vedlikehold av vannoppfangere mot lekkasjer fra taket.

Rettighetshaver har ansvaret for og dekker alle kostnader i forbindelse med utbedring og vedlikehold av ytterveggen for parkeringsarealene, som vist med **grønt** på vedlagte bygningstegning (Vedlegg 2). Den omtalte veggen strekker seg fra gnr. 219 bnr. 141 til vegglivet for høyhusbebyggelsen på Vøyensvingen 4 og er i drøyt to etasjer.

3. FYRROM MED INSTALLASJONER

A. KONTRAKTSOBJEKT

Rettighetshaver gis med dette rett til bruk av fyr med fyrrom, oljetank og tilhørende installasjoner i bygningen Vøyensvingen 4-6-8, på gnr. 219 bnr. 239. Rettigheten gjelder for oppvarming av parkeringsarealene og bygningsmassen på gnr. 219 bnr. 141 i den grad anlegget har kapasitet til dette. Plasseringen av fyrrommet, oljetanken og anleggets

1

standardkontrakt alleeierettigheter

1/10 A-18

"blandesentral" er avmerket med **blå** farge på vedlagte bygningstegning (Vedlegg 3). Arealene ligger ved "tårnfoten" i 2. etg. av kjelleren på Vøyensvingen 6. Rettighetshaver har rett til adkomst gjennom Grunneiers lokaler i den grad dette er nødvendig for å komme til Rettighetshavers lokaler.

Rettighetshaver besørger selv de bygningstekniske endringer/ombygginger som er nødvendig for å utnytte anlegget. Grunneier har intet ansvar for anleggets tekniske tilstand, forskriftsmessighet el.l.

Denne avtalen medfører ikke noen innskrenkning i Rettighetshavers plikt til å sørge for nødvendige godkjennelser til bruken fra offentlige myndigheter.

B. VEDLIKEHOLD

Rettighetshaver er ansvarlig for at anlegget holden i forskriftsmessig stand.

Rettighetshaver har ansvaret for og dekker alle kostnader i forbindelse med utskifting, utbedring og vedlikehold av fyranlegget, inklusive oljetanken.

C. BORTFALL AV RETTIGHETEN

Dersom rettigheten til bruk av fyranlegget ikke har vært brukt i 5 (fem) år sammenhengende, faller denne retten bort.

4. HOVEDTAVLE FOR STRØM MED LEDNINGSNETT

A. KONTRAKTSOBJEKT

Rettighetshaver gis med dette rett til bruk av hovedtavlen for strøm i bygningen Vøyensvingen 4-6-8, på gnr. 219 bnr. 239, og det elektriske anlegget i tilknytning til dette som betjener hans lokaler.

Rettigheten gjelder kun for strøm til parkeringsarealene og fyrrommet i Vøyensvingen 4-6-8 og den delen av bygningsmassen på gnr. 219 bnr. 141 (Kingosgt. 17) som allerede er oppført. På grunn av mulige kapasitetsproblemer gjelder rettigheten ikke strømforsyning til bygninger eller deler av bygninger som oppføres etter 31.12.2001, eller til vesentlig utvidelse av strømforbruk i forhold til denne dato, uten samtykke av Grunneier. Hovedtavlerommet er avmerket med **sort** farge på vedlagte bygningstegning (Vedlegg 4). Rommet ligger i "tårnfoten" i 2. etg. av kjelleren på Vøyensvingen 6. Rettighetshaver har rett til adkomst gjennom Grunneiers lokaler i den grad dette er nødvendig for å komme til Rettighetshavers lokaler.

Rettighetshaver besørger selv de bygningstekniske/tekniske endringer og ombygginger som er nødvendig for å utnytte rettigheten.

Denne avtalen medfører ikke noen innskrenkning i Rettighetshavers plikt til å sørge for nødvendige godkjennelser til bruken fra offentlige myndigheter.

2/10 A-K

B. VEDLIKEHOLD

Rettighetshaver er ansvarlig for at hans del av hovedtavlen og det elektriske ledningsnettet holdes i forskriftsmessig stand. Rettighetshaver dekker alle kostnader i forbindelse med dette arbeidet.

C. BORTFALL AV RETTIGHETEN

Dersom rettigheten til bruk av hovedtavlen og ledningsnettet i tilknytning til denne ikke har vært brukt i 5 (fem) år sammenhengende, faller denne retten bort.

5. VEDERLAG

Det betales intet eget vederlag for rettigheter etter denne avtalen. Vederlaget inngår i kjøpesummen i kjøpekontrakt for gnr. 219 bnr. 141 (Kingosgt. 17) av ../.. 2001.

6. ANSVAR

Rettighetshaver forplikter seg til å betale erstatning til Grunneier for skader som hans bruk måtte påføre eiendommen. Likeledes forplikter Rettighetshaver seg til å betale erstatning for ulemper som ikke måtte påregnes som følge av etableringen av hans bruk.

Rettighetshaver skal holde Grunneier skadesløs for ethvert krav fra tredjemann som skyldes hans bruk.

7. OVERDRAGELSE

Rettighetene tilligger gnr.219 bnr.141 og kan kun brukes i tilknytning til denne eiendommen. Ved en eventuell overdragelse av gnr.219 bnr.141 skal retten følge med, og ny eier skal overta de rettigheter og forpliktelser som følger av denne avtalen.

Rettighetshaver kan ikke avtale eller samtykke i at rettighetene benyttes til annet enn denne avtales formål til betjening av gnr.219 bnr.141 uten Grunneiers skriftlige samtykke.

Rettighetene etter denne avtale skal ikke bli mer tyngende for Grunneier ved delsalg av gnr. 219 bnr. 141 eller andre rettslige eller faktiske disposisjoner av denne eiendommens eier eller brukere.

8. GRUNNEIERS RETTIGHETER PÅ AREALENE.

Grunneier har rett til å ha fundamenter (herunder bygningsfundamenter og heisfundamenter) og installasjoner (herunder søilrør) i lokalene. Grunneier har rett til adkomst over parkeringsarealet for tilsyn, reparasjoner og utskiftninger av sine fundamenter og installasjoner i bygningen.

Grunneier har rett til adkomst over parkeringsarealet for sine lokaler i de angjeldende etasjer av Vøyensvingen 4-6-8. Slik adkomstrett gjelder adkomst med kjøretøy og til fots for de personer som får tilgang til de ovennevnte lokaler av Grunneier. Rettighetshaver plikter å sørge for at adkomsten er forskriftsmessig og tilfredsstiller de krav som stilles av offentlige myndigheter for tilfluktsrom i krigstid og fredstid, så lenge lokaler i denne delen av bygningen benyttes til offentlige tilfluktsrom. Rettighetshaver er ansvarlig for at adkomsten holdes i ordentlig og forsvarlig stand.

Grunneier har rett til adkomst gjennom fyrrommet og andre tekniske rom som Rettighetshaver har bruksrett til for å komme til sine lokaler og anlegg.

Hovedtavlen for strøm er også brukt av Grunneier. Rettighetshavers bruk av dette rommet er dermed ikke eksklusiv.

