NORDVIK

Kingos gate 15

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kingos gate 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
37	Egenerklæringsskjema
44	Andre vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.11.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt og romslig 2-roms med vestvendt balkong -
Varmtvann og fyring inkl. - Heis - Rett ved Iladalen park

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**138 340,-**
Totalpris	**5 628 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 844,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik ved Morten Hannestad har gleden av å presentere Kingos gate 15 - En pen, velholdt og romslig 2-roms selveier med vestvendt balkong og attraktiv beliggenhet.

Leiligheten ligger i en tilbaketrukket gate mellom Alexander Kiellands plass og Iladalen. Iladalen park ligger i umiddelbar nærhet, og det er fine turmuligheter langs Akerselva. Fra leiligheten er det kort vei til alt du trenger i hverdagen og god tilknytning til kollektivtransport.

- Vestvendt balkong på 5 kvm.
- Velholdt leilighet med standard fra byggeår
- Nymalte veggoverflater
- Stort bad med opplegg for vaskemaskin
- Lagringsplass i innvendig bod og kjellerbod
- Varmtvann, fyring og tv/internett (fiber) inkl. i felleskostnadene
- Bygg fra 2005 med heis

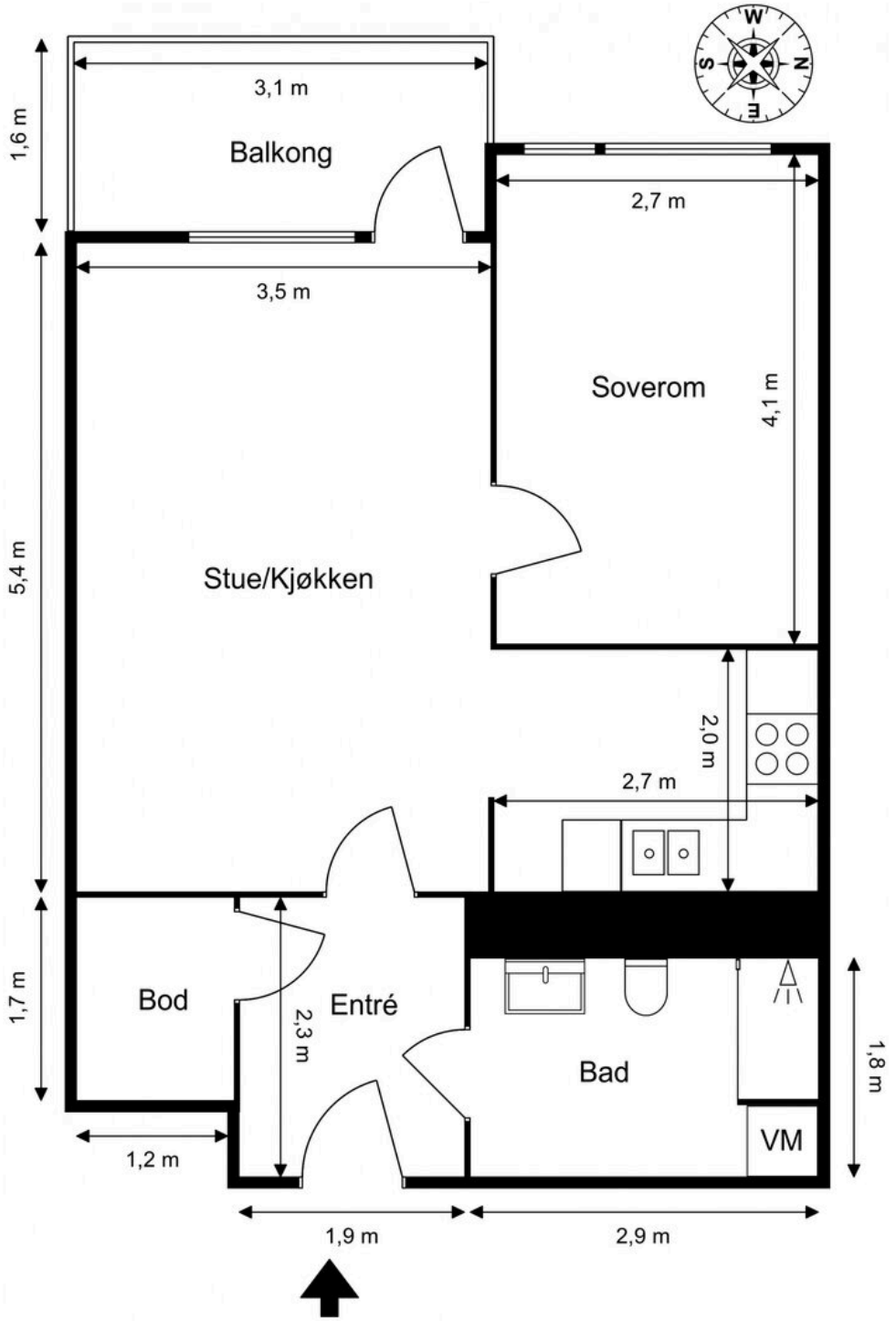
Velkommen!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

KINGOS GATE 15

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.












SIEMENS



















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
5-0506/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kingos gate 15, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 141, snr 99 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ole-Jørgen Ekre

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
151 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 641 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Leiligheten disponerer en bod i nabobygget.
Total BRA: 5 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 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, soverom og bod. I tillegg disponerer leiligheten en bod i nabobygget på ca. 5 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I gangen er det romslig skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy. Fra entréen er det direkte adkomst til en innvendig bod med gode oppbevaringsmuligheter. Sikringsskapet er plassert i boden.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Flott kjøkken fra byggeår med god, skjermet plassering i rommet. Kjøkkeninnredningen er fra 2005 med laminerte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen har dobbel oppvaskkum og svingbart blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr med platetopp, samt mekanisk

avtrekksvifte over stekesonen. Det er rikelig med skap- og benkeplass.

Innbydende og romslig stue med god plass til sofagruppe og spisebord. De store vindusflatene fra gulv til tak og balkongdøren slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse. Overflatene består av pen parkett, og veggene er nylig malt i en lun fargetone. Planløsningen oppleves god og funksjonell, med flere møbleringsmuligheter.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 5 kvm. Her er det god plass til utemøblement og beplantning.

Soverom:
Lunt soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det er også plass til et skrivebord eller annet ønskelig møblement. Et stort vindu slipper inn godt med naturlig lys, og veggene er nylig malt i en behagelig blåtone.

Bad:
Romslig og tidløst bad fra byggeår med flislagte overflater, behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Innredningen består av dusjhjørne med fastmontert glassvegg, veggmontert toalett og servantskap med hvit servant. Dusj- og servantarmatur er fra Oras. Våtrommet har mekanisk avtrekk og er oppført som prefabrikkert våtromskabin.

Overflater:
Gulv: Parkett i oppholdsrom og fliser på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet. Leiligheten er nylig malt.
Himling: Malt betong. Takhøyden i stuen er målt til 2,40 meter.

Parkering
Det er 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/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av vannbåren varme / radiatorer i enhetene i regi av sameiet i 2026.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Litt dårlig trekk på bad, men ikke noe utover dette.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug V/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset og er kledd med fasadeplater.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer og dører er fra byggeåret 2005.
- Sikringsskap plassert i boden med automatsikringer og kursfortegnelse.
- Boligen har vannbårent varmeanlegg med radiatorer fra byggeåret 2005.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vannledninger
- ikke montert tettemuffer på varerør på kjøkkenet.

Våtrom - Overflater
- riss/sprekker i flisfuger.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk.
- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker

fremtidig funksjon.

Våtrom - Sanitærutstyr
- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
- fuktskade/svelling i baderomsinnredning.
- riss/sprekker i klosett.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral - ikke lokalisert eller inspisert (TG IU)
- Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) - badet er en prefabrikkert våtromskabin iht byggesak (TG IU)

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe stue (rund).

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 D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer
- Gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 844,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, kabel-tv, internett, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader: 3.455,–
Kabel-TV/Internett: 389,–

Det er vedtatt økning av felleskostnadene fra 01.01.2027. Det foretas følgende endringer i totale felleskostnadene for Sameiet Kingosgate 15-21:

Felleskostnader økes med 8%
Kabel-tv/Internett økes med 70kr/mnd pr seksjon
Garasjer økes med 5%

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 472 916,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 891 665,- pr. 2024
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 består av 124 boligseksjoner. 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.
- Forretningsførselen er utført av Solibo
- For mer informasjon om sameiet, se https://kingosgate15-21.no/
- Sameiet har avtale med Telia om internett og TV. 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.
- Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm for å gi mer forutsigbare energikostnader. Beregnet besparelse er rundt 120 000,-

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.

Fasade, vinduer og dører - Det er gjennomført befaring for vurdering av vedlikeholdsbehov.

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 ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 495,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 828 400,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 409 730,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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
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.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Kingos gate har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø med lite trafikk. 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. Umiddelbar tilknytting til Ilaparken med store og frodige grøntområder. 2018 ble det etablert et helt nytt og stort lekeareal.

Få minutter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker (også søndagsåpne) og treningssentre.

Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SIO (Vulkan), Sats Ila, Icon, Pilates Room og Fitness24seven.

Fra leiligheten er det gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Kort vei til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet i form av 21-, 26-, 54-, 34- og 37-bussen. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13) fra Biermanns gate som ligger på andre siden av Akerselva. Flybuss og buss 28 går fra Vøyenbrua og Alexander Kiellands plass.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk som også har post i butikk, Vinmonopolet, Apotek, frisør, Åpent Bakeri, blomsterbutikk, bokhandel, samt bensinstasjon. Her kan du også få en god kopp kaffe eller oppfriskende smoothie hos Kaffe & Juice, eller et smakfullt og sunt måltid hos House of Sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 iht. reguleringsbestemmelse S-4002. 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/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/219/141/99:
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

09.11.2026 - Dokumentnr: 1304966 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.02.2005 - Dokumentnr: 12883 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 99
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 494/92668
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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 7 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 8 300,-

Samlet skal selger betale kr. 125 875,- 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 15. november 2026

Ansvarlig megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Stine Lilly Horgen, Eiendomsmegler
Tlf. 40467648

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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

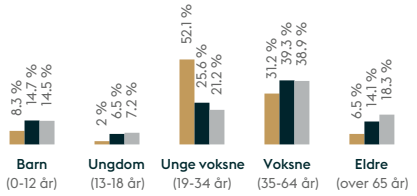
Offentlig transport

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

Barnehager

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

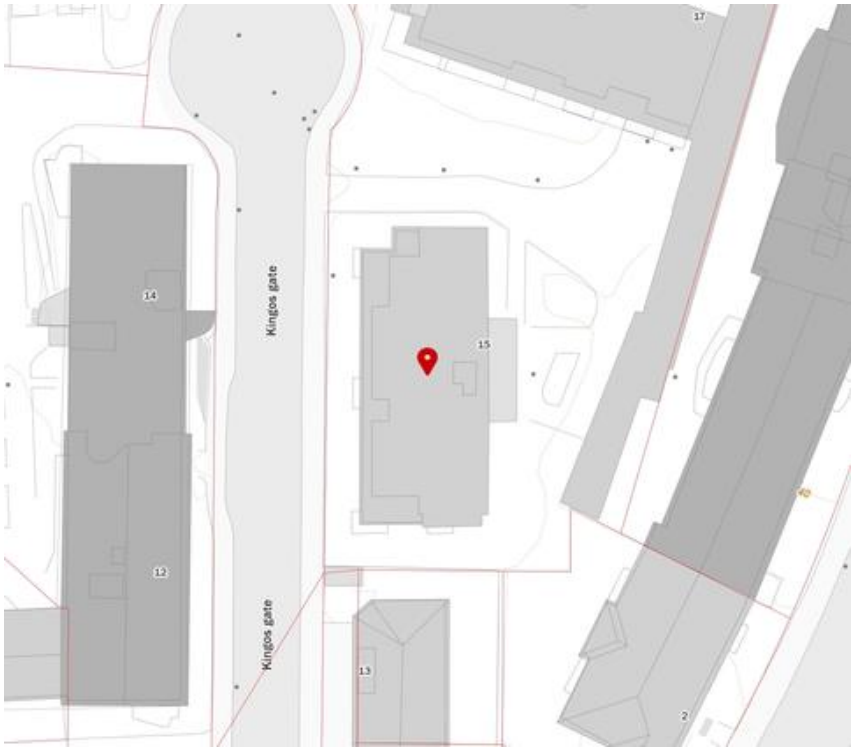
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— 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

Kingos gate 15
0457 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Hovedbygg BRA:	0 m^2
Hovedbygg BRA-i:	51 m^2
Sum alle bygg BRA:	0 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	51 m^2
Rapportdato:	10.11.2026 (Gyldig til 10.11.2027)

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	11	4	0	2

Mathias Walla Brandshaug
Bygningssakkyndig
FIDENS AS

mwb@ktaksering.no
45276275

Kingos gate 15
0457 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

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

UTKAST

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Vannledninger	- ikke montert tettemuffer på varerør på kjøkkenet. (TG 2)
Våtrom - Overflater	- riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2) - fuktskade/svelling i baderomsinnredning (TG 2) - riss/sprekker i klosett (TG 2)

UTKAST

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Varmesentral	- ikke lokalisert eller inspisert (TG IU)
Våtrom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	- badet er en prefabrikkert våtromskabin iht byggesak (TG IU)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	**10.11.2026**	Rapportdato:	**10.11.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Ole-Jørgen Ekre**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		





FIDENS AS, v/ Mathias Walla Brandshaug
10.11.2026

UTKAST

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kingos gate 15, 0457 Oslo**		
Kommunenr: **301**	Gårdsnr: **219**	Bruksnr: **141**	Festenr:
Seksjonsnr: **99**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2005**
Boligtype:	**Leilighet**		

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig pusset og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	0	51	0	0	0
Nabobygg	0	0	5	0	0
Totalt m²	**0**	**51**	**5**	**0**	**0**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**0**	**51** Entre, stue/kjøkken, bad, soverom og bod.	**0**	**0**	**-**
Totalt m²	**0**	**51**	**0**	**0**	**0**

Bygning: Nabobygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**0**	**0**	**5** Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**0**	**0**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Det medfølger en bod i nabobygget som følger leiligheten iht eier.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.2 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering TG-1

Vinduer og dører er fra byggeåret 2005 og det er ikke registrert endringer etter dette. Det er ikke påvist avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i normal stand i forhold til alder.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Oppsummering TG-1

Boligen har balkong fra byggeår 2005. Det er ikke foretatt endringer etter oppføring. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen vurderes å være i normal, alderstilpasset stand.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkken fra byggeår, kjøkkenet har laminert fronter, laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum med svingbart blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr med platetopp. Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret 2005 og har laminerte fronter og laminert benkeplate med dobbel oppvaskkum og svingbart blandebatteri fra Oras. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap og komfyr med platetopp, samt mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er ikke registrert avvik ut over normal bruksslitasje tilpasset byggeår.	

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk fra byggeår. Det er ikke foretatt endringer etter oppføring. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.	

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	**Betongdekke**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse
Ved enkel nivellering i stuen registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm. Ved enkel nivellering i soverommet registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 5 mm.

Oppsummering	**TG-1**
Etasjeskillet består av betongdekke og er opplyst å være uendret siden byggeåret. Ved enkel nivellering i stuen og på soverommet er det registrert høydeavvik på omtrent 5 mm over 2 meter, og tilsvarende avvik over hele rommet. Målte avvik ligger innenfor normale toleranser for alderen, og det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse
Synlig avløp i plast.

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrør er utført i plast og fremstår i samsvar med byggeår fra 2005. Det er ikke foretatt endringer etter oppføring. Synlige deler av avløpet er kontrollert uten registrerte avvik.

6.7 Vannledninger

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke montert tettemuffer på varerør på kjøkkenet.

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført som rør-i-rør-system i plast, som vurderes som en god løsning med hensyn til lekkasjesikkerhet. Det er ikke registrert endringer på anlegget etter byggeår. Ved befaringen ble det avdekket at det ikke er montert tettemuffer på vareråret ved kjøkkenet. Manglende tettemuffe medfører at en eventuell lekkasje i vareråret ikke nødvendigvis ledes synlig og sikkert frem til vannfordelerskapet, slik at vann kan trenge inn i konstruksjonen uoppdaget. Det anbefales at tettemuffe ettermonteres.

UTKAST

6.8 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskap plassert i boden med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap plassert i boden med automatsikringer og kursfortegnelse, og det er samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste fem årene. Manglende dokumentasjon gjør at anleggets tilstand ikke fullt ut kan vurderes. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier oppgir at det ikke har vært branntilløp eller hyppig utløsning av sikringer. Det anbefales at manglende samsvarserklæring etterspørres og eventuelt at det gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon og feil kan ikke utelukkes. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	**Radiatorer**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannbårent varmeanlegg med radiatorer fra byggeåret 2005. Det er ikke foretatt endringer på anlegget etter oppføring. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

UTKAST

6.10 Varmesentral

Type anlegg	**Annet**
Fjernvarme	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- ikke lokalisert eller inspisert

Oppsummering **TG-IU**

Boligen er tilknyttet fjernvarme, og det er opplyst at det ikke er foretatt endringer etter byggeår. Varmesentralen er ikke lokalisert eller inspisert, og tilstanden er derfor ikke undersøkt (TG IU).

Det anbefales å forhøre seg med styret angående servicehistorikk og tilstand på anlegget.

6.11 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke sett noen og selger har heller ikke opplyst at han har sett noe.

Oppsummering **TG-1**

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen, og selger har heller ikke opplyst om observasjoner av dette.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon fra byggeåret 2005, og det er ikke registrert endringer av ventilasjonsanlegget etter dette. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

6.13 Våtrom



Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Badet har flis på gulv og flis på vegger. Hvite metallplater med fordelerskap i himlingen. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg og blandebatteri fra Oras. Veggmontert toalett, servantsksp med hvit servant og blandebatteri fra Oras. rommet har opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte overflater på både gulv og vegg. Det er registrert riss/sprekker i flisfugene på vegg i dusjsonen. Skadede fuger kan redusere overflatens tetthet lokalt og gi fare for fuktinntrengning bak flisene over tid. Utbedring av fugene anbefales for å opprettholde overflatens funksjon.

Fallforhold

UTKAST

Beskrivelse
Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold	**TG-1**
Våtrommet er fra byggeåret 2005. Det ble målt tilfredsstillende fall mot sluk, og det ble ikke registrert avvik ved fallforholdene.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført, noe som gir usikkerhet knyttet til rommets faktiske tilstand og eventuell risiko for fuktskader.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)
• Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk i plast. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet, og det kan dermed ikke verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført. Tettesjiktet har også nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Samlet gir dette økt risiko for fuktinntrengning og skjulte fuktskader dersom forholdene ikke følges opp. Det anbefales å påregne nærmere undersøkelser og eventuell utbedring eller fornyelse av tettesjiktet.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett, Opplegg for vaskemaskin**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)
• Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne • Fuktskade/svelling i baderomsinnredning • Riss/sprekker i klosett

Oppsummering sanitærutstyr	**TG-2**
Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin. Den innebygde sisternen har ingen synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, noe som innebærer at en skjult lekkasje kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Det er registrert fuktskade med svelling i baderomsinnredningen, samt riss og sprekker i klosettet. Avvikene vurderes samlet til tilstandsgrad 2. Dersom forholdene ikke utbedres, er det risiko for videre fuktskader og forringelse av utstyret, og det anbefales nærmere vurdering med påfølgende utbedring.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

UTKAST

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin iht byggesak, og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking i tilstøtende konstruksjon.