9. MIDLERTIDIG PLIKT TIL UTLEIE

Arealene og installasjonene som omfattes av denne avtalen er på avtaletidspunktet utleid til Oslo kommune ved Friluftsetaten i en tidsbegrenset husleiekontrakt for disse lokalene og eiendommen gnr. 219 bnr. 141. Kontrakten gjelder til 31.12.2003. Rettighetshaver er bundet av denne avtalen, og har dermed rett og plikt til å leie ut disse arealene etter kontraktens formål i kontraktsperioden.

Pro et contra-oppgjør for disse inntektene av arealene foretas som en del av pro et contra-oppgjøret i forbindelse med salget av gnr. 219 bnr. 141.

10. TINGLYSING

Denne avtalen tinglyses som en heftelse på gnr. 219 bnr. 239 og gnr. 219 bnr. 141. Avlysning kan kun skje med samtykke av begge parter, samt Plan- og bygningsetaten.

Ved eventuell fradeling av gnr. 219 bnr. 239 skal den tinglyste avtalen ikke følge med de/det nye utskilte gnr./bnr. Den tinglyste heftelse skal kun bestå på det gnr./bnr. hvor rettighetene etter denne avtale fysisk befinner seg. Dersom den tinglyste heftelsen allikevel skulle bli overført til også å gjelde nytt gnr./bnr. ved fradelingen av eiendommen, har Grunneier ensidig rett til å slette denne nye tinglysingen.

11. MISLIGHOLD

Ved vesentlig mislighold fra Rettighetshavers side, kan Grunneier heve kontrakten med øyeblikkelig virkning.

12. VERNETING

Rett verneting for søksmål etter denne avtalen er Oslo Byrett.

4/10 A-JB

Denne avtalen er utferdiget i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo, den 24/10 2001

Som Grunneier:
OSLO KOMMUNE
BOLIG- OG EIENDOMSETATEN
Org. nr. 958 935 420

Ingar Hjelmberg
avdelingsdirektør

Fullmakt nr. 921

Oslo, den 23/8 2001

Som Rettighetshaver:
~~Viken Eiendomsutvikling AS~~ Viken Invest AS
org.nr.: 983 930 915

~~Org.nr. 983 224 822~~

Arild ~~Lund~~ Ulmo

(forpliktende underskrift gjentas med blokkbokstaver)

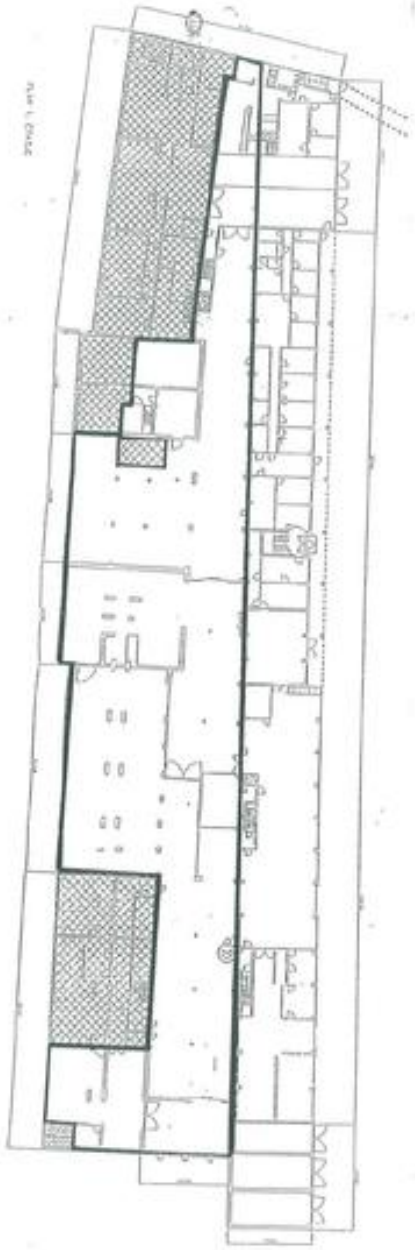
Vedlegg:
Vedlegg 1a: Bygningstegninger med inntegnet parkeringsareal
Vedlegg 1b: Bygningstegninger med inntegnet parkeringsareal
Vedlegg 2: Bygningstegninger med innegnet vegg
Vedlegg 3: Bygningstegninger med inntegnet fyrrom, oljetank og "blandesentral"
Vedlegg 4: Bygningstegninger med inntegnet rom for hovedtavle

5

standardkontrakt adkomstrettigheter

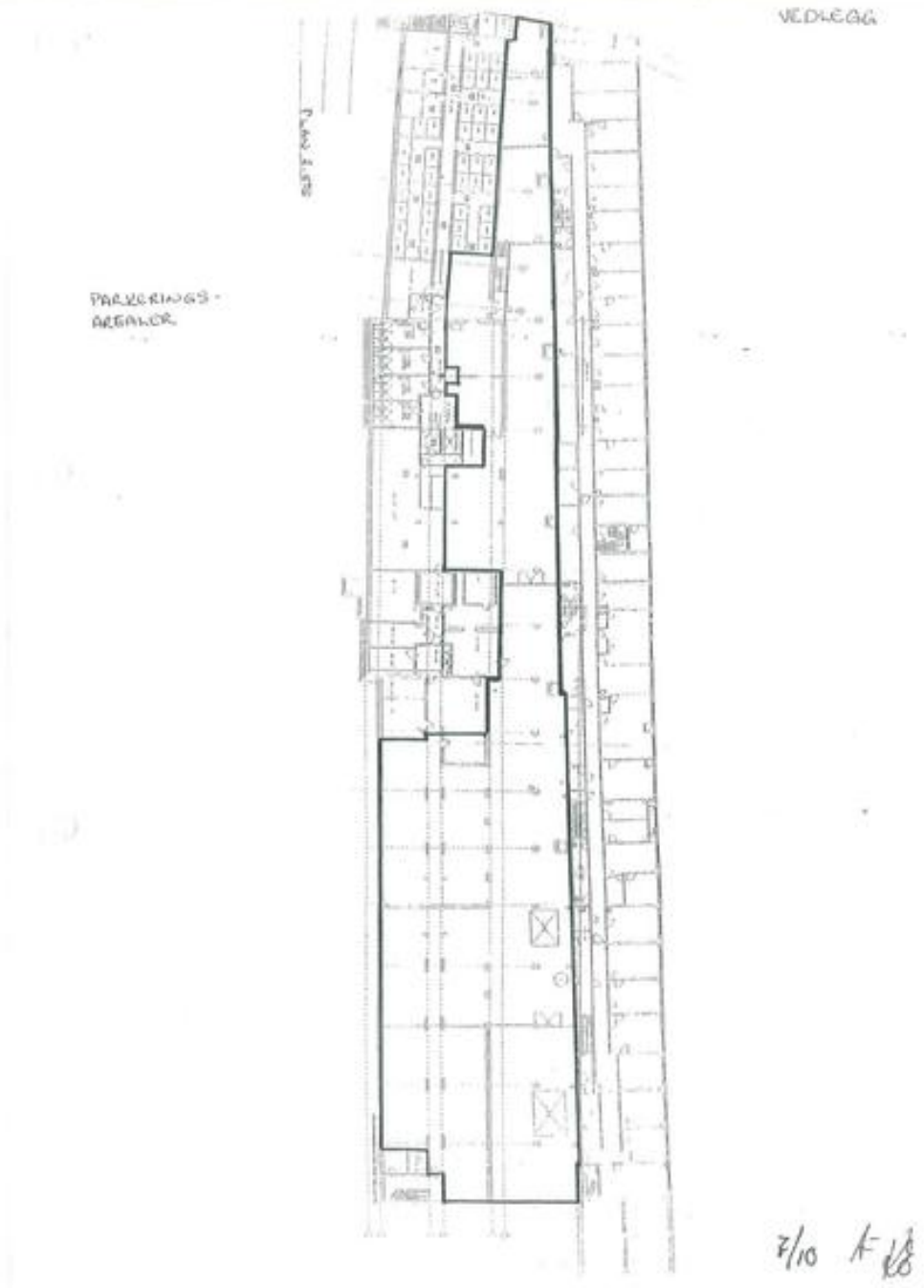
5/10 A-

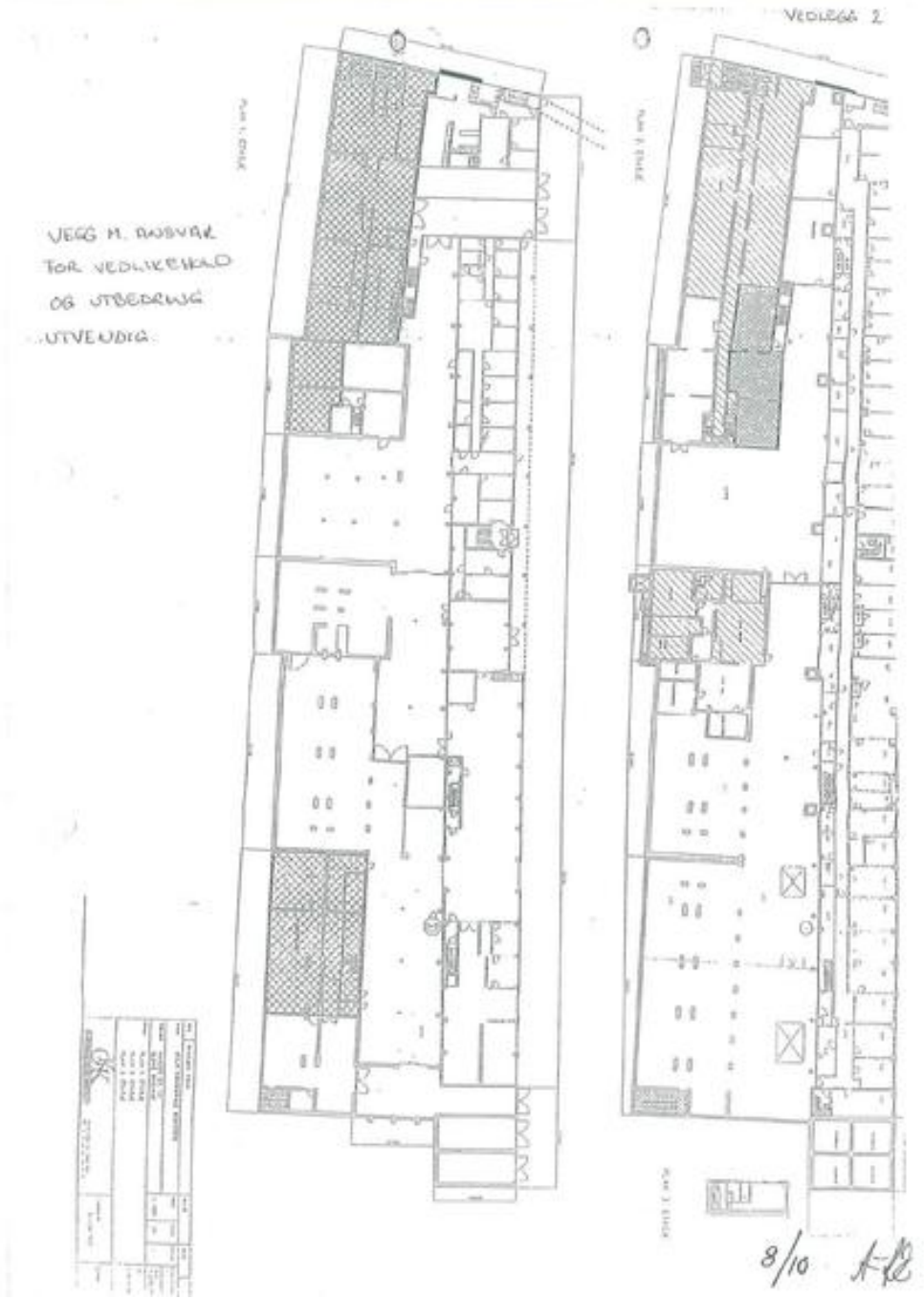
VEDLEGG 1 A

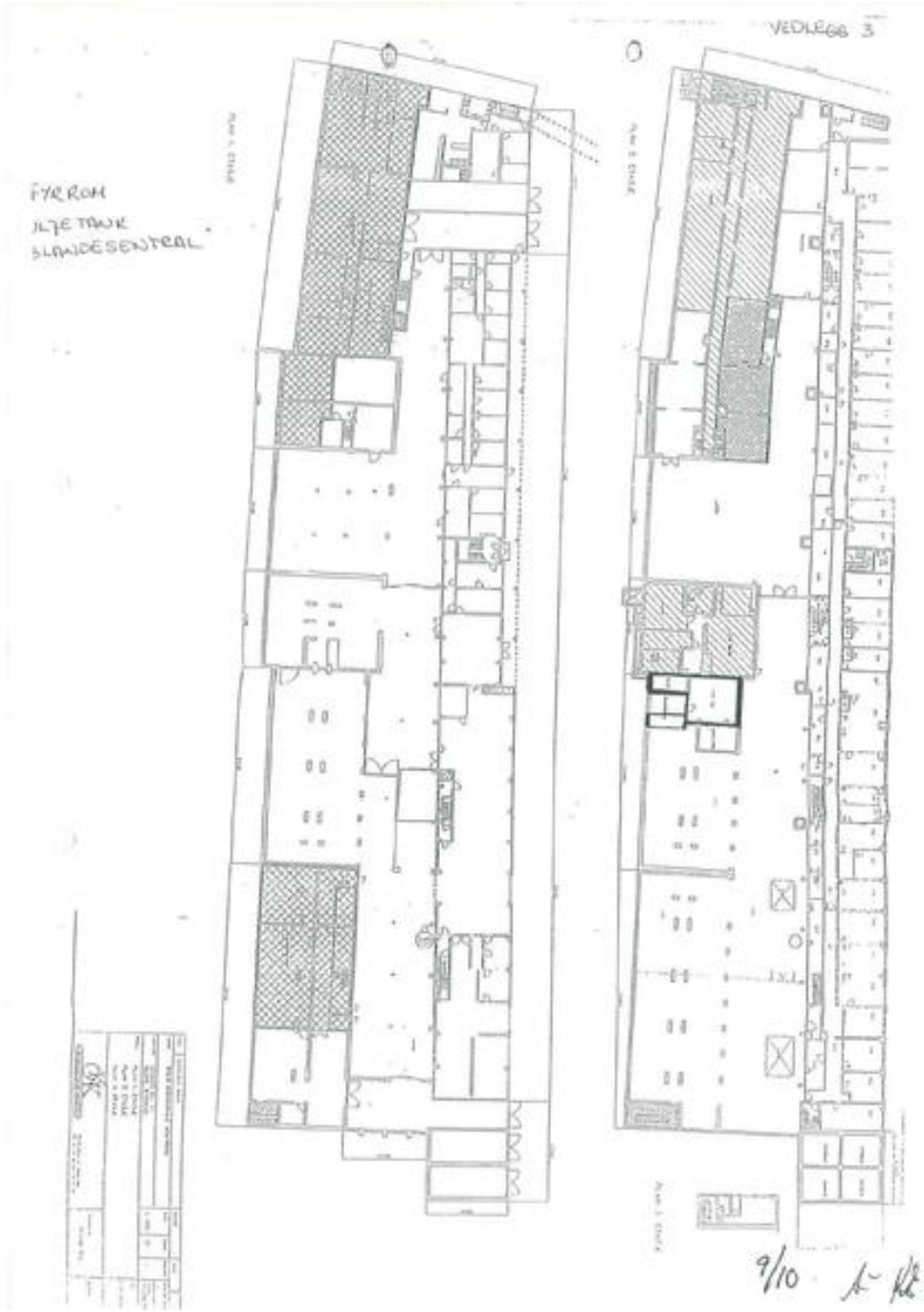


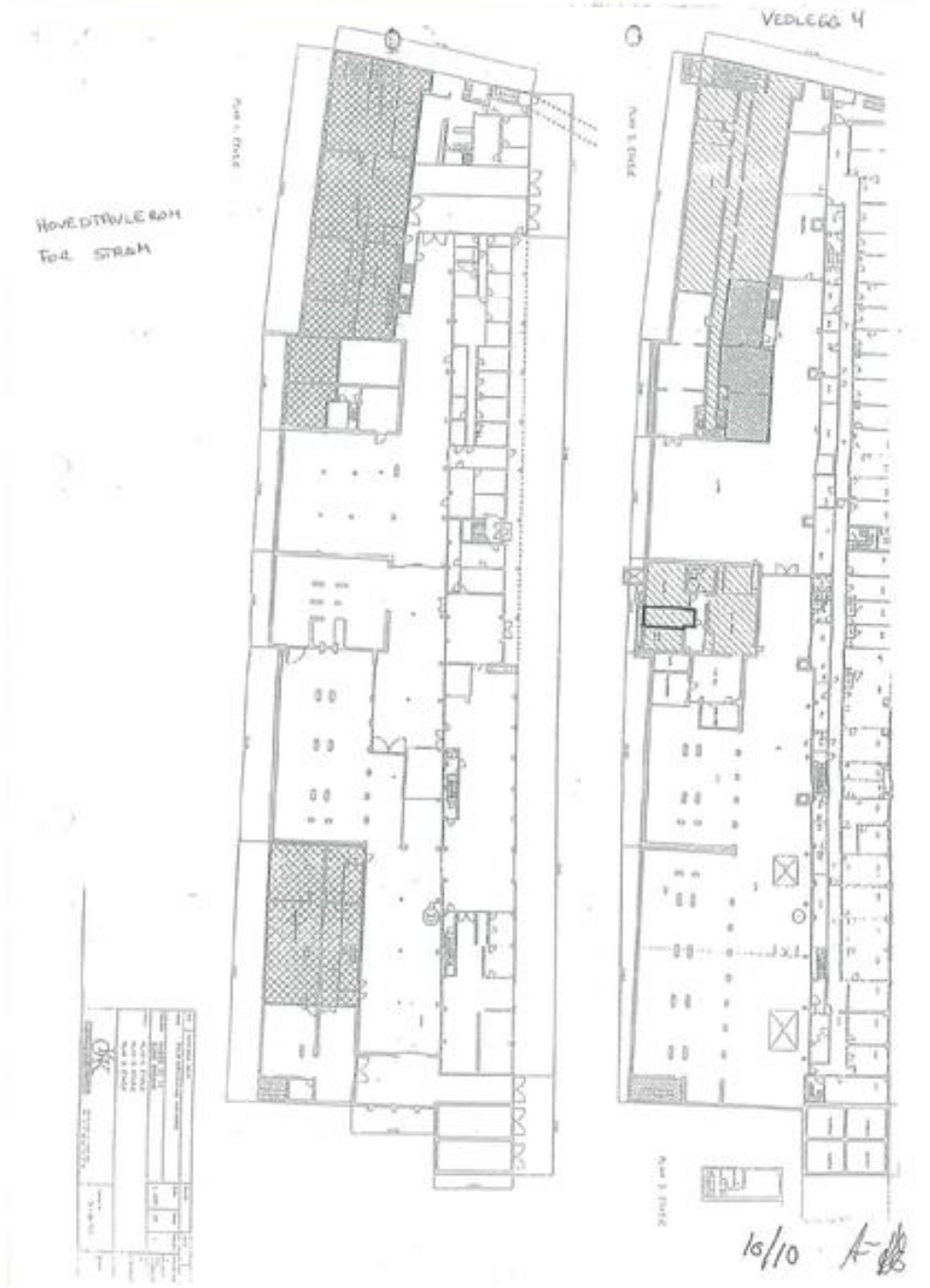
PARKERINGS-
ARRANGE.

6/10 A-18


VEDLEGG
PARKERINGS-
AREALER
7/10


VEDLEGG 2
VEGG M. RASVAR
FOR VEDLIKEHOLD
OG UTBEDRING
UTVENDIG
8/10


VEDLEGG 3
FYRROM
OLJETANK
BLANDESENTRAL
9/10


VEDLEGG 4
HOVEDTAVLE ROM
FOR STRØM
16/10

Vedlegg 2 – Gjeldende vedtekter for Sameiet Kingosgate 15-21

Sameiet Kingosgate 15-21

Vedtekter med vedlegg Revidert
i ordinært årsmøte 2021

VEDTEKTER
for
SAMEIET KINGOS GATE 15 – 21

(Kingos gate 15, 17, 19 og 21, gnr. 219 bnr. 141)
(vedtatt ved seksjonering, og endring 30.04.13)
Revidert i ordinært årsmøte 28. april 2021 i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Kingos gate 15 – 21.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av eierne av bruksenhetene (seksjonene) i eiendommen gnr. 219 bnr.141 i Oslo kommune, med følgende adresse; Kingos gate 15, 17, 19, 21.
Sameiet omfatter 4 - fire – blokker med til sammen 124 bruksenheter (boligseksjoner) med tilhørende bod- og parkeringsareal. Deler av bod- og parkeringsarealet er etablert på en egen eiendom, gnr. 219 bnr. 239 i Oslo kommune, som er eiet av Oslo kommune. Rettigheter til dette arealet er sikret ved tinglyst erklæring.
De enkelte bruksenheter i sameiet består av en hoveddel samt at enkelte bruksenheter har tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendom iht. seksjonsbegjæringen.
Til hver bruksenhet (unntatt 2) hører enten balkong eller takterrasse som del av hoveddelen, eller terrasse på bakkeplan som tilleggsdel.
Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte bruksenhets areal (ekskl. balkonger og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilliggende rettigheter og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler m.v. tilhørende til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