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Badet er en prefabrikkert våtromskabin iht byggesak

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU
Badet er oppført som prefabrikkert våtromskabin og er i henhold til gjeldende forskrift unntatt fra kravet om hulltaking fra tilstøtende rom. Det er derfor ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilliggende konstruksjoner. Det er søkt med fuktindikator på vegger i våtsonen uten uregelmessige utslag.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres om membran og tettesjikt er korrekt utført, noe som gir usikkerhet knyttet til rommets faktiske tilstand og eventuell risiko for fuktskader.

UTKAST

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ole-Jørgen Ekre	9578-5997-4-2683624	2026-11-09 15:08:26

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
9. nov. 2026

Oppdragsnummer
5-0506/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kingos gate 15, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ole-Jørgen Ekre

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

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?
Nei

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?

Nei

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

Nei

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.?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Kontroll av vannbåren varme / radiatorer i enhetene i regi av sameiet i 2026

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

Nei

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Litt dårlig trekk på bad, men ikke noe utover dette

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: 5-0506/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ole-Jørgen Ekre	**2026-11-09**

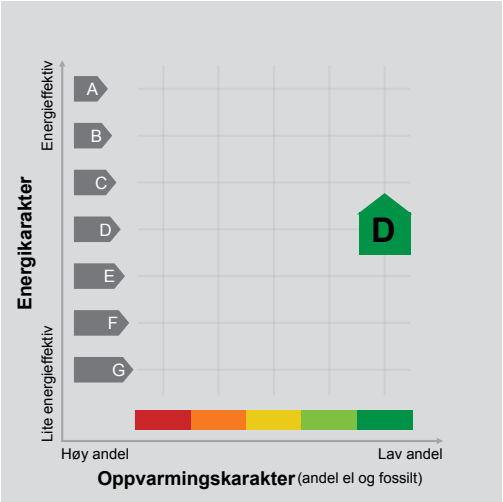
Identifikasjon

bankID Ole-Jørgen Ekre

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	99
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81783195
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-166791
Dato	10.09.2025



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.

Nordvik St. Hanshaugen
E-post: m.tostrup@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**

04.11.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.11.2026

Boligselskap:	Sameiet Kingosgate 15-21
Organisasjonsnr:	988 334 901
Gnr./bnr:	219 / 141
Eier(e):	Ole-Jørgen Ekre
Seksjonsnr:	99
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 3.455,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 389,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.844,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 495	kr 2 771

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

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

Sameiet Kingosgate 15-21

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 Oneflow ID 13867466 Side 6 / 8

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

BDO

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)

Denne dokumentasjon er levert av 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.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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.

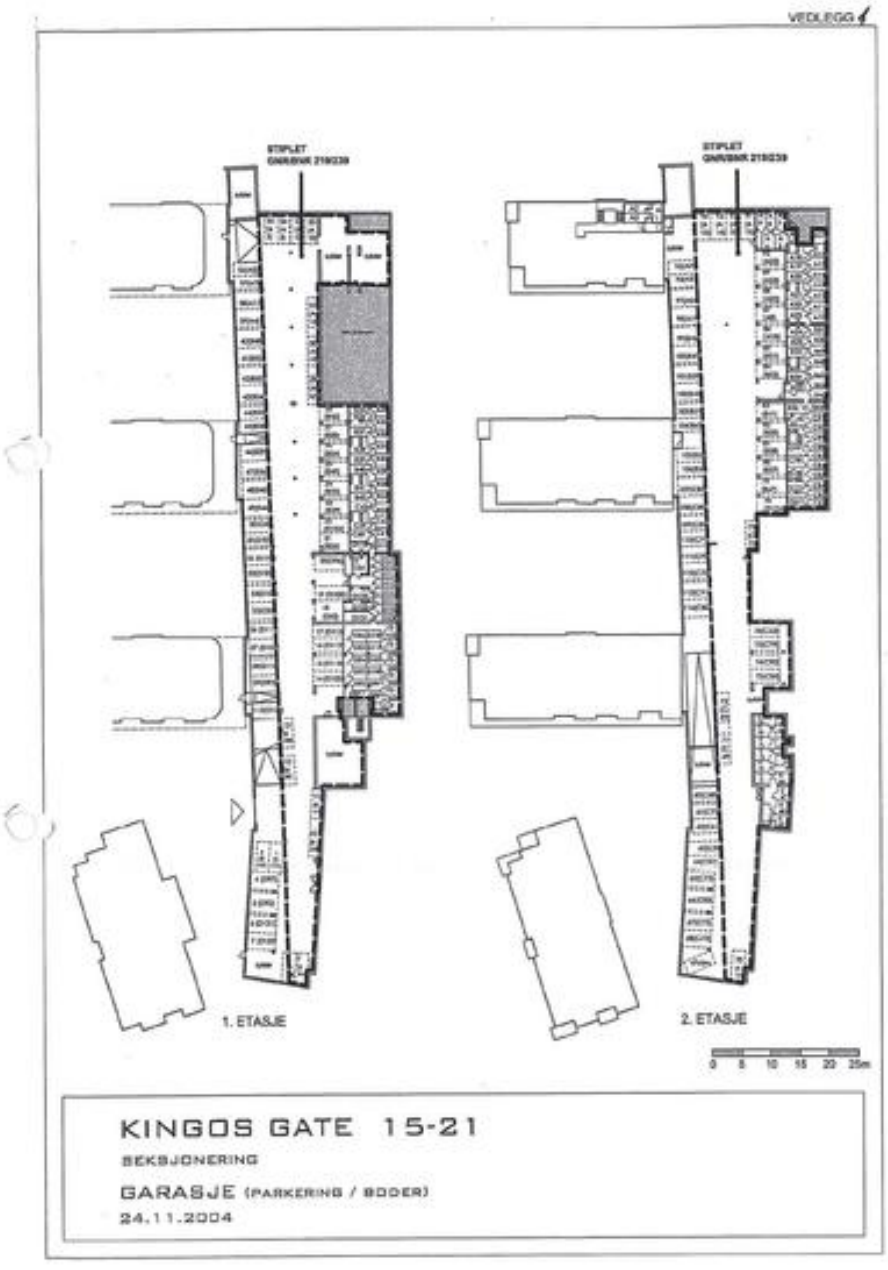
VEDLEGG

(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 tilleggsrettigheter

1/10

"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)

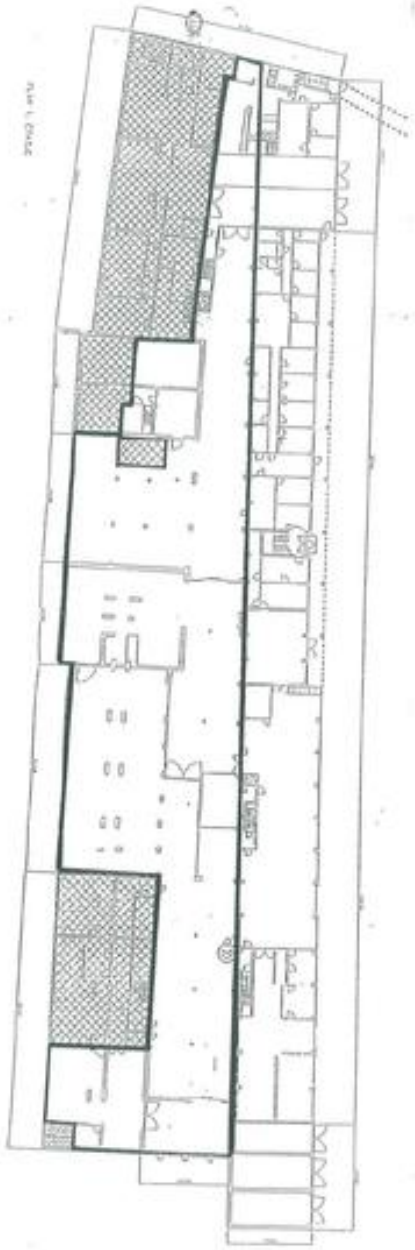
Vedlegg:
Vedlegg 1a: Bygningstegninger med inntegnet parkeringsareal
Vedlegg 1b: Bygningstegninger med inntegnet parkeringsareal
Vedlegg 2: Bygningstegninger med innegnet vegg
Vedlegg 3: Bygningstegninger med inntegnet fyrrom, oljetank og "blandesentral"
Vedlegg 4: Bygningstegninger med inntegnet rom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

5

standardkontrakt adkomstrettigheter

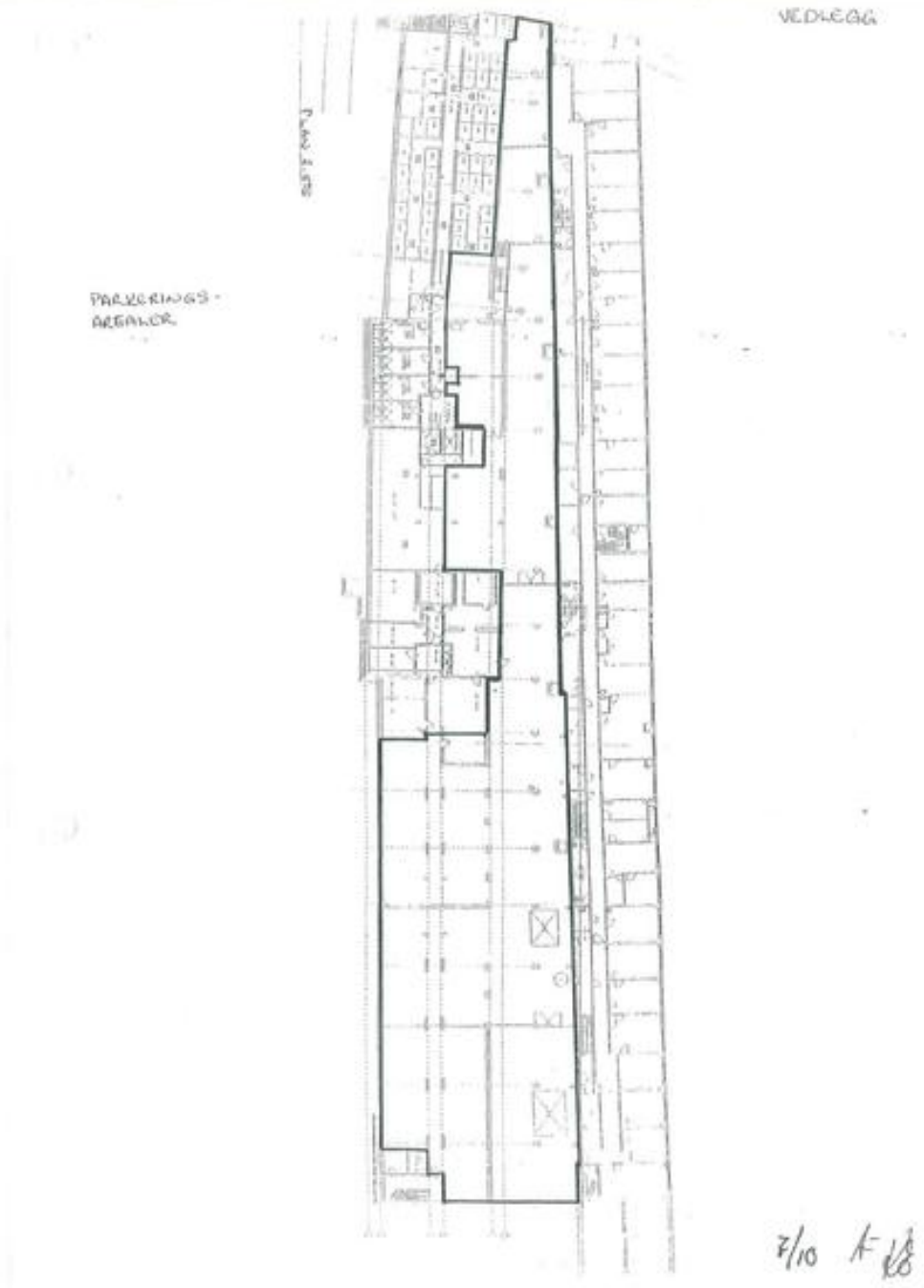
5/10 A

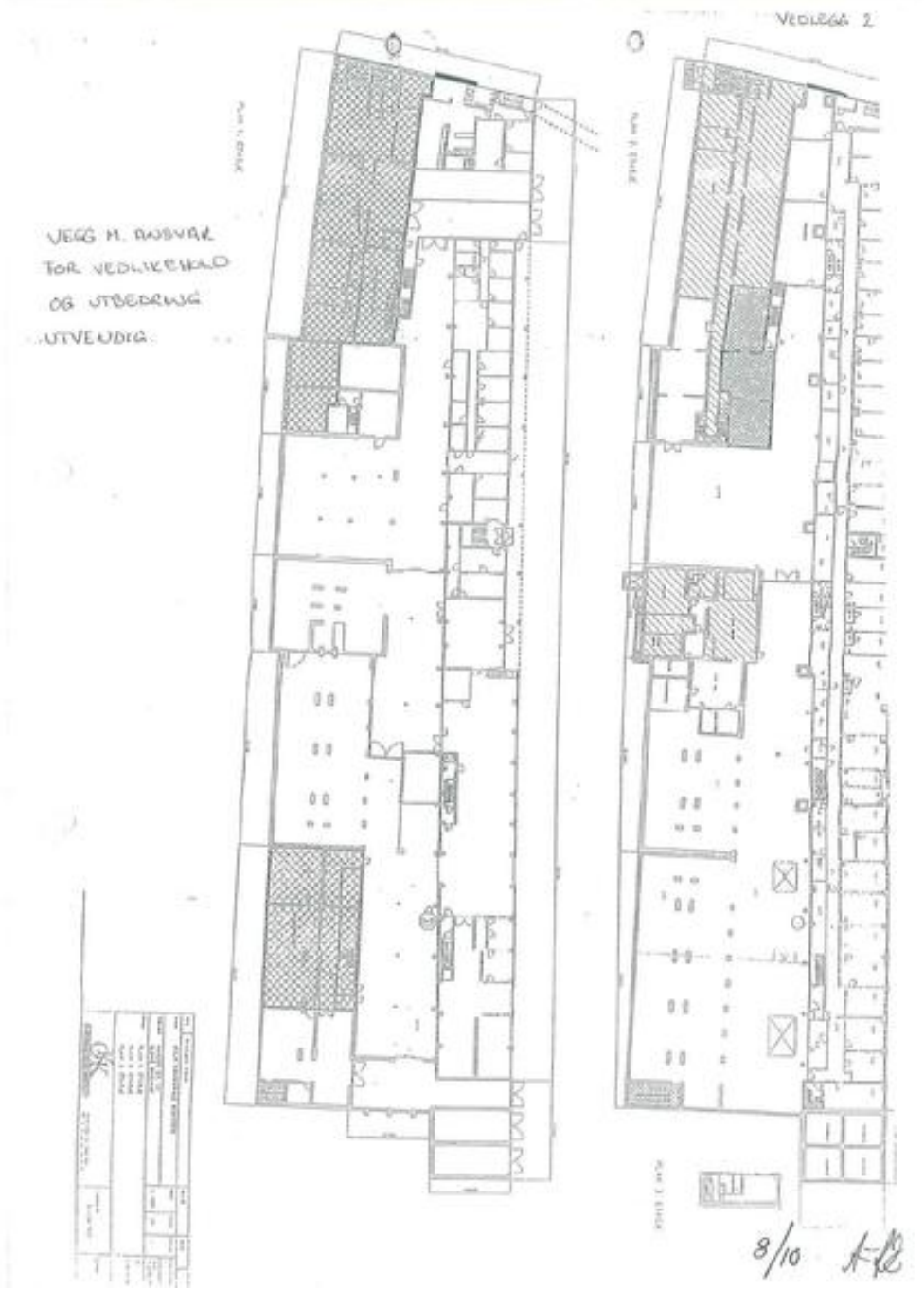
VEDLEGG 1 A

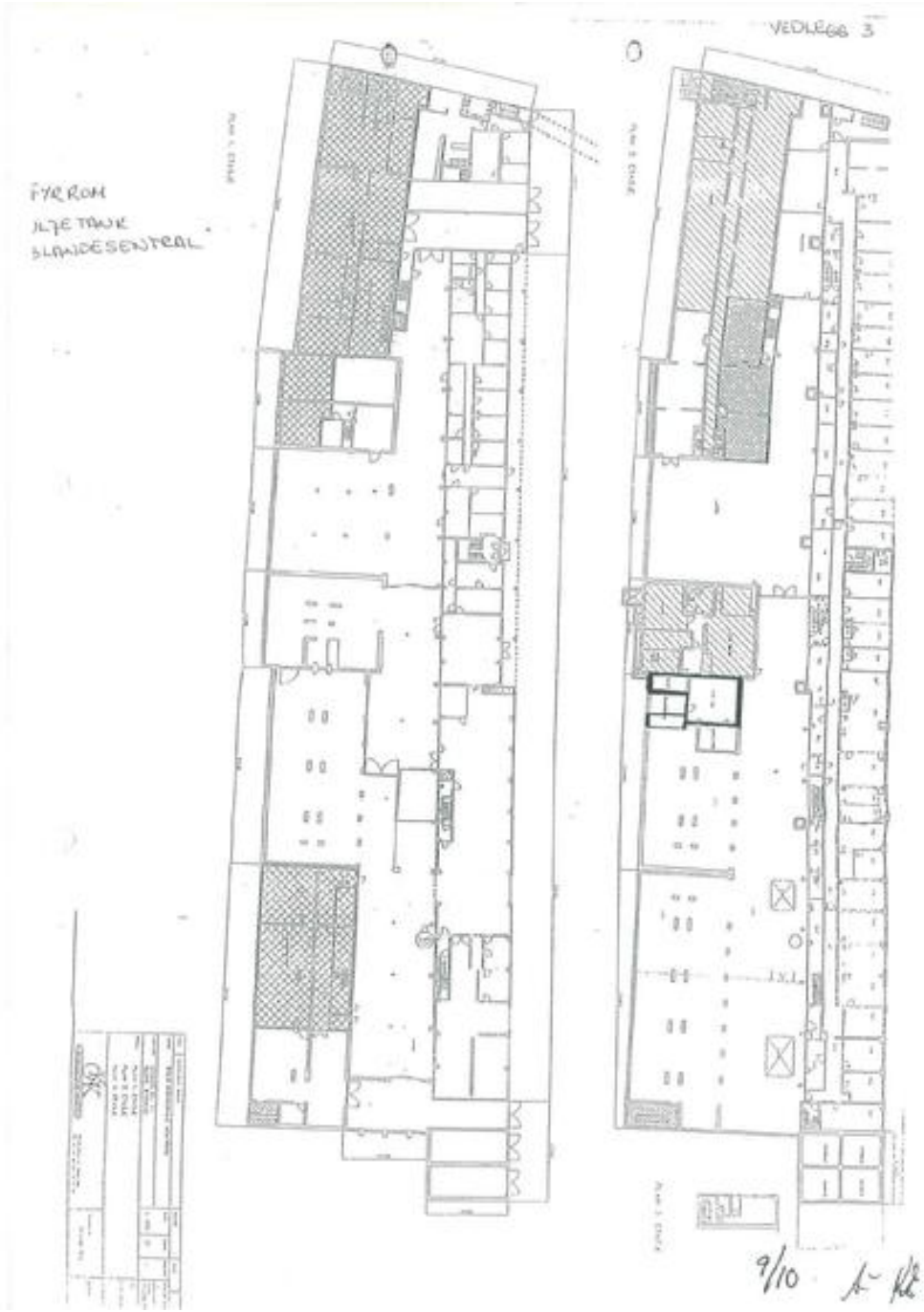


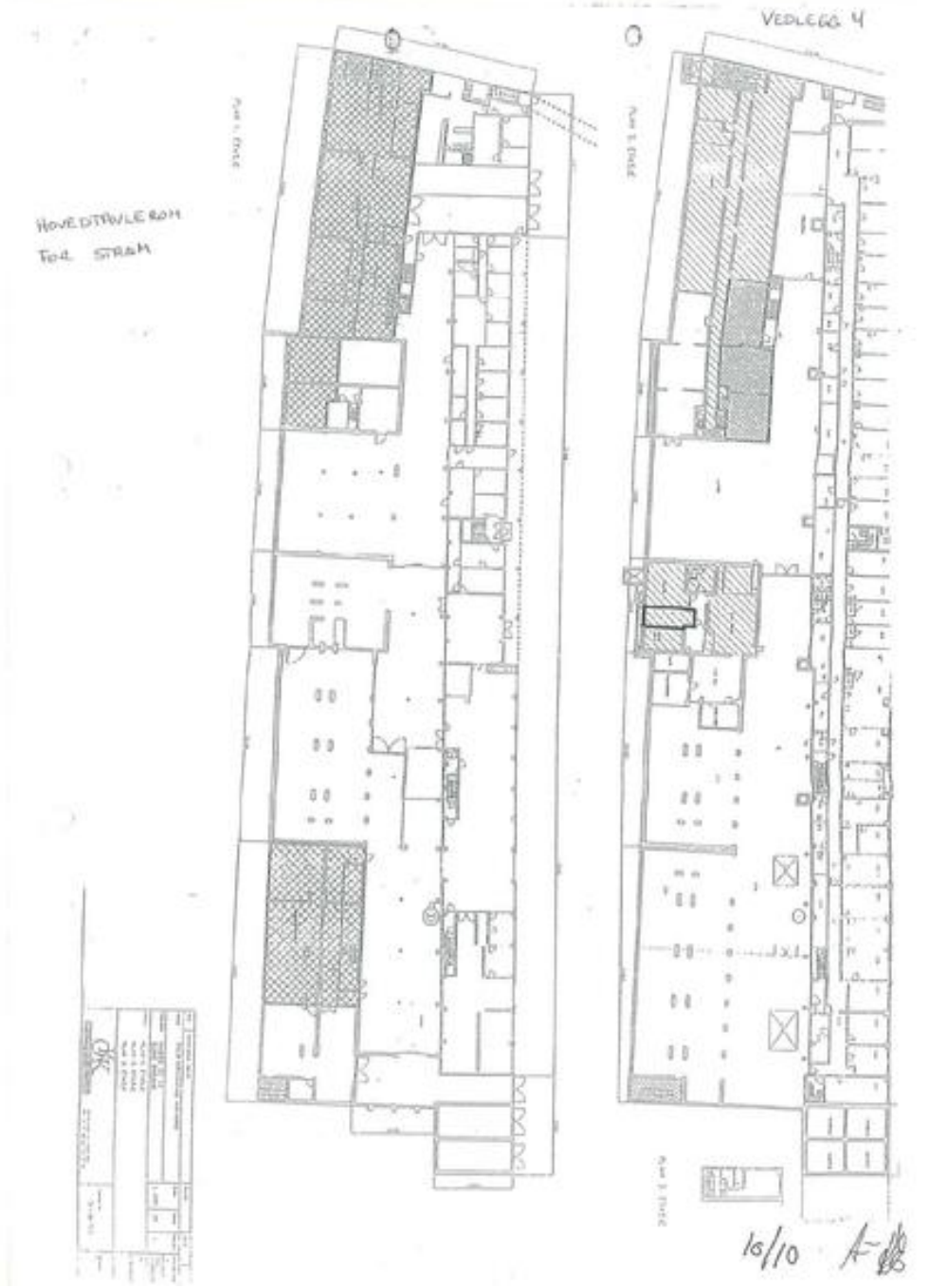
PARKERINGS-
ARRANGE

6/10 A-


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 å 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

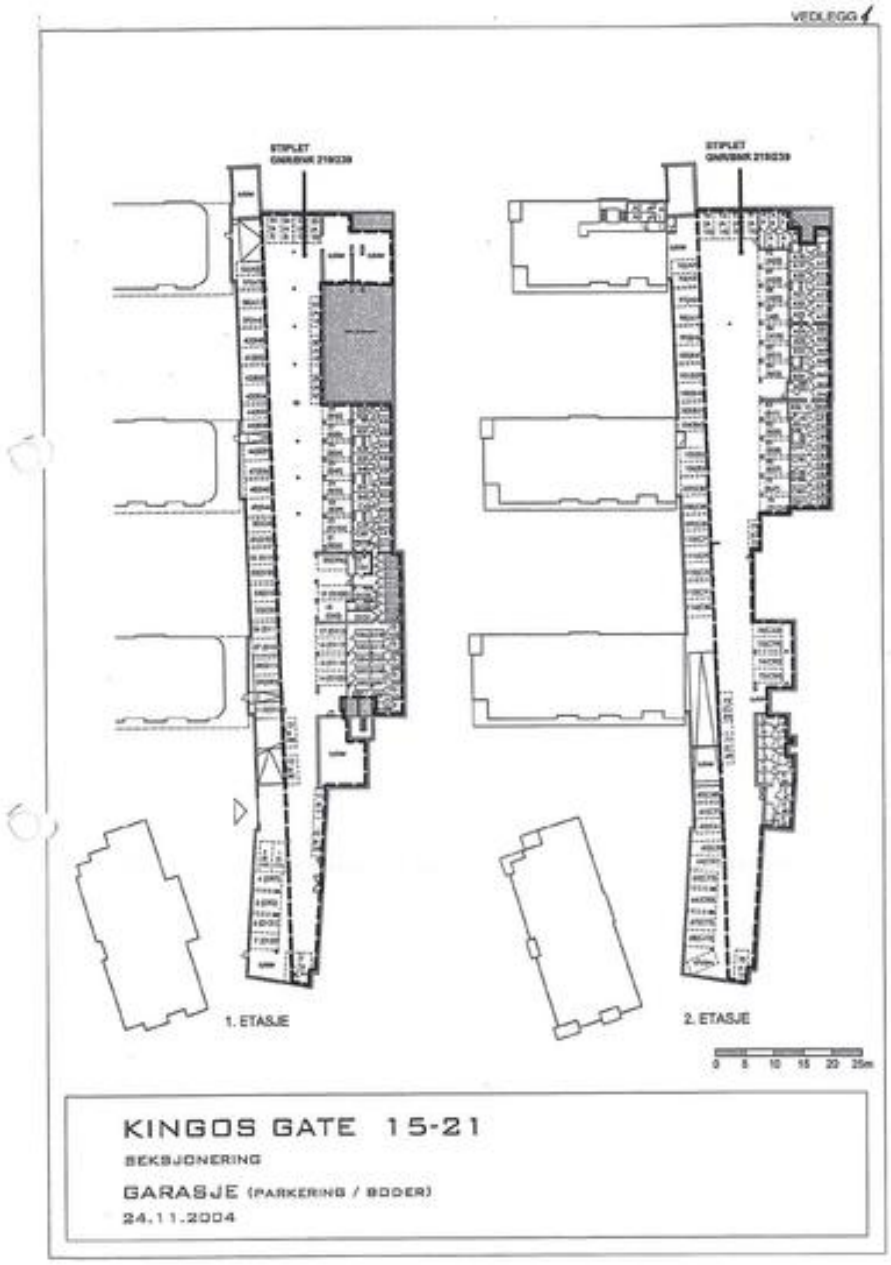
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseiere velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

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	C80	
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.

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

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

06-05-2026 10:46:41 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Aleksander Nygård Nessa
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-4052039
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1998-11-26

Aleksander Nessa
aleksander@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

METTE ØYEN ROALD Norge

Signert med Norsk BankID

11-05-2026 12:40:59 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mette Øyen Roald
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1022543
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1982-02-05

Mette Øyen Roald
metteroald@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.212.206.249

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.

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 ákontobeløp 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 mislighold 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 vannklosett, 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
Mislighold

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 mislighold 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

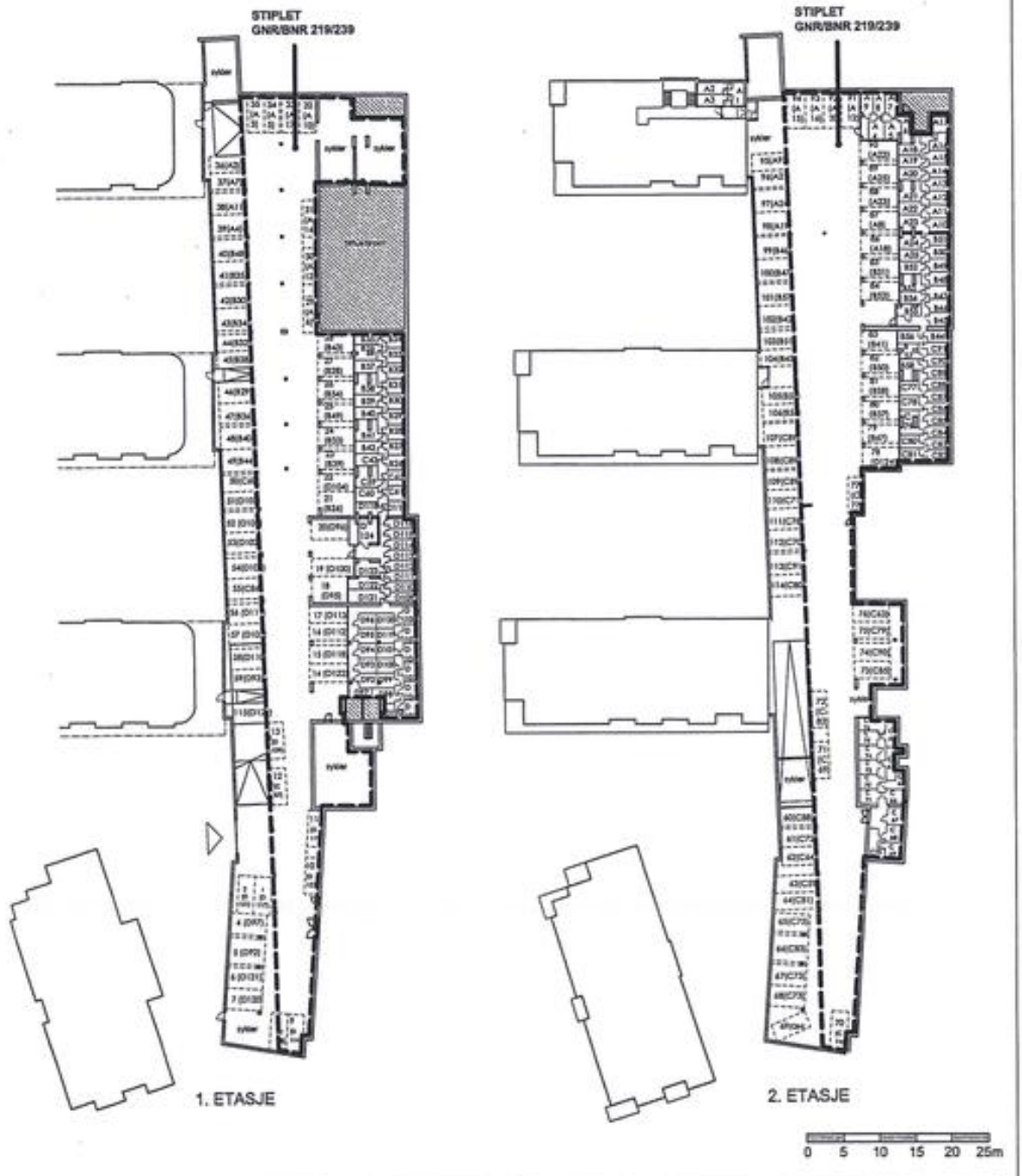
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseiere velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

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.

VEDLEGG 4



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

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	

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

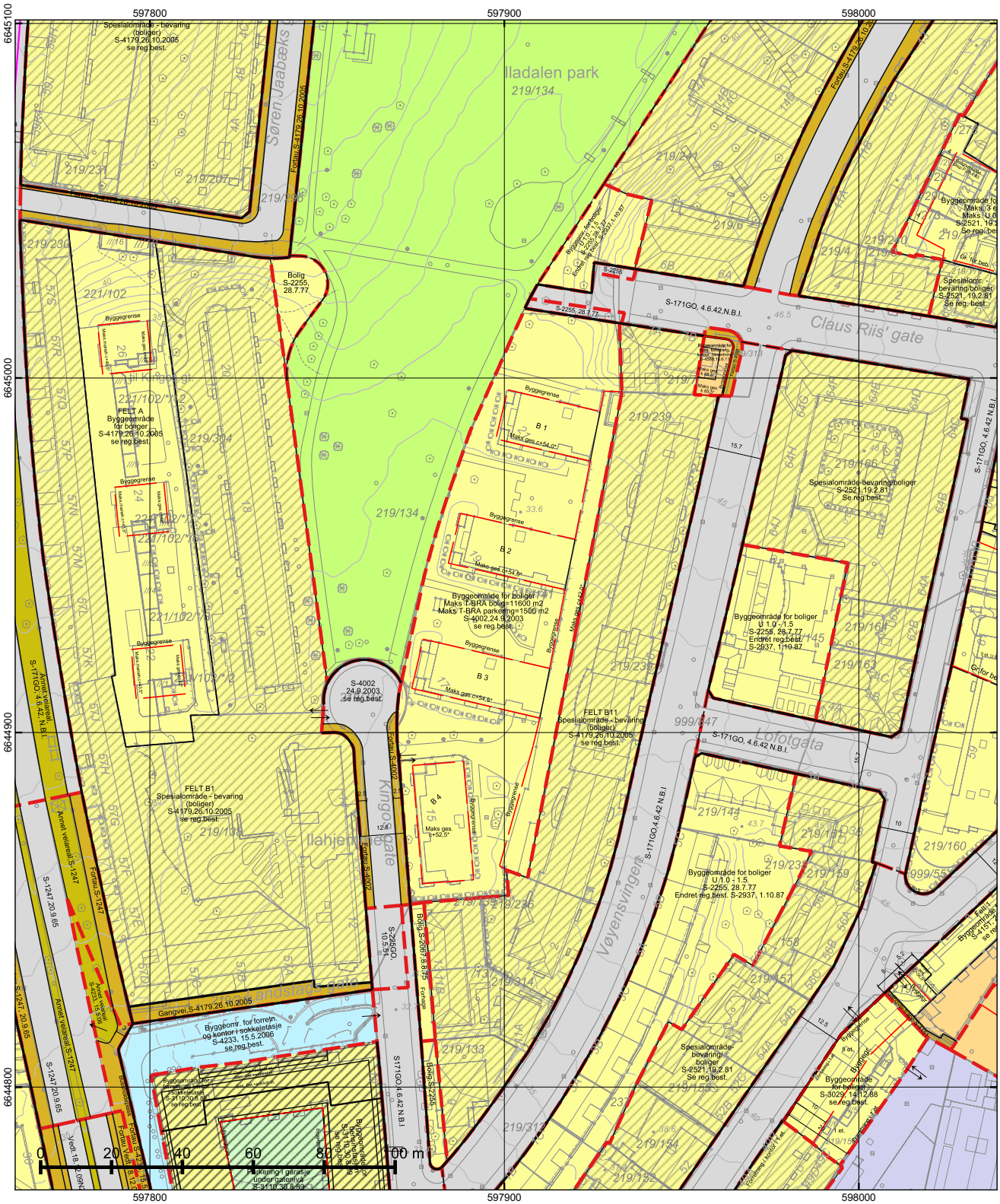
Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

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.



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

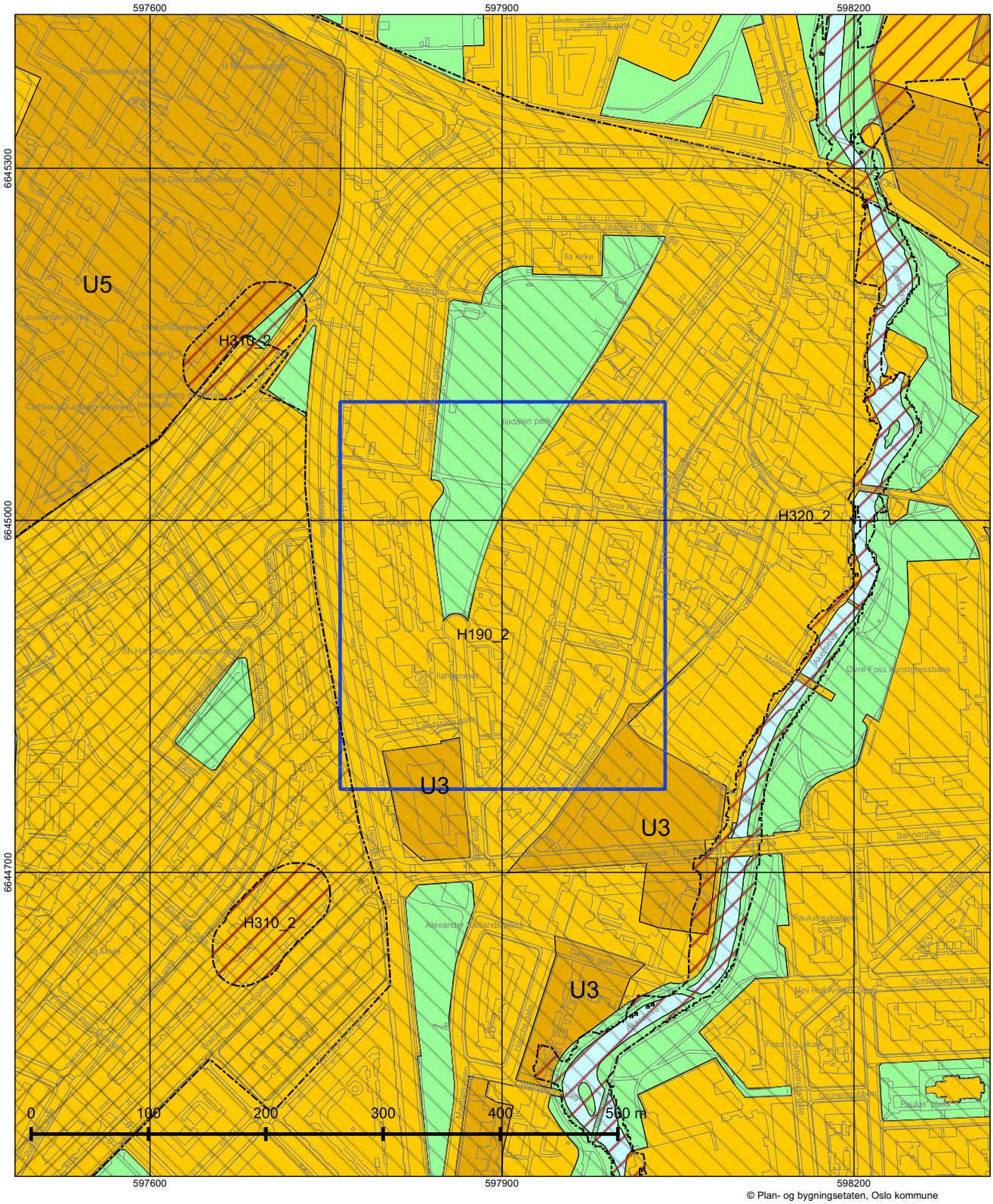
PlottID/Best.nr: 164779/ 86542368
Deres ref.:
Adresse: Kingos gate 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/141

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164779/86542368
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4002

KINGOS GATE 17. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler.