§ 4
Råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Eier av seksjon 94 er gitt 30 års eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonen. Det tillates å utvide eksisterende markterrasse 2 meter i bredde fra hjørnet av yttervegg med soverom tilhørende seksjon 94 i retning av innkjørsel og 2 meter ut fra hjørnet av yttervegg med soverom tilhørende seksjon 94 mot Kingos gate.
Bruksrettens varighet er frem til 28.april 2051. Bruksretten følger seksjonen ved salg.
Det forutsettes at seksjonseier selv må ta initiativ til en eventuell forlengelse av bruksretten.
Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av arealet det er gitt bruksrett til, og skal dekke alle kostnader forbundet med dette, i samsvar med eierseksjonslovens § 32 og § 34.

All bebyggelse, installasjoner og annet på arealet skal godkjennes av styret før tiltak gjennomføres. Bruk av arealet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

§ 5

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Skriftlig innebærer også elektronisk kommunikasjon, med mindre seksjonseier har reservert seg mot dette, jfr. vedtektene §21. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.
På det ordinære årsmøtet behandles:

1. Styrets årsrapport og reviderte regnskap
2. Valg av styre og varamenn
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn til styret senest innen den frist som styret setter i varsel som sendes ut i forkant av årsmøtet.

§ 6

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

Årsmøtets vedtak

På årsmøtet har samtlige seksjoner en stemme hver.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
Med mindre annet følger av disse vedtekter samt lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert rettigheter i gnr. 219 bnr. 239 samt til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven,

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

2

Hvis tiltak etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eiere av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over en seksjonseiers seksjon,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 12.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 - fire – medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget.
Styret skal så langt mulig bestå av medlemmer som representerer alle fire blokkene på eiendommen.
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Styreledervervet skal så langt som mulig rullere mellom medlemmene i styret fra de respektive blokkene i rekkefølgen Kingos gate 15, 17, 19 og 21 i mangel av vedtak om annen rekkefølge.
Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.
Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.
Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9
Bruken av fellesareal – og utvendig belysning, markiser m.v.

Seksjonseierne har rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer innenfor rammen av disse vedtekter bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Beboere må søke til styret for oppføring/montering av tiltak som for eksempel utelamper på balkonger, utvendig solskjerming, innkledning av rekkverk og lignende på byggets fasade. Før søknad sendes til styret må beboer selv kontakte egnet firma for montering/oppføring av tiltak. Søknaden som sendes styret skal inneholde en detaljert beskrivelse og tegninger av tiltaket som skal oppføres/monteres. Søknad om montering/oppføring av tiltak på byggets fasade sendes til styret og søknaden vil behandles innen 3 måneder. Styret avgjør om tiltaket godkjennes eller ikke i henhold til ønske om ensartet fasade.

Styret har fullmakt til å installere kameraovervåkning av garasjeport og inngangspartiene i sameiet. Styret understreker at gjeldende regelverk for slike installasjoner skal følges og det skal forskriftsmessig sikres at uvedkommende ikke får tilgang til informasjon så langt som mulig.

§ 10
Brukerutvalg

Styret kan samtykke til at det for hver blokk omfattet av sameiet etableres et eget brukerutvalg som kan gis begrenset fullmakt fra styret mht. forhold som utelukkende har bruksmessig betydning av fellesareal i hver av blokkene. Styret kan sette rammer og nærmere retningslinjer for et slikt brukerutvalg.

§ 11
Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.
Pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og seksjonseierne forplikter til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.
Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser jf. § 12 og § 15 nedenfor, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§ 12
Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på grunnlag av sameiebrøken, med forbehold av det som følger av § 15 nedenfor, eller som utlignes/fastsettes pr enhet. Innvendig vedlikehold av balkonger, takterrasser, boder mv og stell av uteplasser som hører tilbestemte seksjoner tilligger eier av den enkelte seksjon. Alle bygningsmessige konstruksjoner og fasader på/i balkonger og takterrasser er undergitt sameiets felles ansvar.

§ 13
Betaling av fellesutgifter

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et åkontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf. § 11, § 12 og § 15. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er misligh old fra seksjonseierens side.

§ 14
Vedlikehold av egen seksjon og fellesarealer

Forsvarlig innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter eller er til ulempe for de andre seksjonseierne.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt fra a-j, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører, med mindre slik reparasjon eller utskiftning er nødvendig grunnet seksjonseiers mangelfulle vedlikehold eller feilbruk.

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og takterrasse, renhold av sluk på balkong/takterrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten gjelder også tilleggsdeler som fremgår av plantegninger og situasjonskart som er vedlagt seksjonsbegjæringen.
Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
Ved manglende indre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

Fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 14 a-j. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

Sameiet er ansvarlig for utskiftning og kostnader forbundet med utskiftning av vifter på blokkenes tak, som er tilknyttet de enkelte seksjonenes ventilasjonsanlegg. Dersom behovet for utskiftning av vifte skyldes forhold på seksjonseieres side er seksjonseier selv ansvarlig for kostnadene forbundet med slik utskiftning.

§ 15
Bod- og parkeringsareal

Hver seksjon er tildelt en bod utenfor sin bruksenhet.
Samtlige boder utenfor bruksenhetene er fellesareal og er knyttet til sameiets seksjoner iht. vedlagte bodplan – Vedlegg 1. Vedlegg 1 kan bare endres ved 2/3 flertall på årsmøte eller ved enighet mellom to eller flere seksjonseiere ved enighet om bytte. Bytte er først gyldig når det er varslet styret skriftlig.
Sameiet disponerer dels på egen grunn og dels på gnr. 219 bnr. 239 iht. tinglyst erklæring 116 parkeringsplasser. Parkeringsplassene disponeres av seksjonseierne iht. vedlagte garasjeplan – Vedlegg 2. Vedlegg 2 kan bare endres ved 2/3 flertall på årsmøte. Ved lovlig beslutning om omdisponering av parkeringsplass skal den som disponerer plassen kompenseres for markedsverdien av plassen av den som får tildelt plassen ved slik omdisponering av en bruksenhet. Med markedsverdi menes hva en tilsvarende parkeringsplass i området kan omsettes for.
Omkostninger til drift og vedlikehold av boder er en fellesutgift som skal dekkes på linje med andre fellesutgifter, jf. § 12. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig vedlikehold av egen bod.
Omkostninger til drift og vedlikehold av parkeringsareal skal fordeles med lik andel på hver parkeringsplass og utlignes på de seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i sameiet etter hvor mange plasser den enkelte disponerer. Slike kostnader omfatter utgifter til strøm, ventilasjon, oppvarming, renhold, bygningsmessige kostnader m.v.
Styret er ansvarlig for den endelige fordeling/avregning av slike utgifter mellom bodene og parkeringsplassene.