Vedtaksdato: 24.09.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200105163

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200105163

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser for: KINGOS GATE 17, (gnr. 219 / bnr. 141)

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. IIP 00243 og datert dato 28.10.02, revidert 28.03.03.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for boliger
- Offentlig trafikkområde (vei, fortau)

§ 3. Byggeområde for boliger

3.1 Plassering og høyder

Bebyggelsen tillates oppført innenfor grense for bebyggelse og innenfor maks cotehøyder, som angitt på reguleringskartet.

Utenfor grense for bebyggelsen tillates:
- Balkonger i bygninger 1, 2 og 3 mot syd og vest inntil 1,2 m.
- Inngangspartier i 1. Etasje

3.2 Utnyttelse

Maks tillatt bruksareal (T-BRA) bolig = 11.600 m². Maks. T-BRA for parkeringsanlegg = 1.500 m².

3.3 Utforming

Overkant dekke i 1. etasje i bygningene 1, 2 og 3 skal ligge minst 1 meter over terreng.
Balkonger skal ikke utgjøre mer enn 50% av fasadene.
Redusert toppetasje skal utgjøre maks. 75% av underliggende etasjes bruksareal. Øverste etasje skal trekkes minst 1,5 m inn fra fasadeliv mot sør og vest.
Leilighetsfordeling skal være maks. 30% 2-roms og minst 70% 3-roms eller større. Av disse skal minst 30% ha 4 rom eller mer.
I forbindelse med atkomst til parkeringsanlegg fra bygg B2 og B3 kan det i 2. etasje tillates én leilighet i hvert bygg som er ensidig vendt mot nord. Det tillates ellers ikke ensidig vendte leiligheter mot nord eller nordøst.

3.4 Utomhusareal

Det skal etableres minst 25m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav minst halvparten skal ligge på terreng.
Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse sendes inn utomhusplan for hele området i målestokk 1:200. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng, gangarealer med trapper, ramper, arealer for lek og opphold, parkeringsplasser, beplantning, murer og lignende.
Utomhusplan skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.
Opparbeidelse av utomhusarealene skal være i henhold til godkjent plan, og utomhusarealene skal ferdigstilles før det gis ferdigattest.

3.5 Avkjørsel

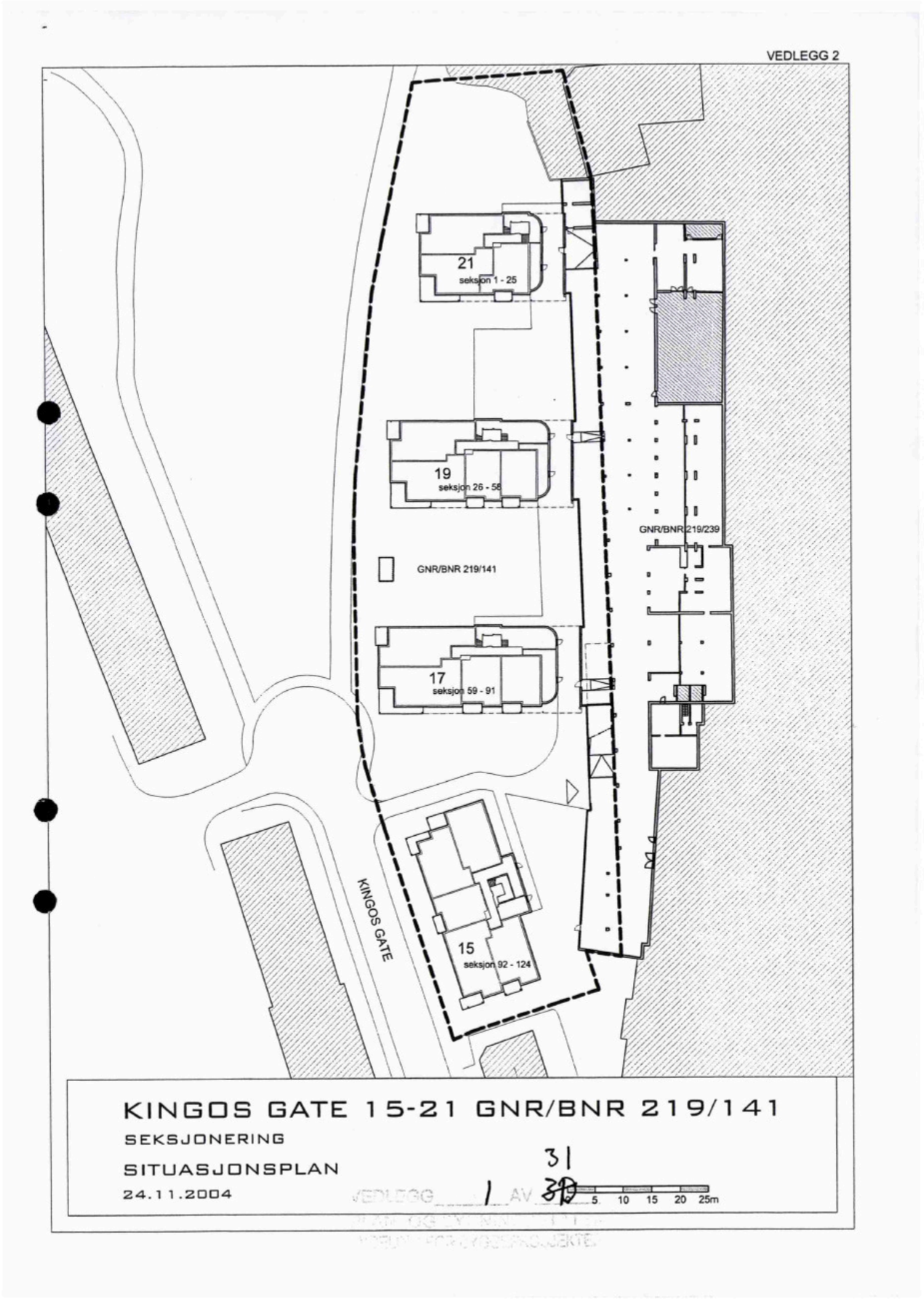
Avkjørsel til parkeringskjeller skal være fra Kingos gate i eiendommens sydvestlige del, som vist på plankartet.

3.6 Parkering

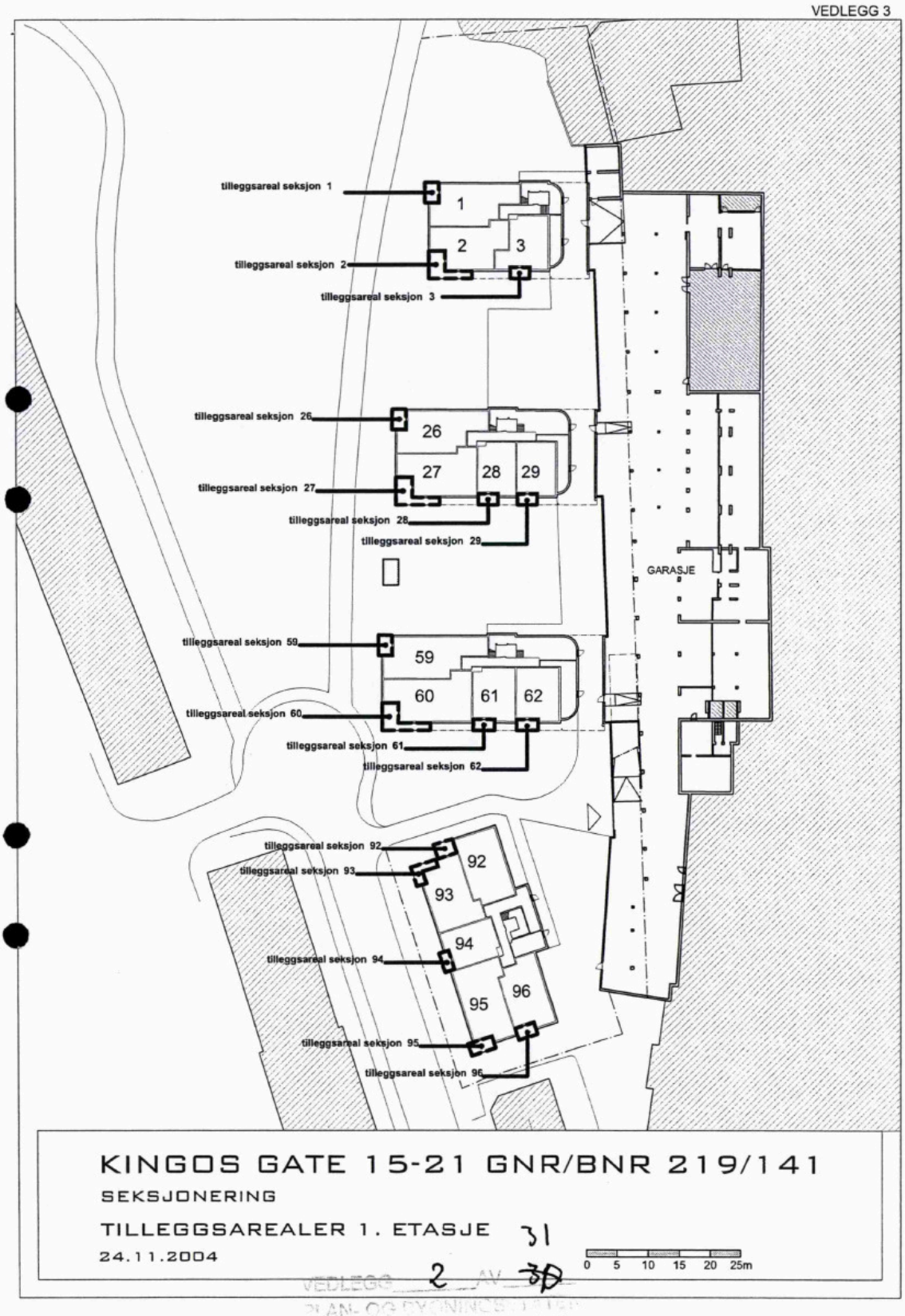
Garasje skal legges til nybygget parkeringsanlegget i tilknytning til eksisterende kjeller under Vøyensvingen 4-6-8.
Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det kan etableres inntil 3 parkeringsplasser på terreng ved innkjøringen til området.

§ 4. Trafikkområde

Området avsatt til offentlig trafikkområde skal opparbeides til snuplass med radius 10 m og 2 m fortau på alle sider.
Kingos gate skal ha 2,5 m fortau på hver side.


VEDLEGG 2
21
seksjon 1 - 25
19
seksjon 26 - 58
GNR/BNR 219/141
17
seksjon 59 - 91
GNR/BNR 219/239
15
seksjon 92 - 124
KINGOS GATE
KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 219/141
SEKSJONERING
SITUASJONSPLAN
24.11.2004
31
VEDLEGG 1 AV 31
5 10 15 20 25m

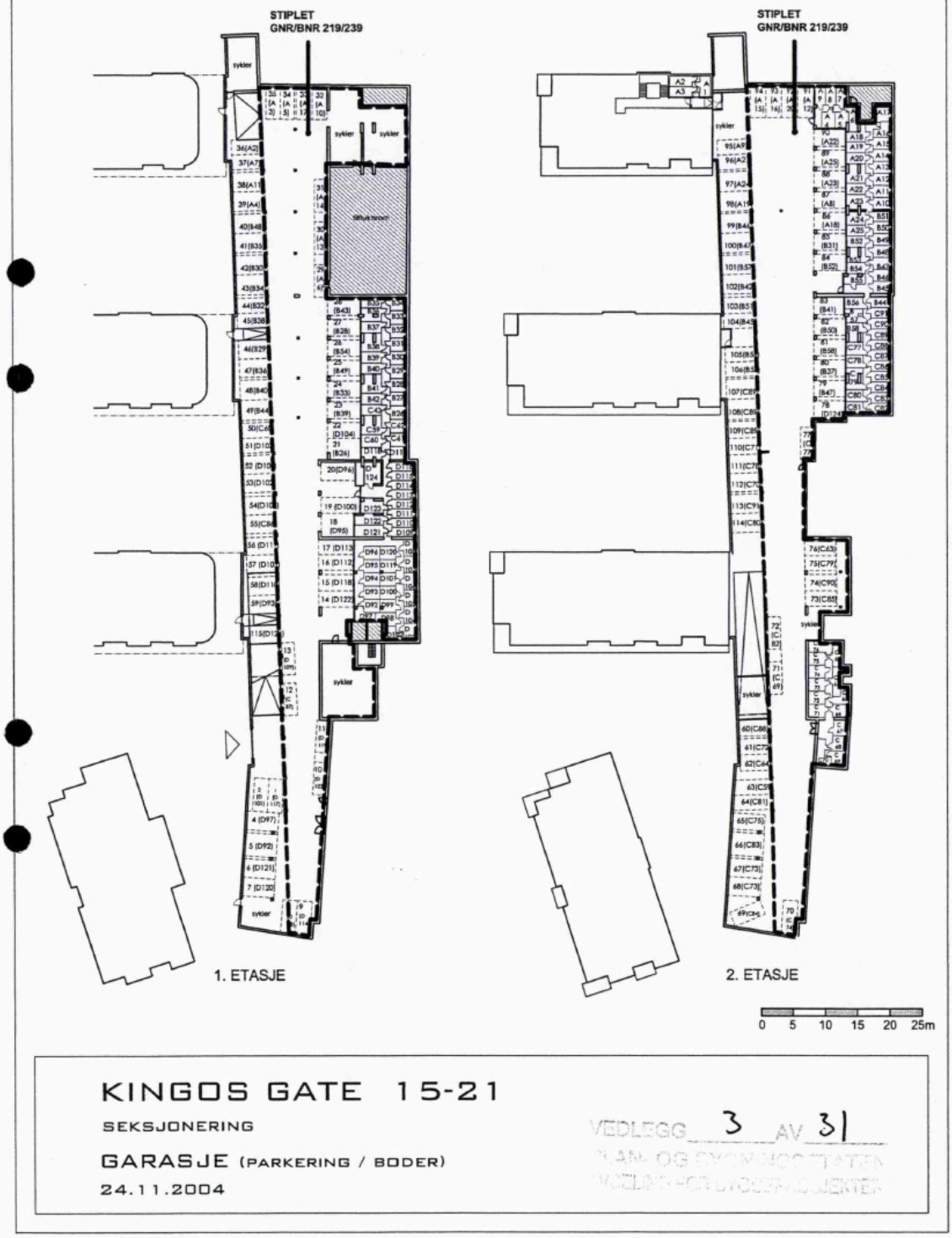
VEDLEGG 3



VEDLEGG 2 AV 31

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 4



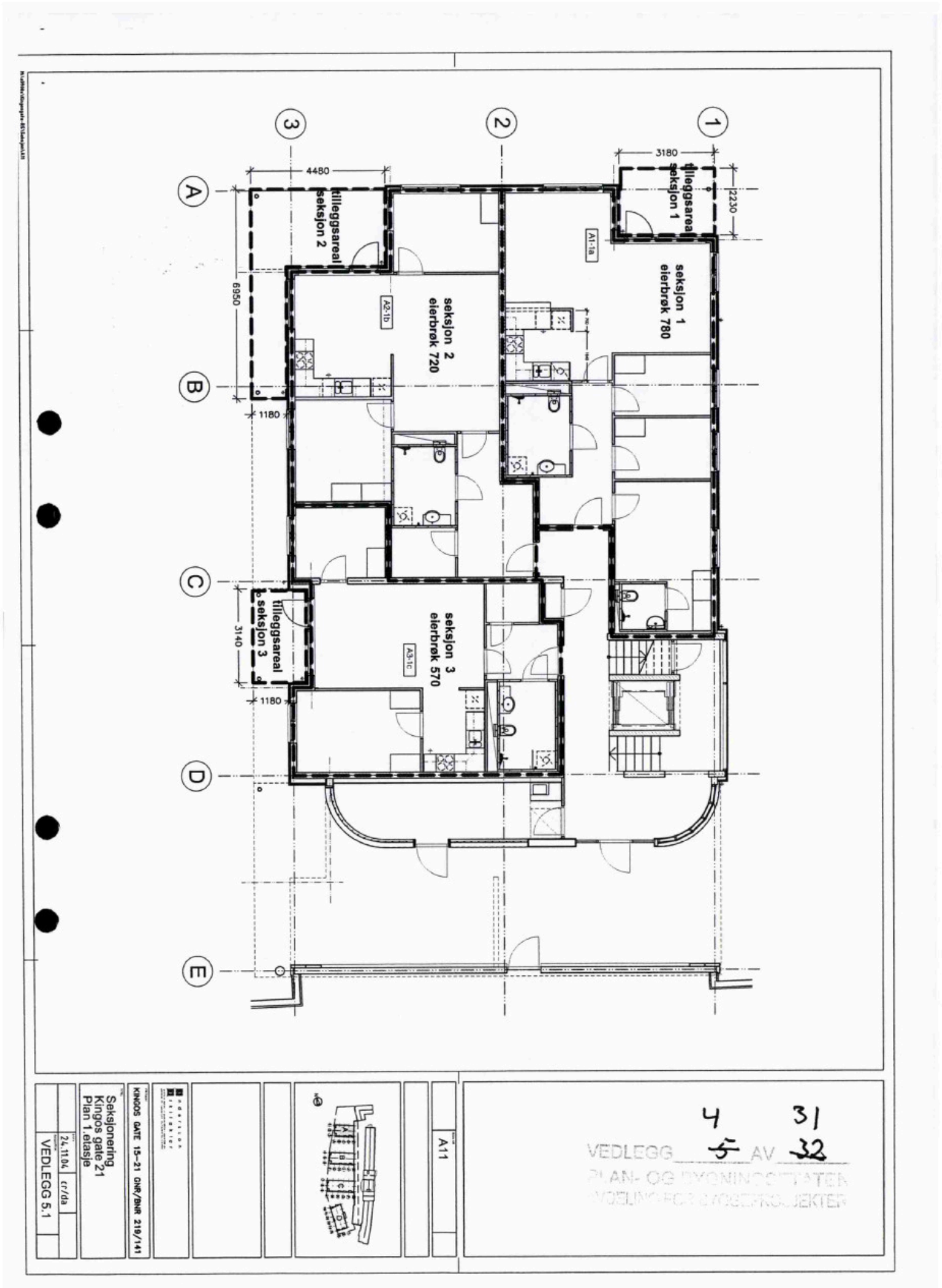
KINGOS GATE 15-21

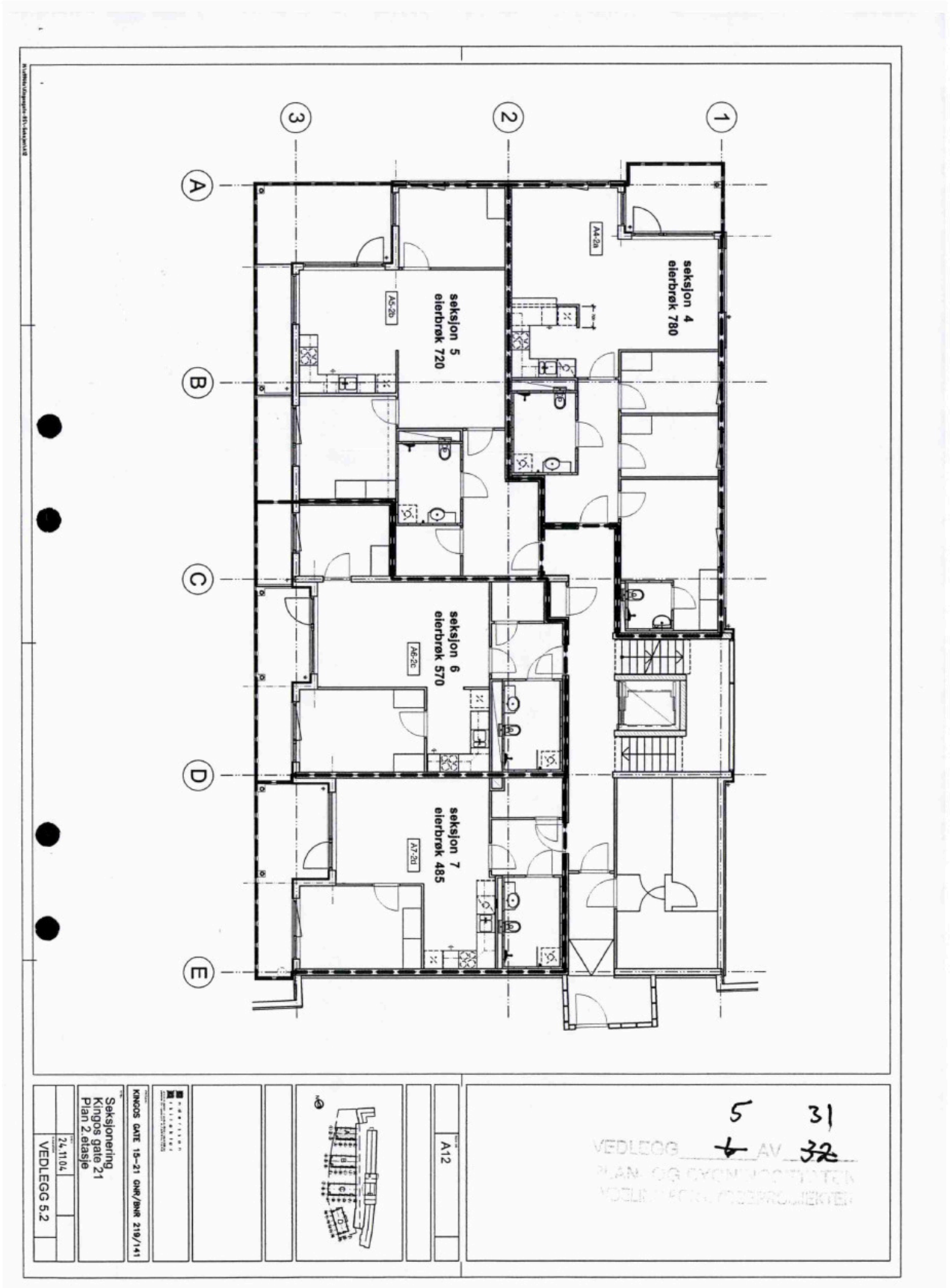
SEKSJONERING

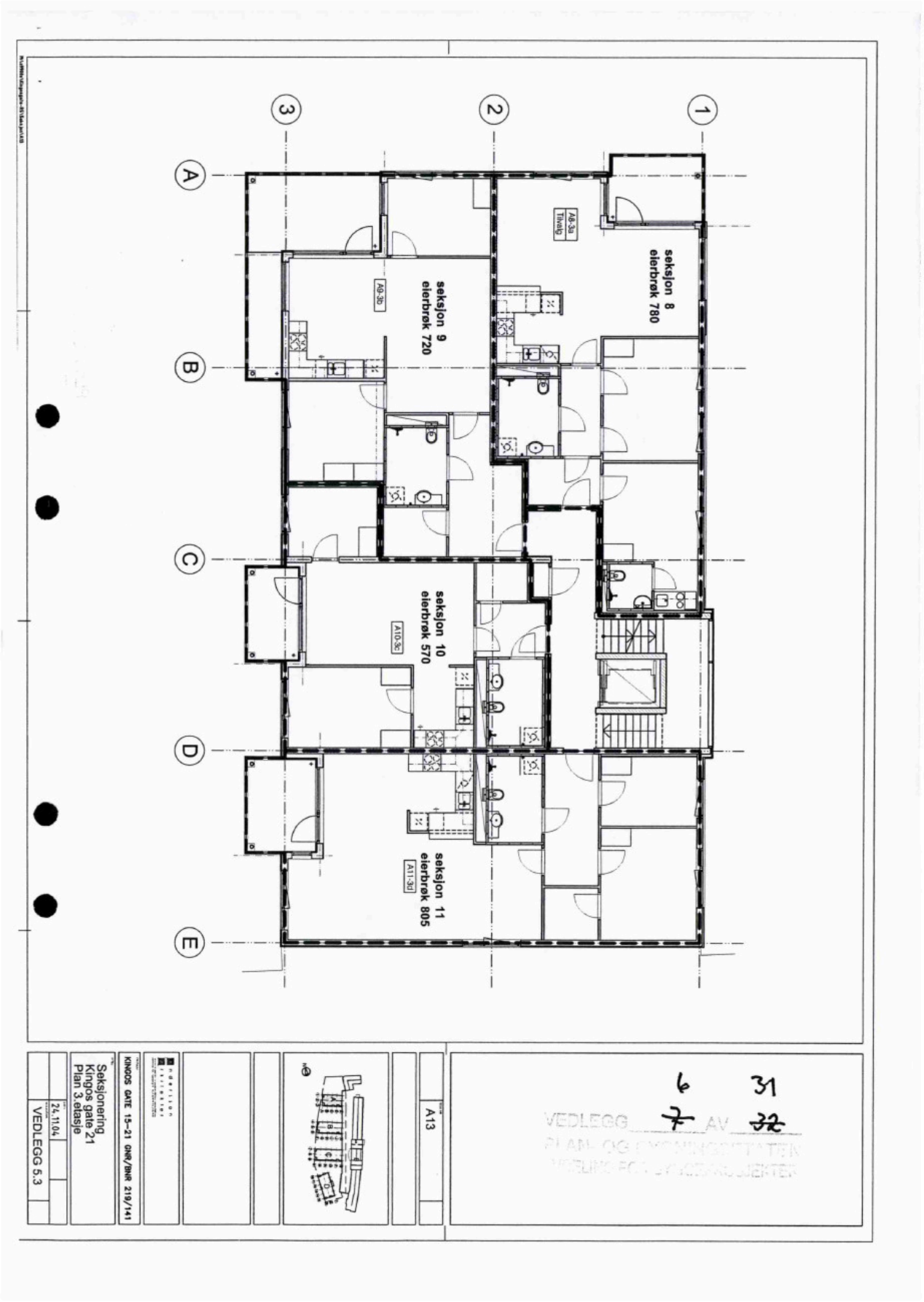
GARASJE (PARKERING / BODER)

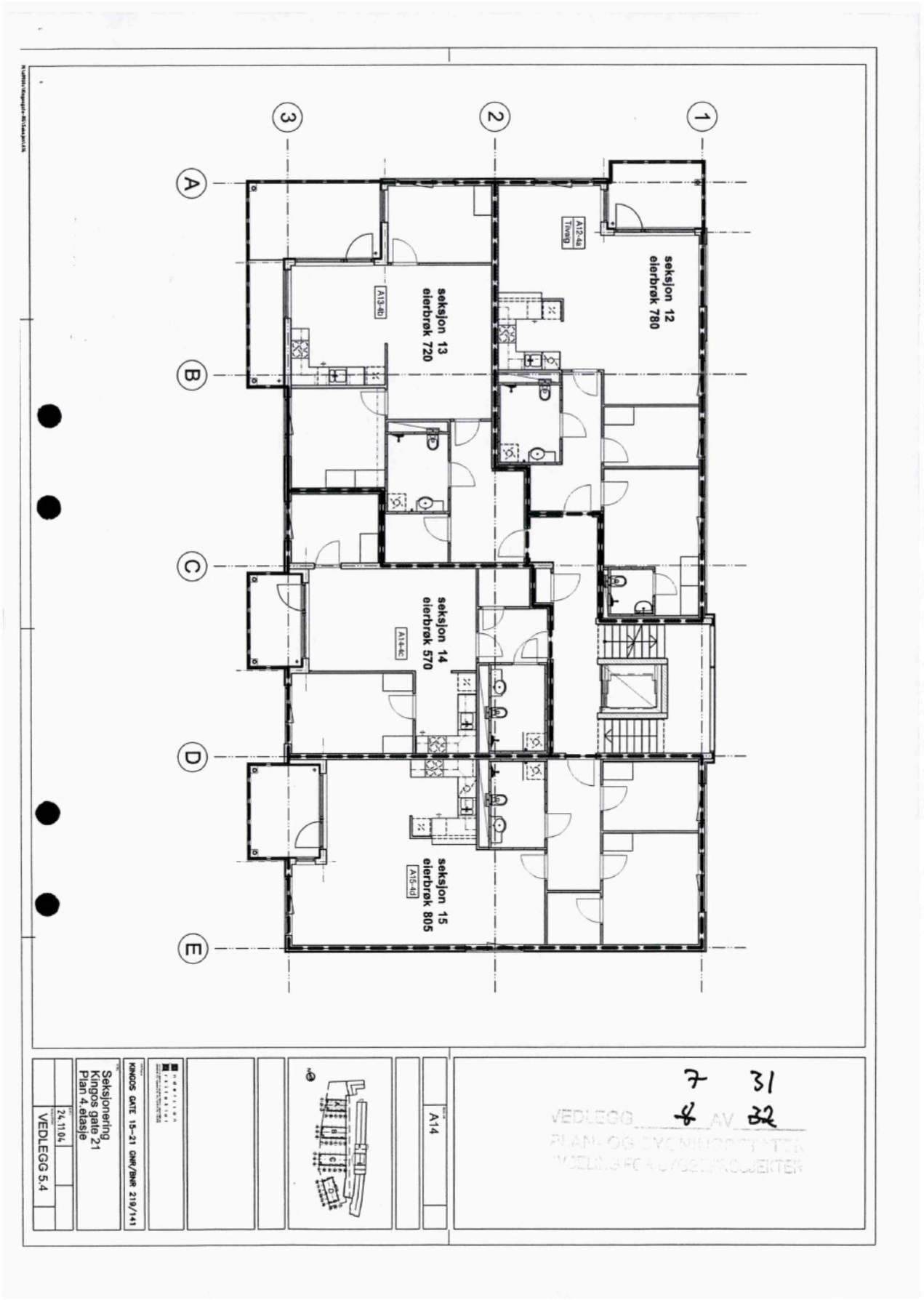
24.11.2004

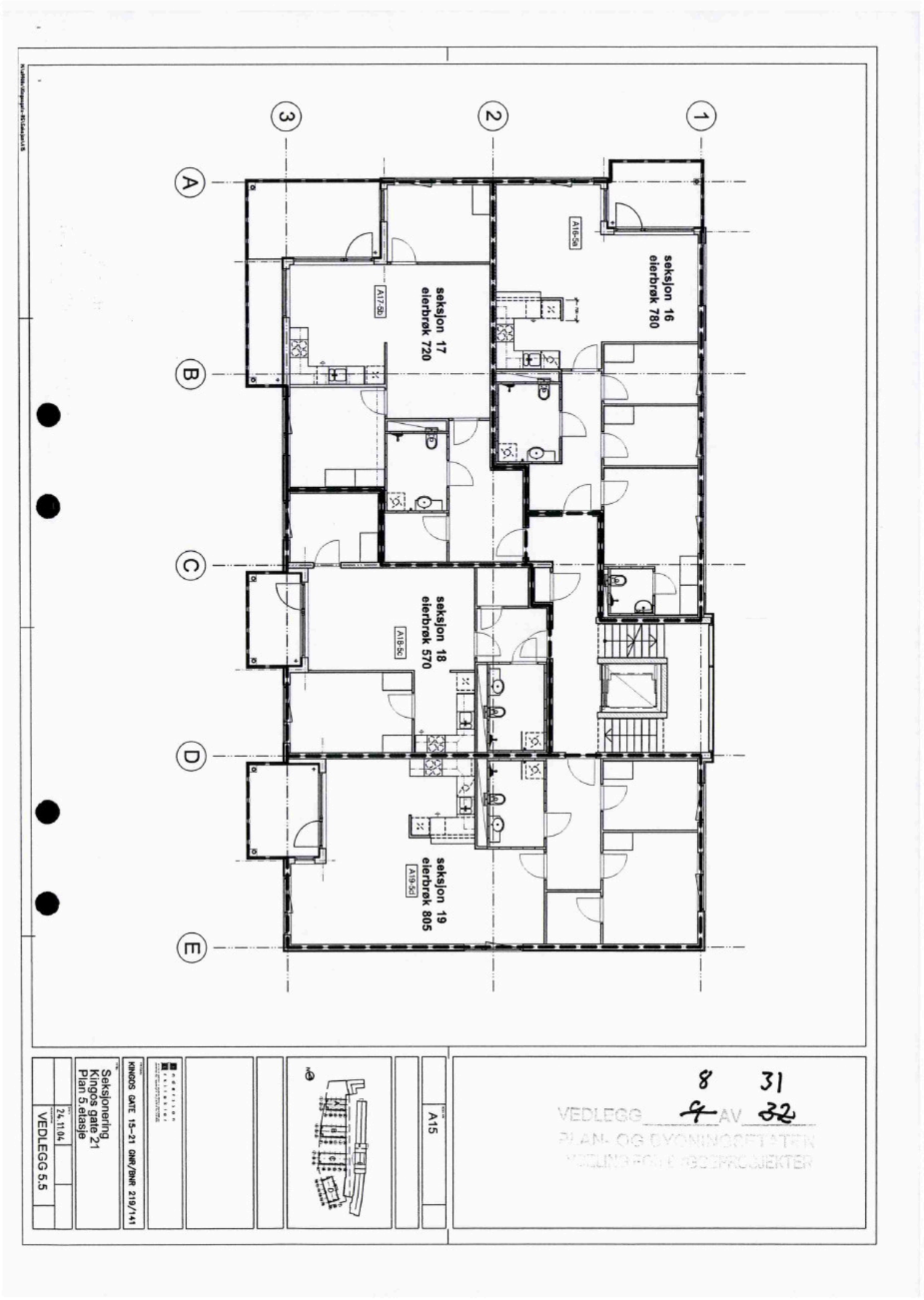
VEDLEGG 3 AV 31

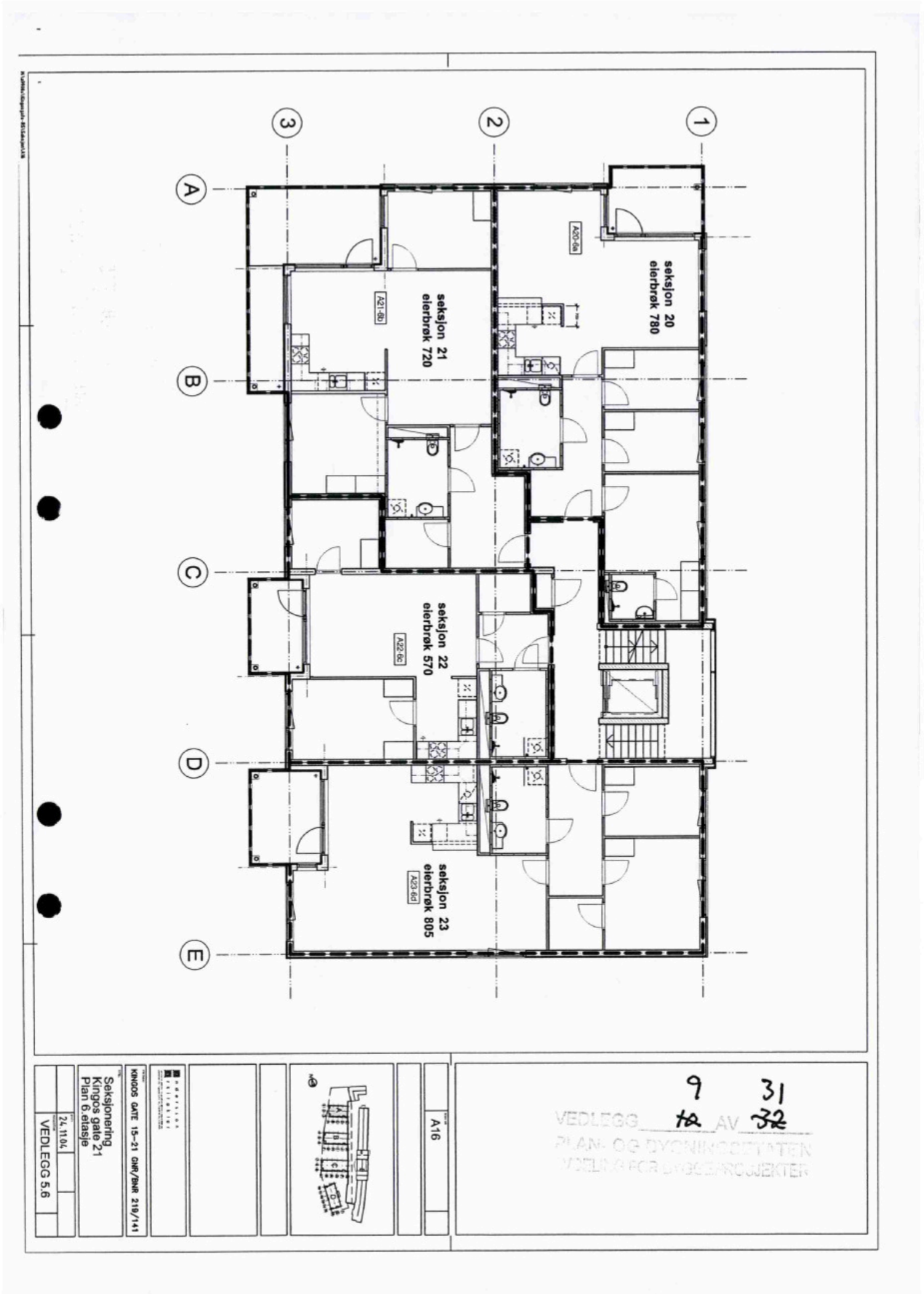

3
2
1
A
B
C
D
E
4480
3180
2230
6950
1180
3140
1180
tilleggsareal seksjon 2
tilleggsareal seksjon 1
tilleggsareal seksjon 3
seksjon 2 eierbrøk 720
seksjon 1 eierbrøk 780
seksjon 3 eierbrøk 570
A1-1a
A3-1b
A3-1c
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 1.etasje
24.11.04
cr/da
VEDLEGG 5.1
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
A11
VEDLEGG 4 5 AV 31 32
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