§ 16
Ombygging og endring av egen seksjon

Verken styret, sameiet eller en seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning/tiltak som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk. Ved tiltak i eierseksjon som omfatter inngrep, endringer eller utnyttelse av felles anlegg som fjernvarme, radiatorer, rør, ledninger etc. skal styret varsles i god tid (minimum 30 dager) før tiltak iverksettes. Ved varsling skal det gis en detaljert beskrivelse av tiltaket fra fagfolk og hvordan tiltaket ikke vil svekke felles anlegg og eiendommen bygningsteknisk. Utvendig tilbygg, endringer, eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (Huseierforsikring – huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.
Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke med forsikring.
Innboforsikring må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 18 Forsikring – egenandel

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.
Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 anvendes.

§ 19
Ansvar for fellesutgifter/ansvar utad

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner iht. eierseksjonsloven. Hvis sameiet gjør en slik panterett gjeldende og dette fører til tap fra kjøperen, skal kjøperen kunne søke regress hos selger.
Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig iht. sameiebrøken. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om en kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseierne.

§ 20
Misligh old

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig misligh old gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.
Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenansen for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt.

§21
Kommunikasjon med seksjonseiere

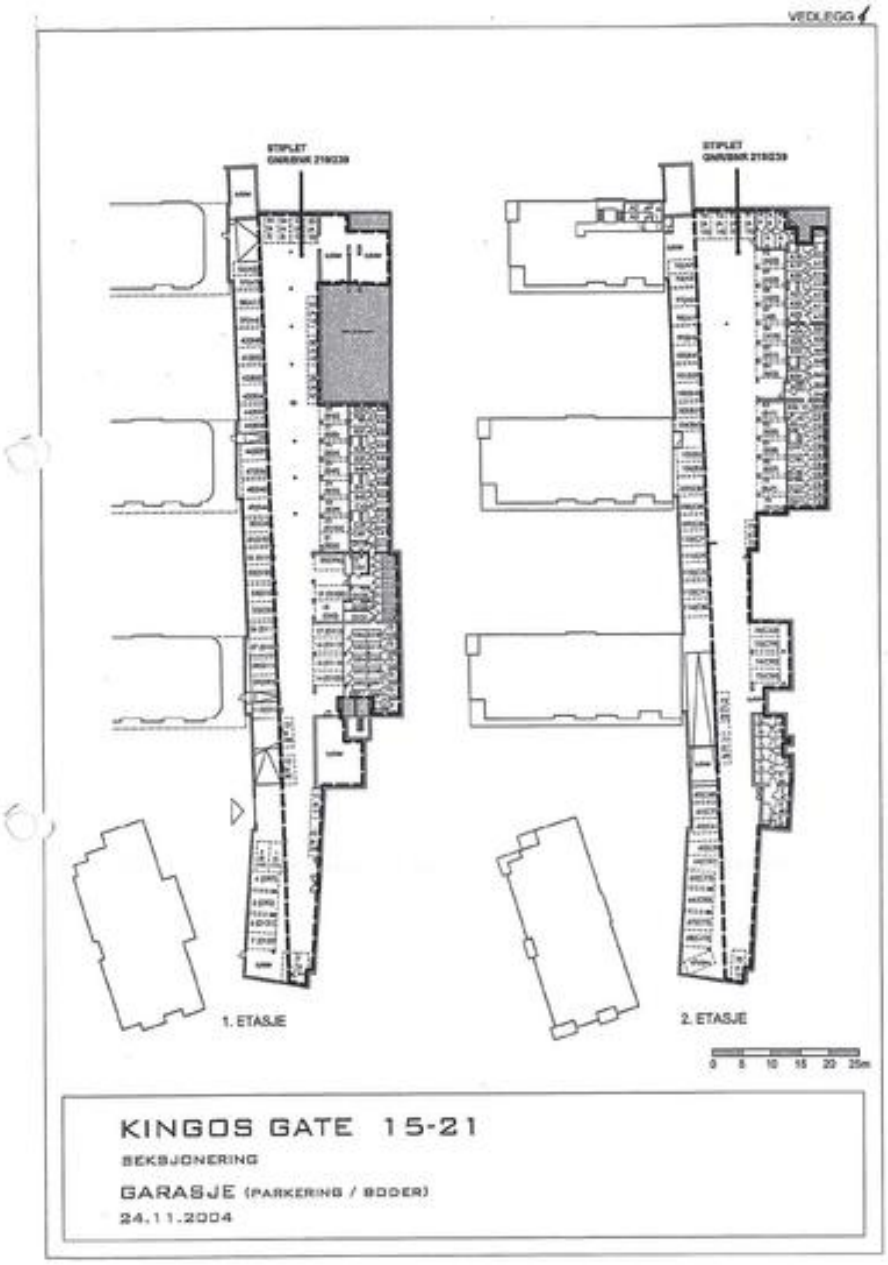
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseiere velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§ 22
Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

7


VEDLEGG
1. ETASJE
2. ETASJE
0 5 10 15 20 25m
KINGOS GATE 15-21
SEKSJONERING
GARASJE (PARKERING / BODER)
24.11.2004

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

Plass nr	Seksjon nr	Overdragelse
1	D117	
2	D101	
3	Plass utgår	
4	D97	
5	D92	
6	D121	
7	D120	
8	D98	
9	D114	
10	D123	
11	D119	
12	C87	
13	D109	
14	D122	
15	D118	
16	D112	
17	D113	
18	D95	
19	D100	
20	D96	
21	B26	
22	D104	
23	B39	
24	B33	
25	54	Overdratt fra s.nr 49 til s.nr 54 den 1/2 -18
26	B54	
27	B28	
28	B43	
29	A6	
30	A13	
31	A14	Overdratt til s.nr 9 den 12/8 - 19
32	A10	
33	A17	
34	A5	
35	A3	
36	A2	
37	A7	
38	A11	
39	A4	
40	B48	
41	25	Overdratt fra s.nr 80 til s.nr 25 den 3/2 -18
42	B30	
43	B34	Overdratt til s.nr B30
44	B27	B32 P.plass overdratt til seksjon B 27 10/5 - 2007
45	B38	
46	22	Overdratt fra s.nr 62 til s.nr 22 den 3/11-16
47	B36	
48	B40	
49	40	