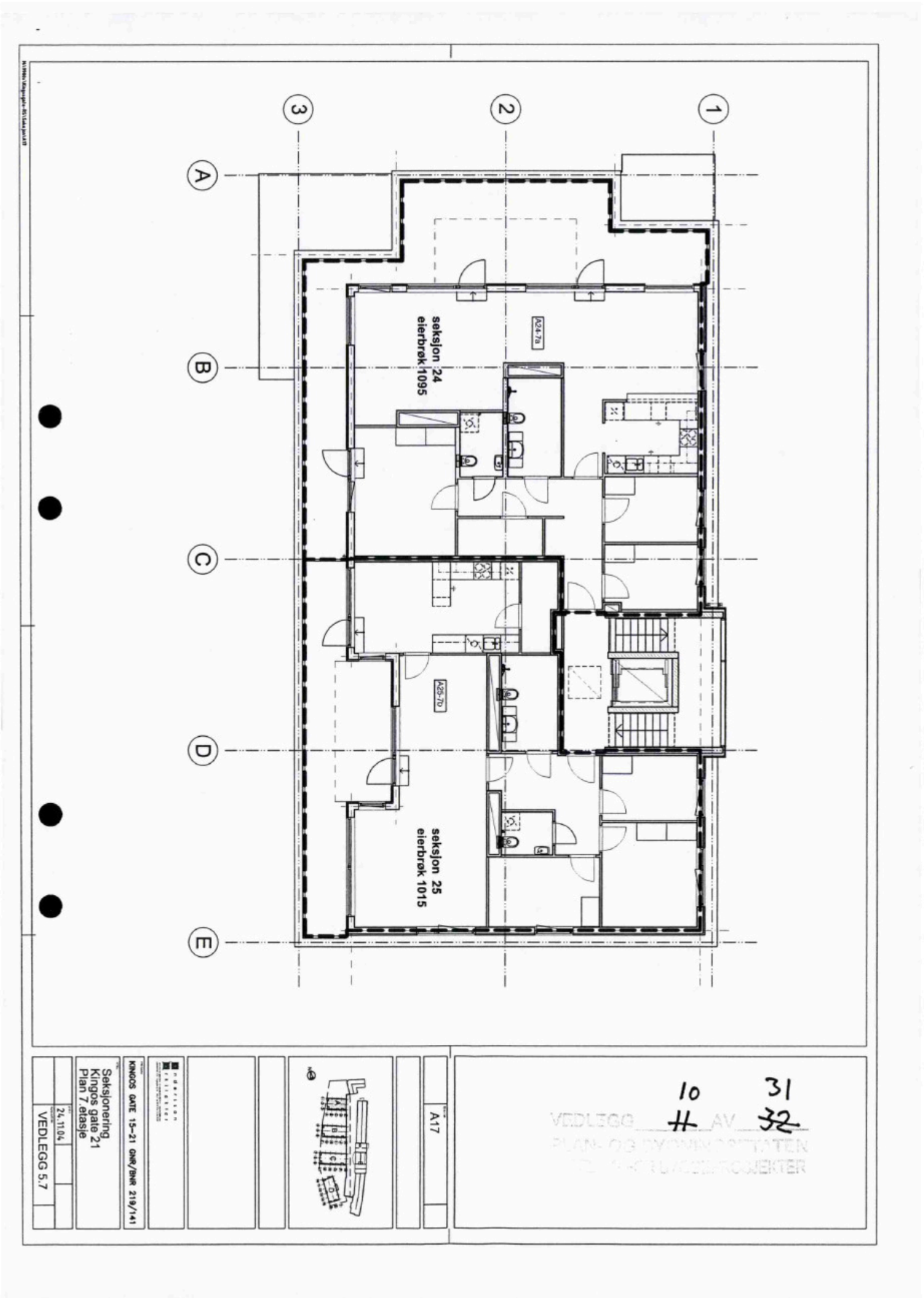

1
2
3
A
B
C
D
E
seksjon 4
eierbrøk 780
A4-2a
seksjon 5
eierbrøk 720
A5-2b
seksjon 6
eierbrøk 570
A6-2c
seksjon 7
eierbrøk 485
A7-2d
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 2.etasje
KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 219/141
VEDLEGG 5.2
24.11.04
A12
5 31
VEDLEGG 5 AV 32

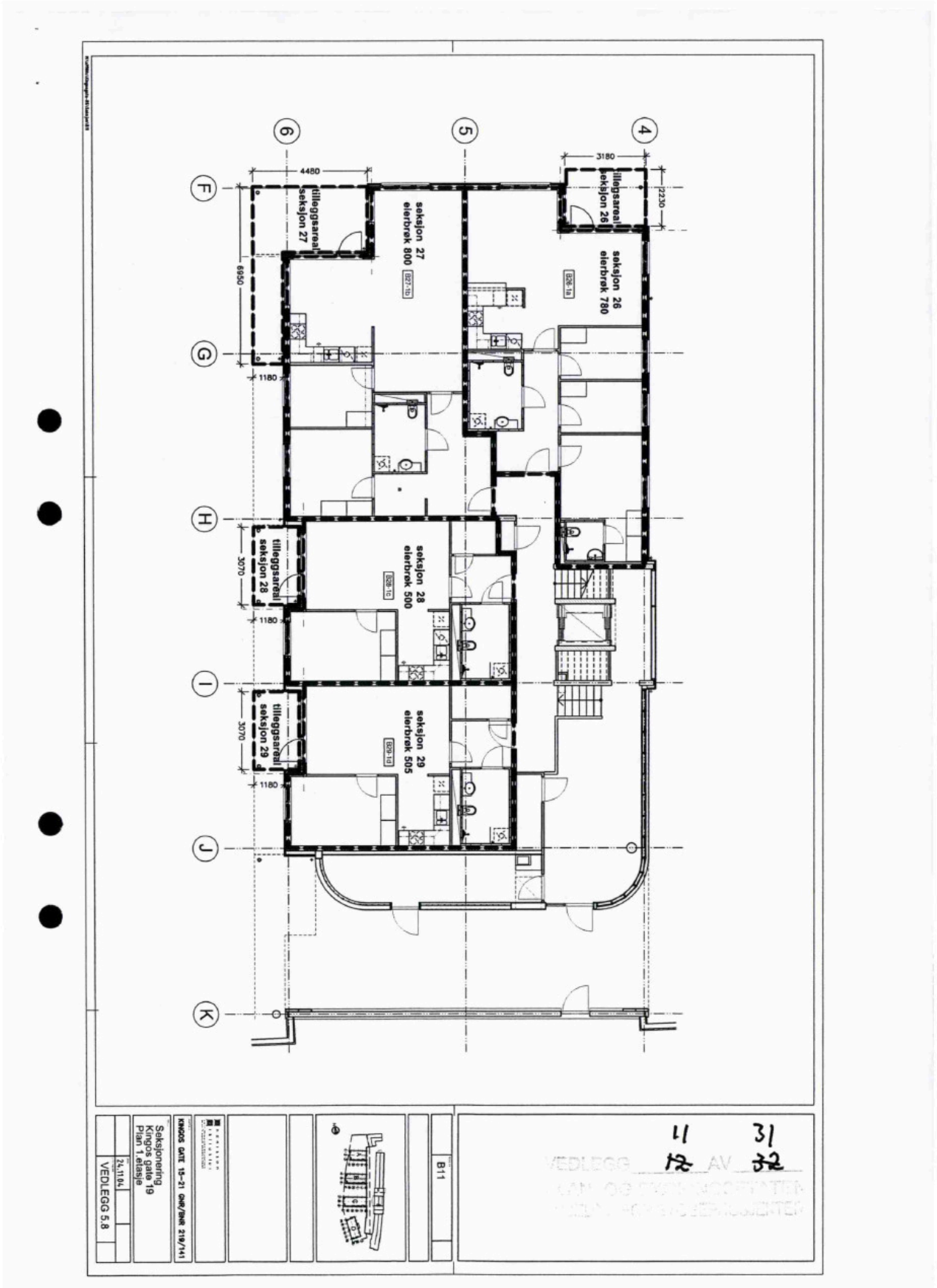

1
2
3
A
B
C
D
E
A8-3a
Tilvalg
seksjon 8
eierbrøk 780
A8-3b
seksjon 9
eierbrøk 720
A10-3c
seksjon 10
eierbrøk 570
A11-3d
seksjon 11
eierbrøk 805
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 3.etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.3
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
A13
6 31
7 AV 32
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

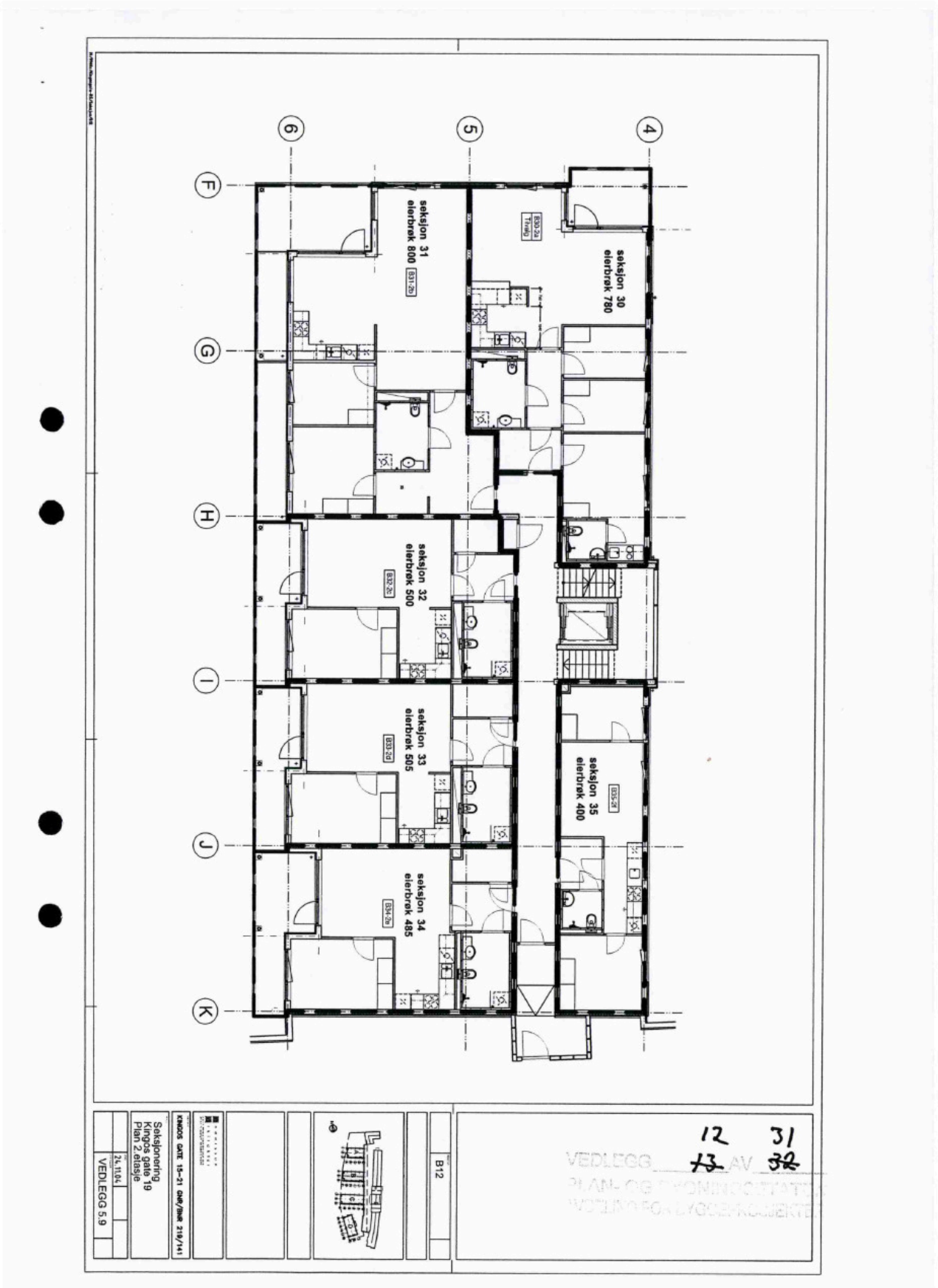

1
2
3
A
B
C
D
E
seksjon 12
eierbrøk 780
A12-4a
Tinnig
seksjon 13
eierbrøk 720
A13-4b
seksjon 14
eierbrøk 570
A14-4c
seksjon 15
eierbrøk 805
A15-4d
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 4.etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.4
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
A14
7 31
4 AV 32
VEDLEGG
PLAN- OG EKSPROPRIASJONSSAKER
VEDLEGG FOR FORSLAGSOBJEKTER

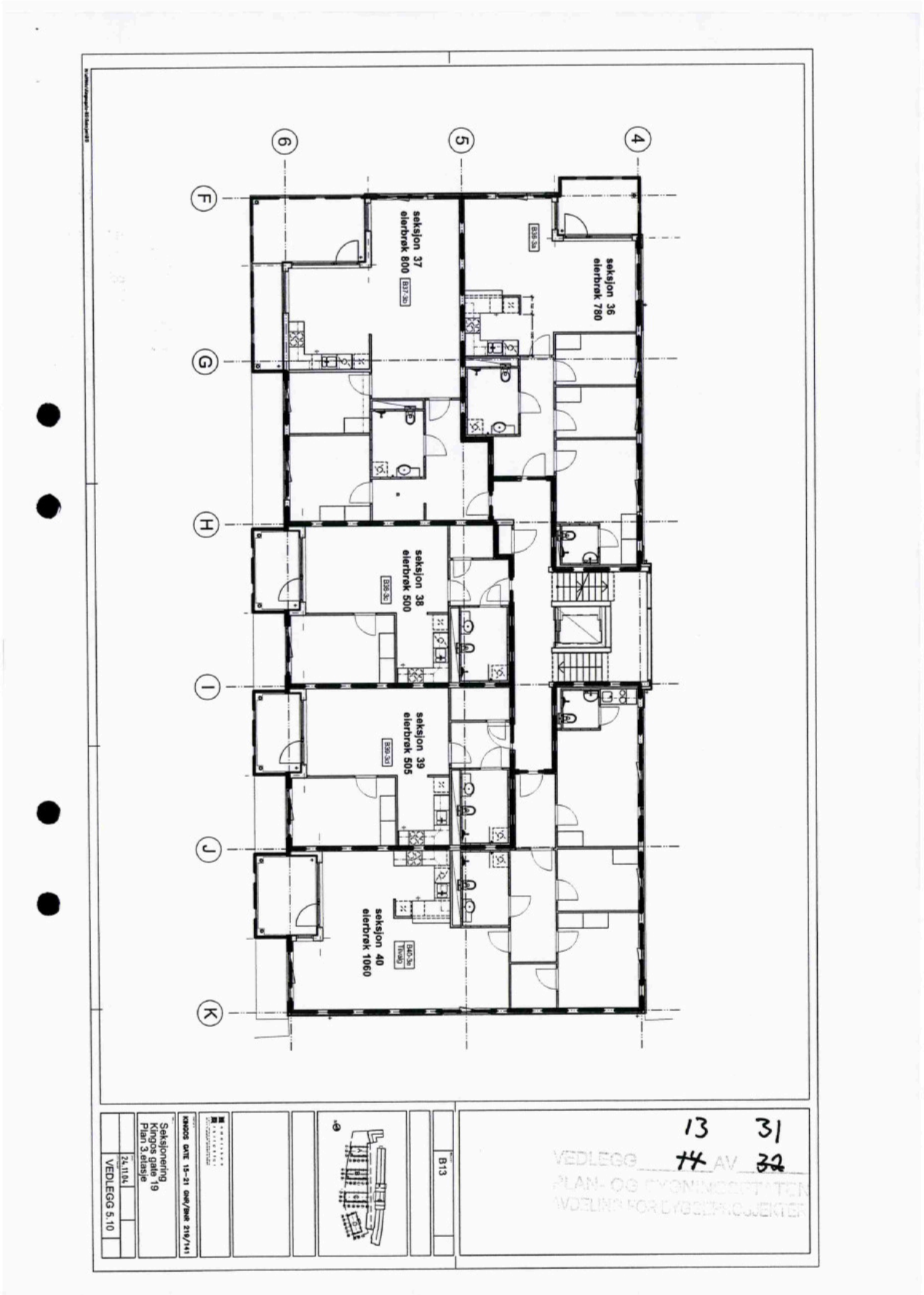

1
2
3
A
B
C
D
E
seksjon 16
eierbrøk 780
A16-5a
seksjon 17
eierbrøk 720
A17-5b
seksjon 18
eierbrøk 570
A18-5c
seksjon 19
eierbrøk 805
A19-5d
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 5.etasje
VEDLEGG 5.5
24.11.04
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
A15
VEDLEGG 8 4 AV 31 32
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

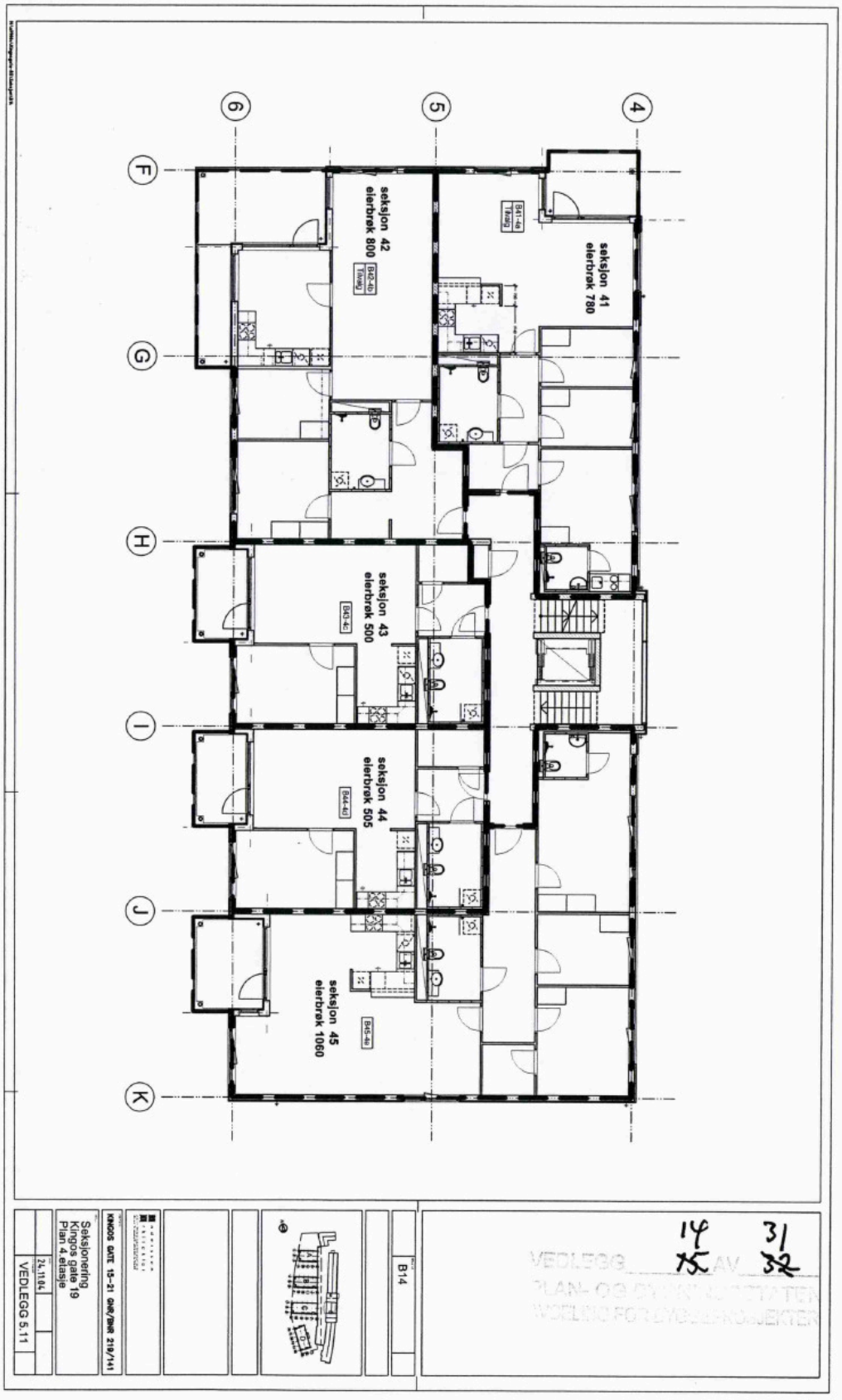

seksjon 20
eierbrøk 780
seksjon 21
eierbrøk 720
seksjon 22
eierbrøk 570
seksjon 23
eierbrøk 805
A20-6a
A21-8b
A22-6c
A23-6d
1
2
3
A
B
C
D
E
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 6.etasje
KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 219/141
VEDLEGG 5.6
24.11.04
A16
9 31
12 32
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDLEGG FOR BYGGEPROSJEKTER

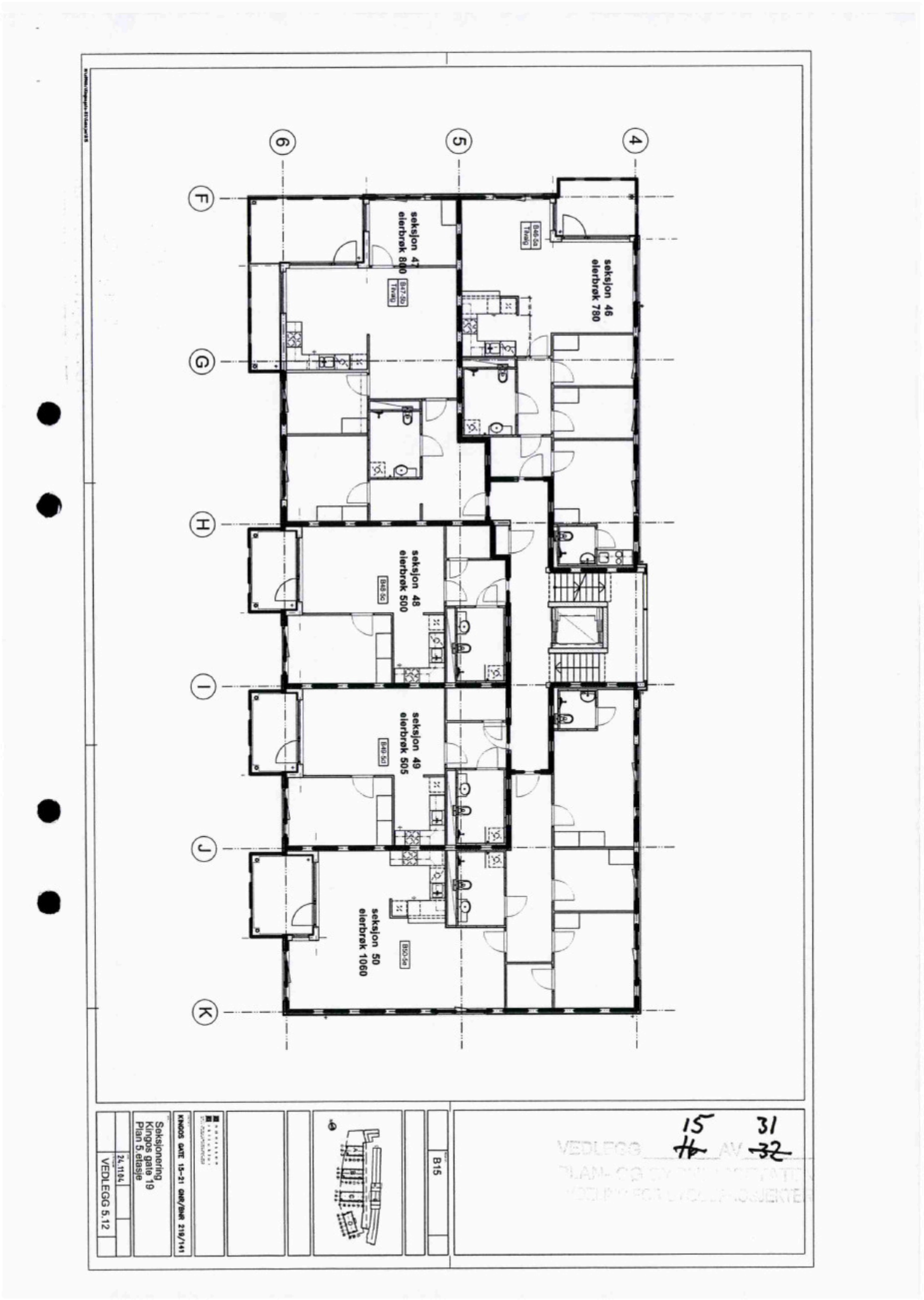

3
2
1
A
B
C
D
E
seksjon 24
eierbrøk 1095
A24-7b
A25-7b
seksjon 25
eierbrøk 1015
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 7.etasje
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
24.11.04
VEDLEGG 5.7
A17
10
31
VEDLEGG 11 AV 32

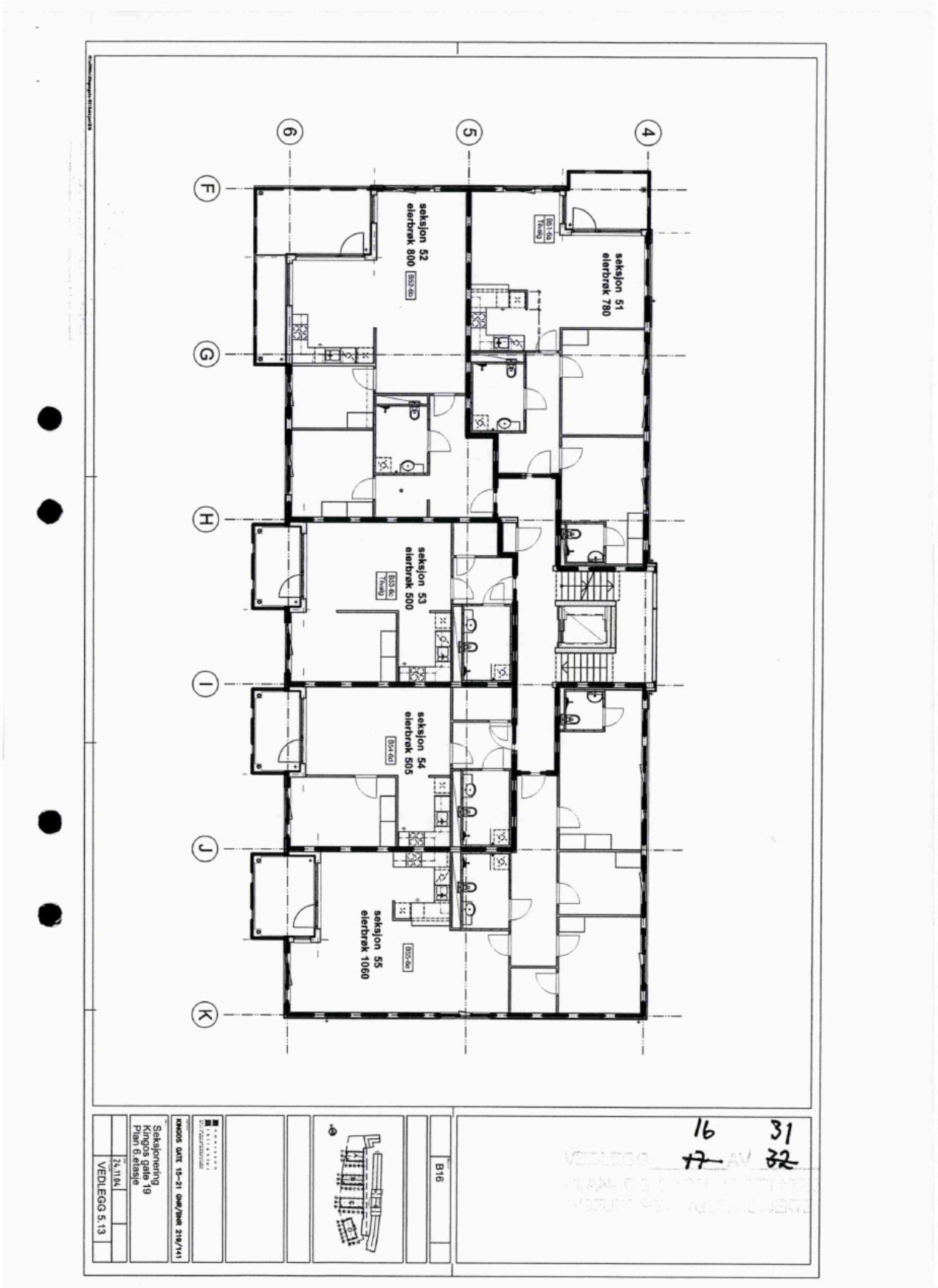

6
5
4
F
G
H
I
J
K
4480
3180
2230
6950
1180
3070
1180
3070
1180
tilleggsareal seksjon 27
seksjon 27 eierbrøk 800
827-1b
tilleggsareal seksjon 26
seksjon 26 eierbrøk 780
826-1a
seksjon 28 eierbrøk 500
828-1b
tilleggsareal seksjon 28
seksjon 29 eierbrøk 505
829-1b
tilleggsareal seksjon 29
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 218/141
Seksjonering
Kingos gate 19
Plan 1.etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.8
B11
VEDLEGG 11 AV 12
31
32

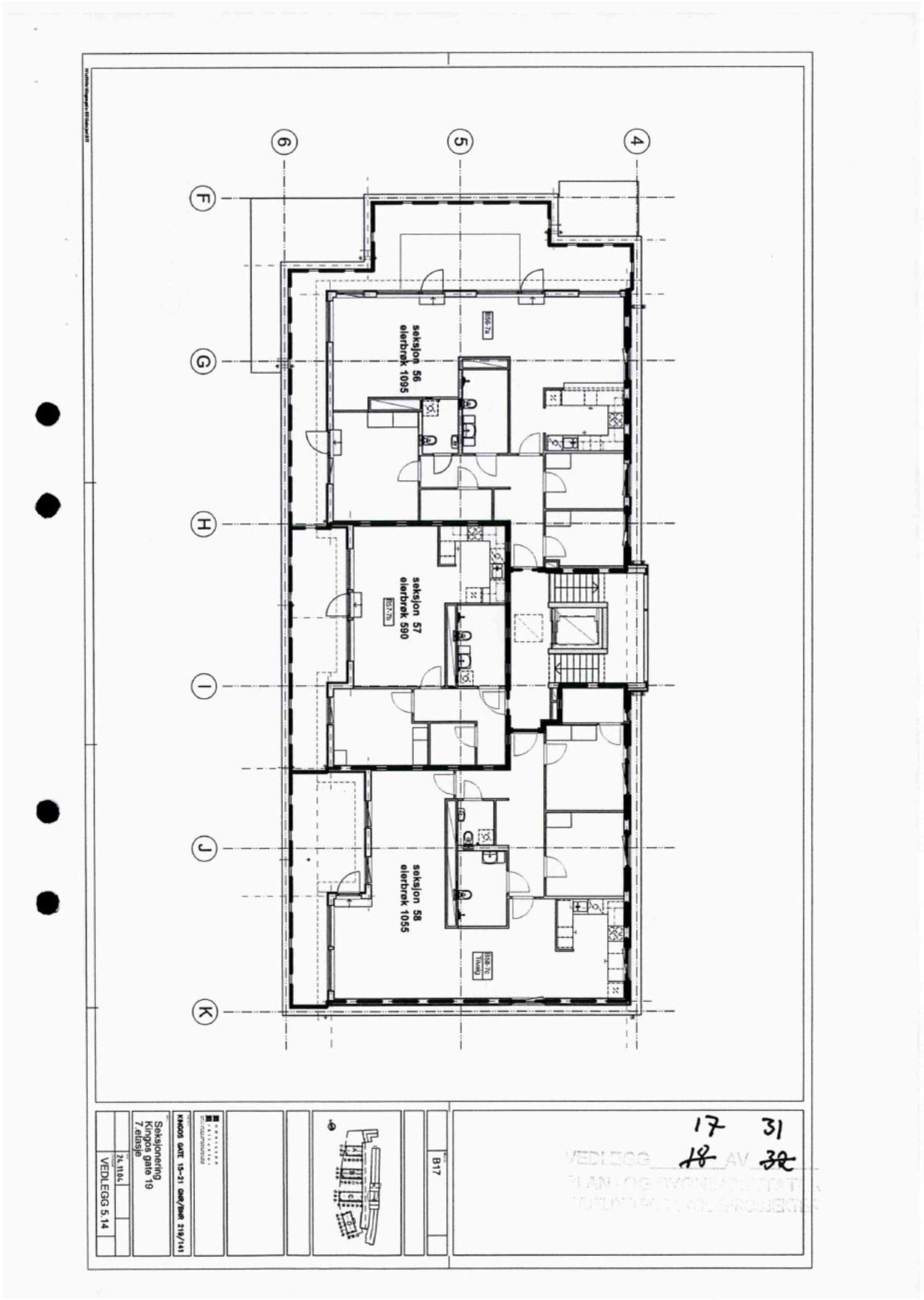

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 31
eierbrøk 800
B31:2s
B30:2s
TYHØ
seksjon 30
eierbrøk 780
seksjon 32
eierbrøk 500
B32:2s
seksjon 33
eierbrøk 505
B33:2s
seksjon 34
eierbrøk 485
B34:2s
seksjon 35
eierbrøk 400
B35:2f
Seksjonering
Kingos gate 19
Plan 2 etasje
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
24.11.04
VEDLEGG 5.9
B12
VEDLEGG 12 AV 31
13 32

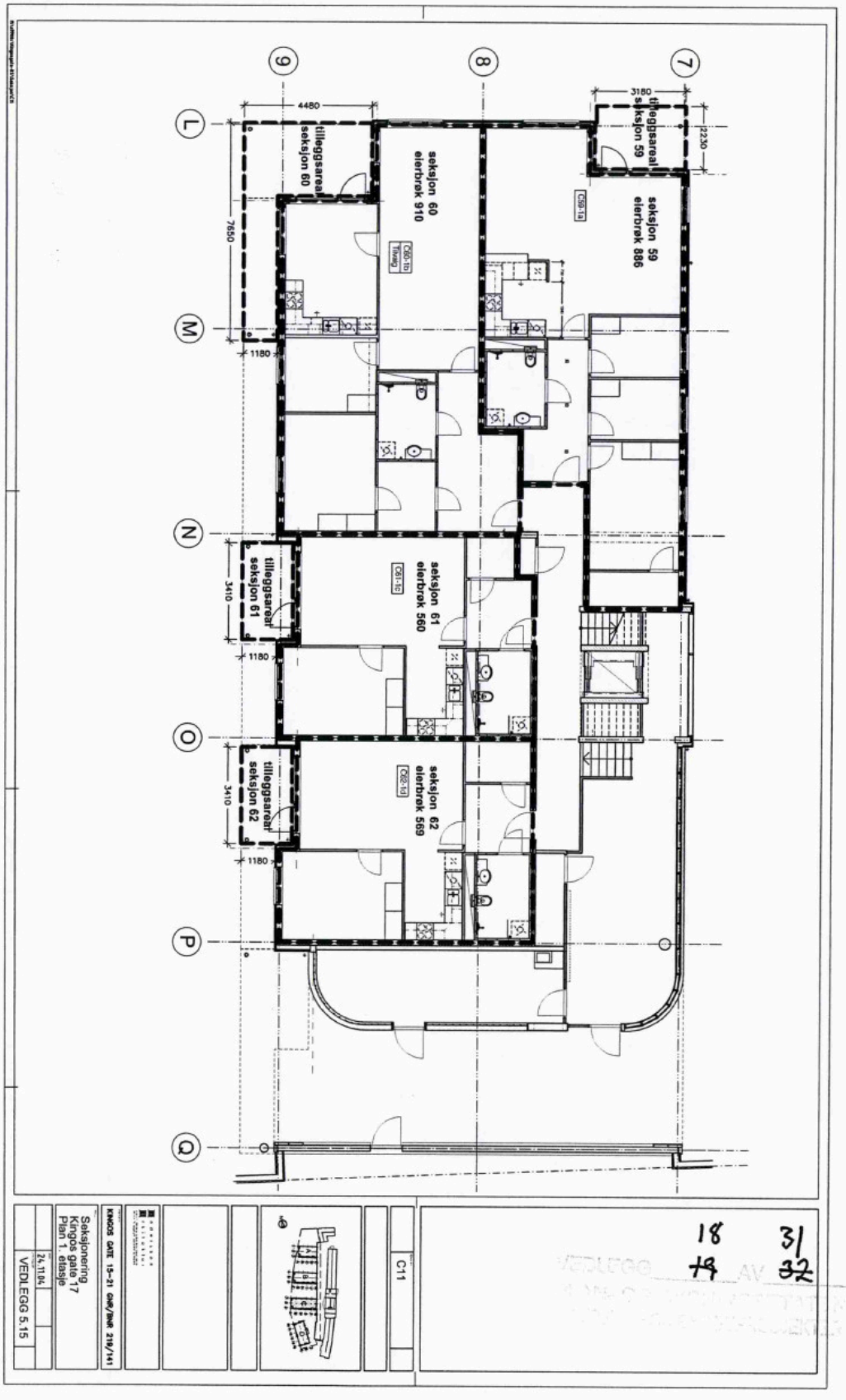

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 37
eierbrøk 600
B37-3H
B38-3H
seksjon 36
eierbrøk 780
seksjon 38
eierbrøk 500
B38-3H
seksjon 39
eierbrøk 505
B39-3H
seksjon 40
eierbrøk 1060
B40-3H
(Tilvalg)
Seksjonering
Kingos gate 19
Plan 3.etasje
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
24.11.04
VEDLEGG 5.10
B13
13 31
14 AV 32
VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDLEGG FOR BYGGESAKSPROSJEKTER