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

50	C60	
51	D103	
52	D106	
53	D102	
54	D108	
55	C86	
56	D111	Solt til seksjon 44 05.03.2020. Vedtat årsmøtet 2020
57	D105	
58	D110	
59	D93	
60	A1	Plass 60 solgt til seksjon 1 fra seksjon C 88, 1. mai 2015
60 A	C 88	Ny p. plass solgt til seksj 88, 05.12.2011
61	C72	
62	C64	
63	C59	
64	C81	
65	C75	
66	C83	
67	C73	
68	C73	
69	C84	
70	C74	
71	C69	
72	C82	
72 A	116	Ny p. plass solgt til seksj 116 15.05.2011
73	C85	
74	C90	
75	C79	
76	C63	
77	C77	
78	D124	
79	115	B47 P.plass ovedratt til seksjon 115 22/2 - 2011
80	B37	
81	B58	
82	B50	
83	B41	
84	B52	
85	B31	
86	A18	
87	A8	
88	A23	
89	A25	
90	2A2	
91	A12	
92	A20	
93	A16	
94	A15	
95	A9	Overdratt fra s.nr 14
96	A21	
97	A24	

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

98	A19	
99	B 46	
100	B47	
101	B57	
102	B42	
103	B51	
104	B45	
105	B56	
106	B55	
107	56	Overdratt fra snr 89 til snr 56, 28/8/20
108	C89	
109	91	Overdratt fra snr 89 til snr 91, 1/2/2021
110	C71	
111	C78	
112	C70	
113	C80	
114	C91	
115	D124	

Vedlegg – Utkast til husordensregler for Sameiet Kingosgate 15-21

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET KINGOSGATE 15-21
SIST ENDRET VED ÅRSMØTE 9. APRIL 2026

1. Formål og omfang
Ordensreglene har som formål å sikre ro, orden og et godt bomiljø i sameiet. Reglene er et supplement til sameiets vedtekter og skal bidra til å forebygge konflikter samt sikre at fellesarealer og private enheter brukes på en måte som ikke er til ulempe for andre.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet, herunder seksjonseiere, husstandsmedlemmer, leietakere og deres gjester. Seksjonseierne er ansvarlige for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

Eventuelle særregler for parkering, teknisk utstyr, rengjøring og lignende anses som en del av ordensreglene.

2. Generelle plikter og ansvar for fellesarealer
Alle beboere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og disse ordensreglene.

Seksjonseiere har ansvar for å informere leietakere og andre brukere av seksjonen om reglene.

Beboere skal bidra til at sameiet holdes i god orden, og at bomiljøet utvikles til beste for alle. Aktiviteter som kan berøre andre skal utøves med hensynsfullhet.

Private gjenstander, avfall eller eiendeler skal ikke hensettes utenfor egen seksjon, bod eller parkeringsplass. Fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander, med unntak av barnevogner og sykler på angitte plasser. Styret kan fjerne gjenstander som er hensatt i strid med reglene for eiers regning og risiko. Oppbevaring og håndtering av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal skje i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

3. Låsing av dører og adgang
Fellesdører og ytterdører, inkludert til garasje, skal holdes låst hele døgnet. Den enkelte beboer skal kun slippe inn personer man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud, avisbud og servicepersonell har egne nøkler og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Mistede nøkler skal straks meldes til styret.

Postkasseskilt skal ha standard utforming. Navneskilt på inngangsdør bør plasseres ved ringeklokke.

4. Aktiviteter, støy og hensyn

Beboerne skal begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00 og 07:00 på hverdager, og til klokken 10:00 på søndager og helligdager.

Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal naboene varsles i god tid. Støyende arbeider som banking, boring, sliping og saging er kun tillatt på hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00, og på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Slike arbeider er ikke tillatt på søndager og helligdager. Dersom slike arbeider kan pågå over en time, skal nærmeste naboer varsles på forhånd.

Musikkøving skal ikke forekomme i perioden med nattero, og bør begrenses etter klokken 19:00. Musikkinstrumenter, særlig piano eller flygel, skal ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Lydisolerende materiale skal benyttes som mellomlegg. Ved øving som kan medføre støy, skal naboer varsles på forhånd.

Ved grilling, røyking eller annen aktivitet som kan være til sjenanse for naboer, skal det utvises særlig hensyn. Styret kan gripe inn og forby slike aktiviteter på bestemte steder dersom det foreligger gjentatte klager.

5. Bruk av boligen og tilknyttede arealer
Boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å unngå frostskader.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne.

Det skal utvises aktsomhet med ild og varme.

Skadedyr som veggedyr og kakerlakker skal straks meldes til styret. Seksjonseier skal i samråd med styret bestille fagmessig fjerning.

Overlating av bruken av boligen til andre krever styrets godkjenning og fritar ikke for ansvar.

6. Balkonger, uteareal og hageareal
På balkonger og utearealer må det ikke henges opp eller plasseres gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk. Lufting eller tørking av tøy, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Risting av tøy og teppebanking fra balkong eller vindu er ikke tillatt. Balkong skal ikke brukes til lagring av søppel, møbler eller lignende. Snø og is skal fjernes av beboer.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal skal skje med tilbørlig hensyn til øvrige beboere. Elektrisk grill anbefales.

7. Boder
Beboere plikter å holde egne boder rene og i forsvarlig orden.

Avfall eller gjenstander som kan medføre brann- eller personfare eller annen vesentlig ulempe for øvrige beboere må ikke oppbevares i bodene. Røyking, bruk

av åpen ild, sveising, lodding eller bruk av gassapparat er ikke tillatt i bodene eller andre innendørs fellesarealer.

Sykler skal kun oppbevares på anviste plasser.

8. Garasjeanlegg, kjøring og parkering
Brukere av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen og unngå tilsøling eller unødig slitasje. Ved tilsøling skal bruker straks sørge for rengjøring.

Garasjeporten skal holdes lukket, og mistet fjernkontroll skal straks meldes til styret.

Kjøretøy større enn oppmerket felt skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift, vask av kjøretøy eller bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område. Parkering og kjøring med motorkjøretøy skal kun skje på anviste områder. Tildelt garasje eller plass skal benyttes før fellesparkering.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, unntatt nødvendig nyttekjøring.

10. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet, forutsatt at dyrehold ikke er til sjenanse for andre beboere. Husdyr som sjenerer ved støy, truende eller farlig opptreden, kan pålegges fjernet av styret. Dyr må ikke etterlates uten tilsyn, og ikke på balkong.

Brudd på reglene kan medføre tap av retten til å holde dyr.

11. Grilling og røyking
Grilling på balkonger og uteplasser er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill. Det skal tas hensyn til brannfare og naboer. Røyking er forbudt i innendørs fellesarealer. Det skal vises hensyn ved røyking på balkonger, ved åpne vinduer og ved inngangspartier.

12. Andre bestemmelser
Regler for bruk av vaskerom, trappevask, parkering og garasjer gjelder som særregler og skal følges.

13. Skade, feil, mangler eller mislighold
Seksjonseier skal erstatte skader på sameiets eiendom forårsaket av seg selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre de har gitt adgang. Oppdages skader, feil eller mangler som ikke utbedres av beboer, skal forholdet straks meldes til styret.

14. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene anses som mislighold og kan føre til sanksjoner.

15. Dispensasjoner og ikrafttreden
Styret kan etter skriftlig søknad gi dispensasjon fra reglene i særlige tilfeller.

Ordensreglene trer i kraft fra vedtak på generalforsamling og kan kun endres ved nytt vedtak.

Husordensregler

fastsatt den 3.november 2005 av ekstraordinær generalforsamling i Sameiet Kingos gate 15 – 21
med endring 07.04.2014

Innhold

§ 1. FORMÅL 2

§ 2. VIRKEOMRÅDE 2

§ 3. GENERELT 2

§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD 2

§ 4.1. LEILIGHETEN 2
§ 4.2. BALKONGER, UTEAREAL OG /HAGEAREAL 3
§ 4.3. OPPGANG/TRAPPEROM, HEIS, VESTIBYLE OG GARASJER 3
§ 4.4. RENOVASJON 3
§ 4.5. BODER 3
§ 4.6. GARASJEANLEGG 3
§ 4.7. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV. 4

§ 5. DYREHOLD 4

§ 6. STØY 4

§ 6.1. GENERELT 4
§ 6.2. MUSIKKØVING 4
§ 6.3. HÅNDVERKSARBEID, OPPUSSINGSARBEID OG BORING I BETONG 5

§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD 5

§ 8. DISPENSASJONER, IKRAFTTREDEN 5

Du skal ikke plage andre , du skal være grei og snill……..

§ 1. Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 10. februar 2005, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk .

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes dette regelverket.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 10. februar 2005 og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 14 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

§ 4.4. Renovasjon

Avfall skal legges direkte i containere i søppel-rom. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 *Generelt*.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser.

§ 4.6. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal bruke-

ren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i garasjen.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.8 Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.

Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 6.4 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, heis, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det skal også vises særskilt hensyn ved røyking fra balkonger/markterrasser, åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 3.november 2005, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets generalforsamling.

Nordvik Bislett
E-post: h.almli@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Kingosgate 15-21**

24.08.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.08.2026

Boligselskap:	Sameiet Kingosgate 15-21
Organisasjonsnr:	988 334 901
Gnr./bnr:	219 / 141
Eier(e):	Ida Katharina Paus
Seksjonsnr:	123
Adresse:	Kingos gate 15, 0457 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kingos15/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kingos15/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP5751781.1.2
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke garasjeplass.
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.099,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 389,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.488,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 939	kr 3 287

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Ida Katharina Paus

Kingos Gate 15
0457 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/08163-4	Nils-Bjørnar Flatlandsmo	07.08.2026

Adresse: Kingos gate 15-21
Eiendom: 219/141
Innsender: Ida Katharina Paus
Tiltakshaver: Ida Katharina Paus

Tillatelse til tiltak - Kingos gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 10.07.2026.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i en leilighet med bolignummer H0702 i et stort frittliggende boligbygg i Kingos gate 15 i bydel Sagene.

Bod bruksendres til stue/kjøkken, og det etableres et soverom i eksisterende stue/kjøkken. Tiltaket medfører ikke utvendige visuelle endringer på bygningens fasader.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan Kingos Gate 17. endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, S-24.09.2003, vedtatt 24.09.2003.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Bruksendring

Planløsningen oppfattes som akseptabel. Rommene har tilstrekkelige størrelser som er tilpasset ny bruk som soverom og kjøkken, og generelle krav til brukbarhet fremstår ivaretatt. Det er lagt til rette for ekstern bod og oppbevaringsplass. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at bruksendringen kan godkjennes.

Tekniske krav

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Naturfarer

Sikker byggegrunn

Tiltakshaver bekrefter i søknaden at tiltaket ivaretar kravene til sikker byggegrunn.

Sikkerhet mot kvikkleire

Eiendommen ligger i marin sone. Bruksendringen er imidlertid mindre enn 50 m2 og kan etter vår gjeldende praksis vurderes som et K0-tiltak etter NVEs veileder om kvikkleire 1/2019 vedlegg 2. Tiltaket medfører ikke opprettelse av boenhet eller økt personopphold. Sikkerhet mot kvikkleire er derfor ivaretatt uten ytterligere utredning eller kompenserende tiltak.

Godkjent tegning

Tegning som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Nils-Bjørnar Flatlandsmo
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Vida Juul Oftebro
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Ny plantegning oppdatert 04.08.2026

Mottakere:
Ida Katharina Paus

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NCC Construction AS
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309476-83 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Simon Lovdal	Dato: 23.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KINGOS GATE 15-21	Eiendom:	219/141/0/0
Tiltakshaver:	Viken Bolig AS	Adresse:	Hoffsveien 11, 0275 OSLO
Søker:	NCC Construction AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KINGOS GATE 15-21

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet grunn til å gjennomføre ytterligere tilsyn i saken. Dette innebærer ikke at Plan- og bygningsetaten har tatt stilling til valg av tekniske løsninger, utførelse m.v. Ferdigattesten er basert på innsendt dokumentasjon, og betinget av at innsendt dokumentasjon er korrekt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

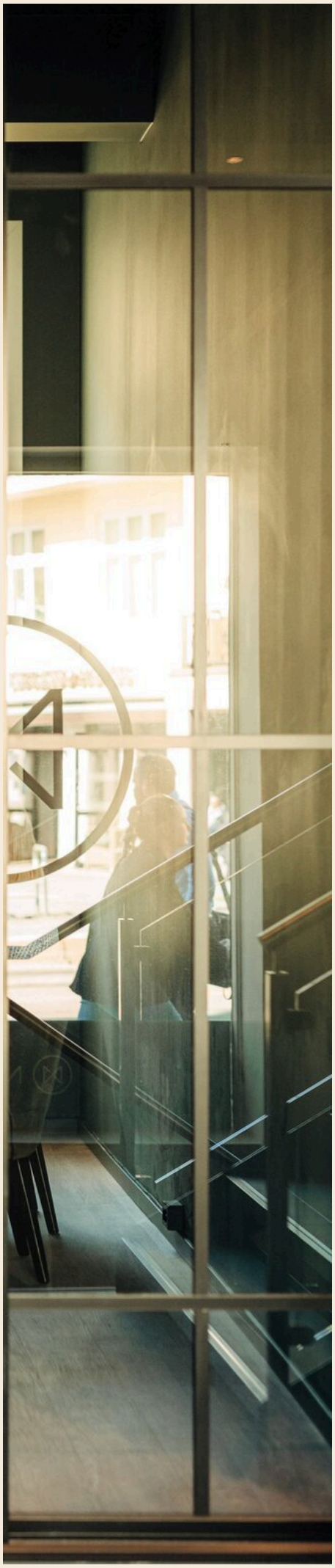

BYGNING A
BYGNING B
BYGNING C
BYGNING D
7
A-12-17
RAMMESØKNAD
VIKEN BOLIG AS
NCC
KINGOS GATE 17
7.ETASJE
BOLIGER
A-12-17

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0281/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kingos gate 15 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 141, snr 123 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566