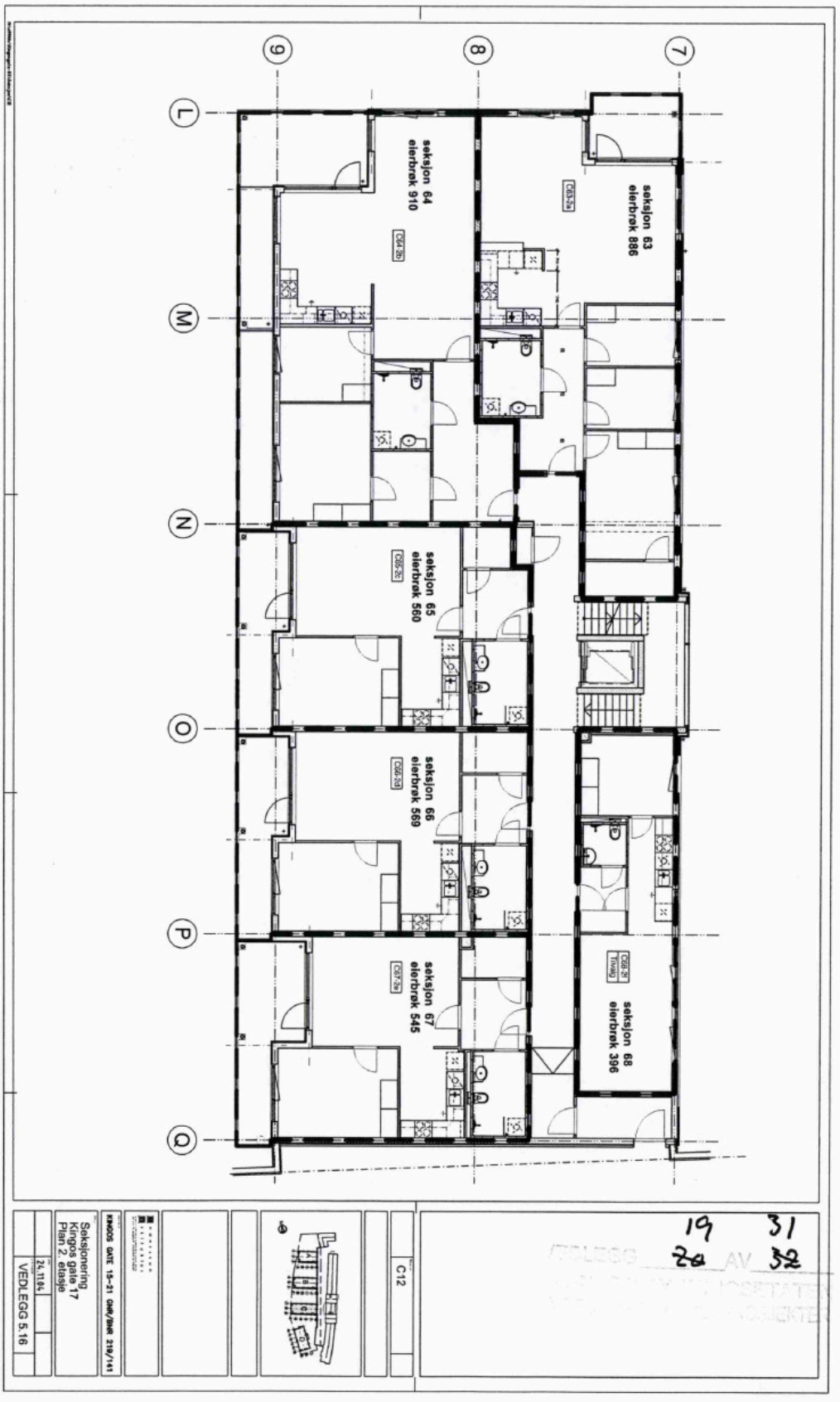

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 42
eierbrøk 800
B42-4c
1 rom
B41-4a
1 rom
seksjon 41
eierbrøk 780
seksjon 43
eierbrøk 500
B43-4c
seksjon 44
eierbrøk 505
B44-4d
seksjon 45
eierbrøk 1060
B45-4e
B14
Seksjonering
Kinggos gate 19
Plan 4 etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.11
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
VEDLEGG 14 AV 31
15 32

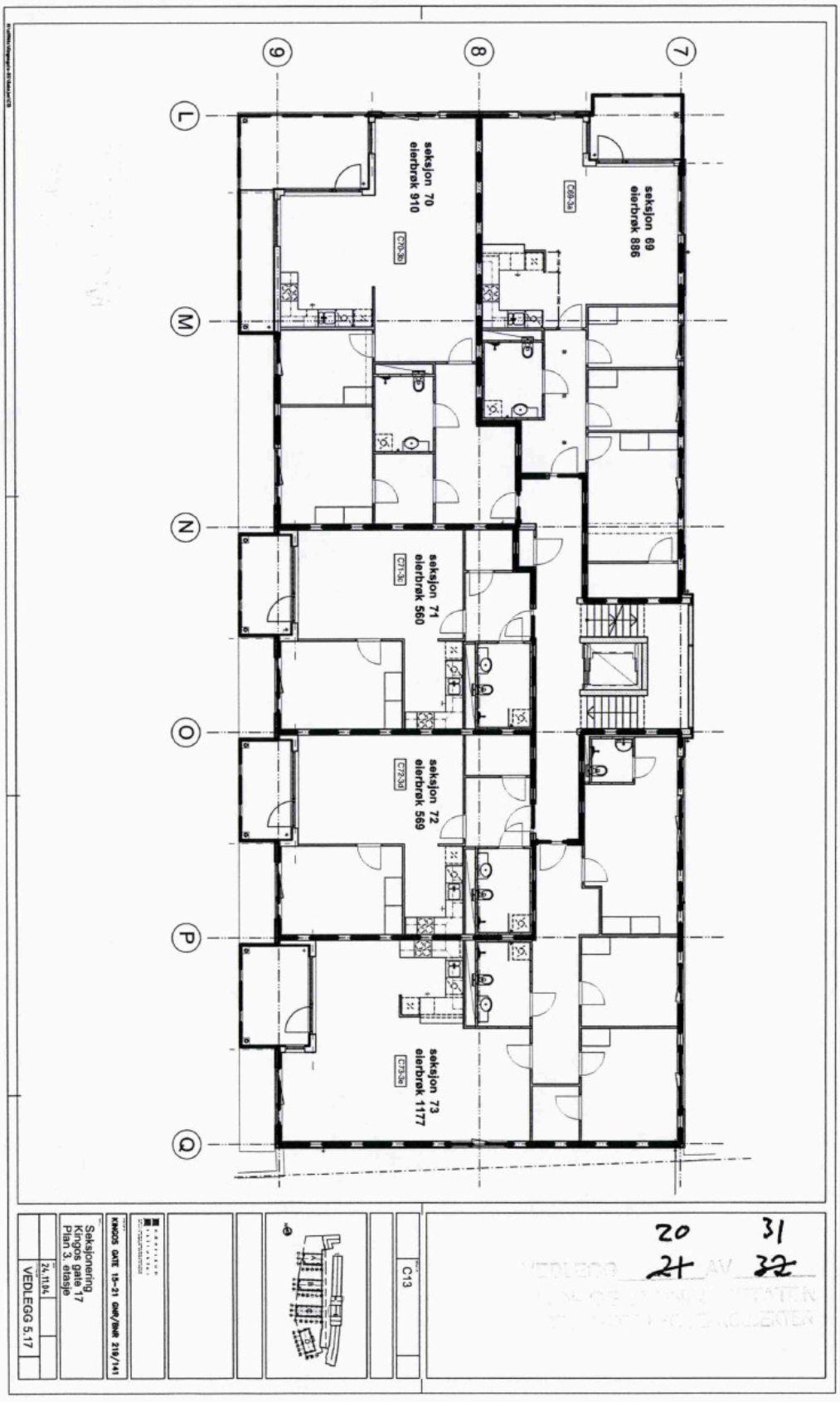

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 47
eierbrøk 800
B47-50
Trapp
B46-53
Trapp
seksjon 46
eierbrøk 780
seksjon 48
eierbrøk 500
B48-50
seksjon 49
eierbrøk 505
B49-50
seksjon 50
eierbrøk 1060
B50-50
B15
Seksjonering
Klingos gate 19
Plan 5. etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.12
KNOOS GATE 15-21 GNR/BNR 210/141
15
31
AV

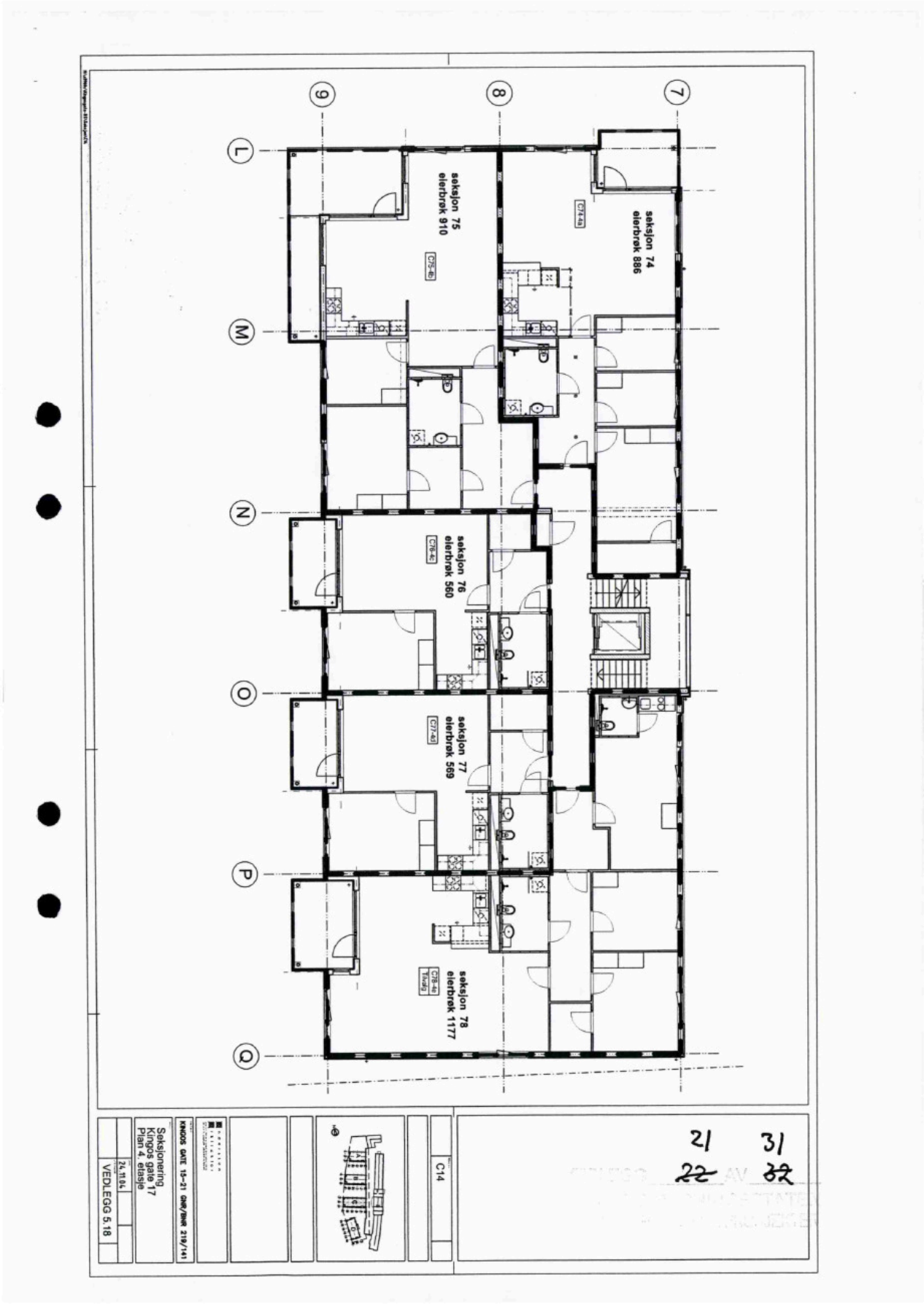

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 52
elerbrøk 800
B55-6c
seksjon 51
elerbrøk 780
B61-6c
Tilvalg
seksjon 53
elerbrøk 500
B55-6c
Tilvalg
seksjon 54
elerbrøk 505
B55-6c
seksjon 55
elerbrøk 1060
B55-6c
Seksjonering
Kinggos gate 19
Plan 6.etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.13
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
B16
16
17
31
32

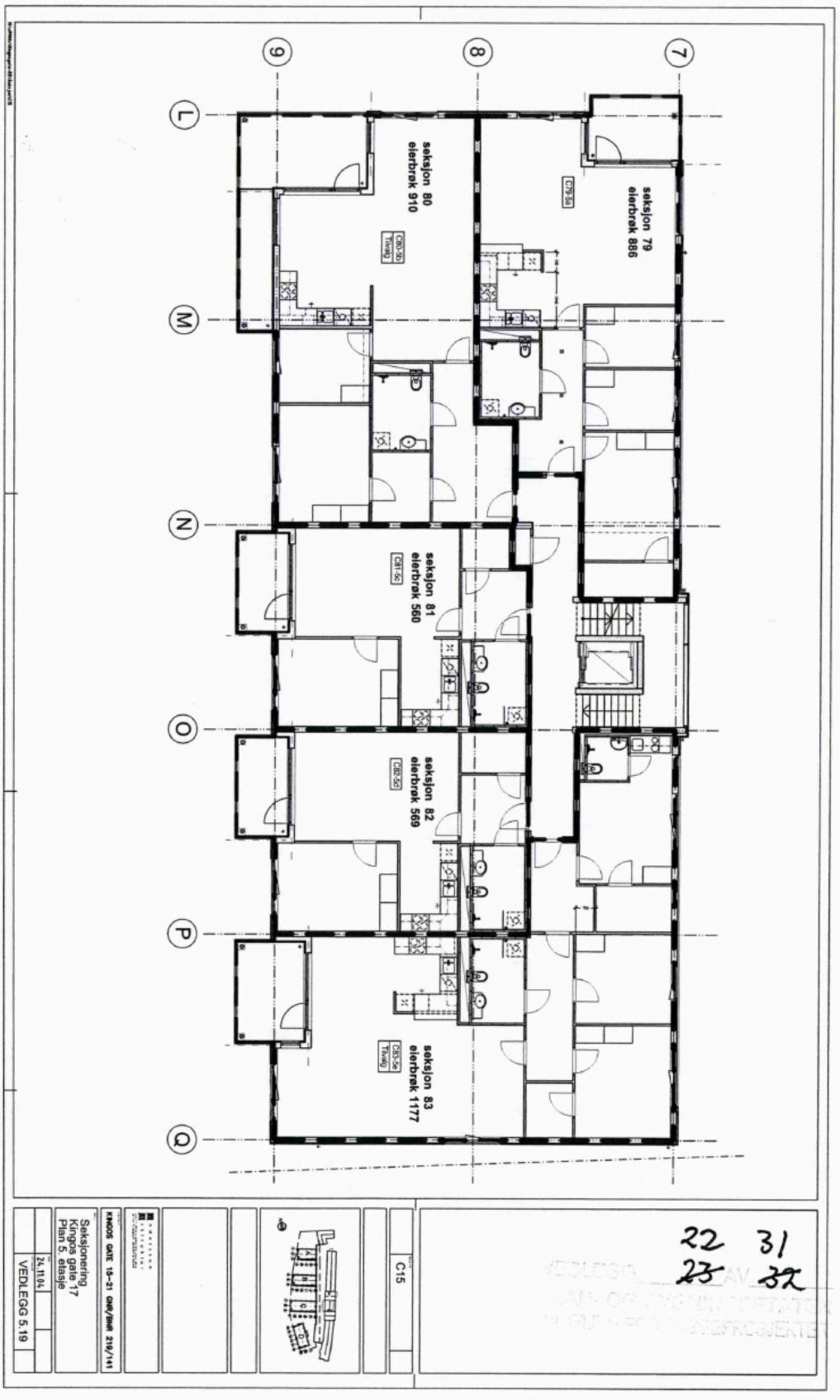

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 56
eierbrøk 1095
seksjon 57
eierbrøk 590
seksjon 58
eierbrøk 1055
Seksjonering
Kingos gate 19
7.etasje
KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 210/141
VEDLEGG 5.14
B17
17 31
18 32
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

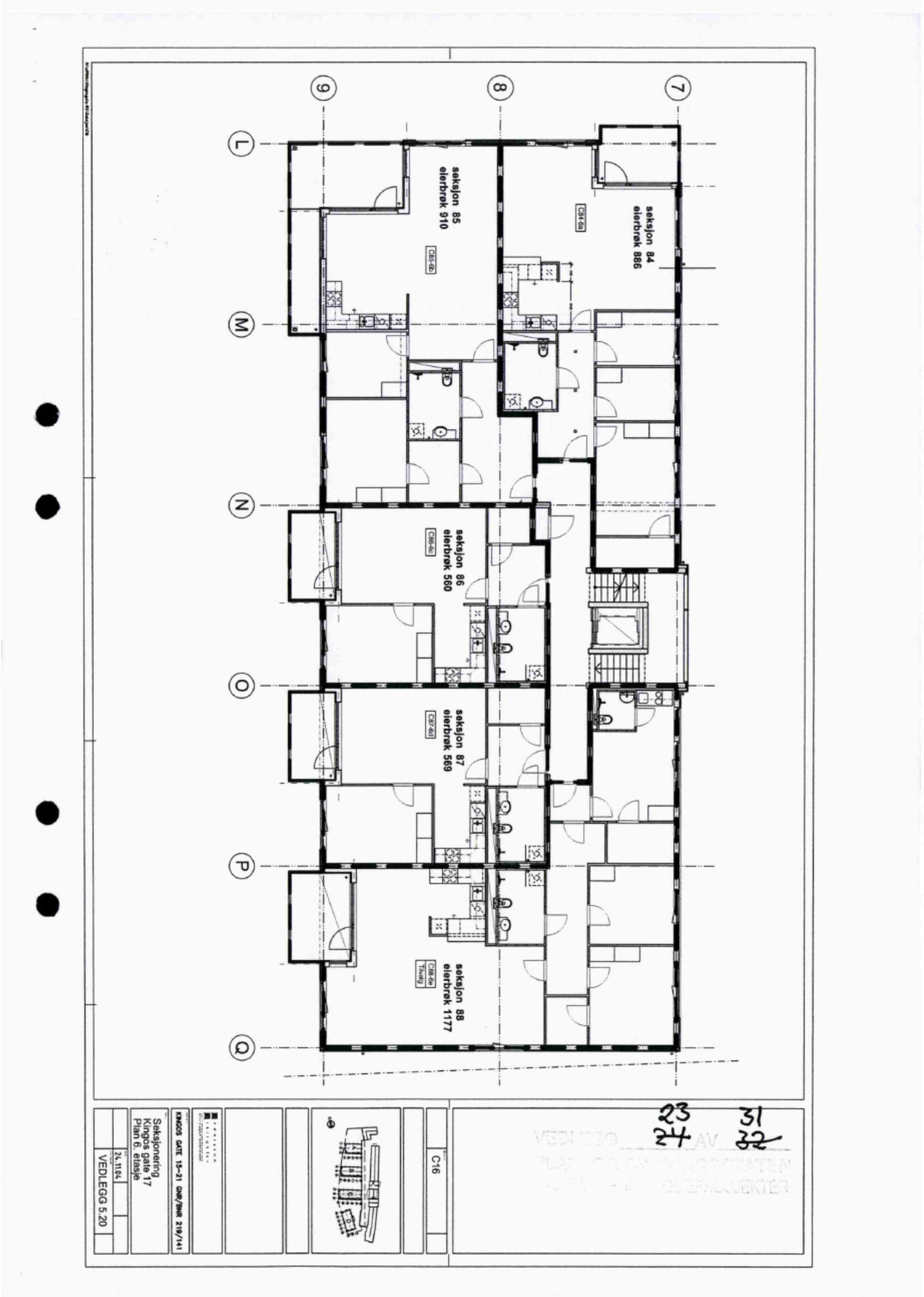

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
4480
3180
2230
7850
1180
3410
1180
3410
1180
tilleggsareal seksjon 60
seksjon 60 eierbrøk 910
C60-1b
Tilvalg
tilleggsareal seksjon 59
seksjon 59 eierbrøk 886
C59-1a
tilleggsareal seksjon 61
seksjon 61 eierbrøk 560
C61-1c
tilleggsareal seksjon 62
seksjon 62 eierbrøk 569
C62-1d
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 1. etasje
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
24.11.04
VEDLEGG 5.15
C11
18
+9
31
32

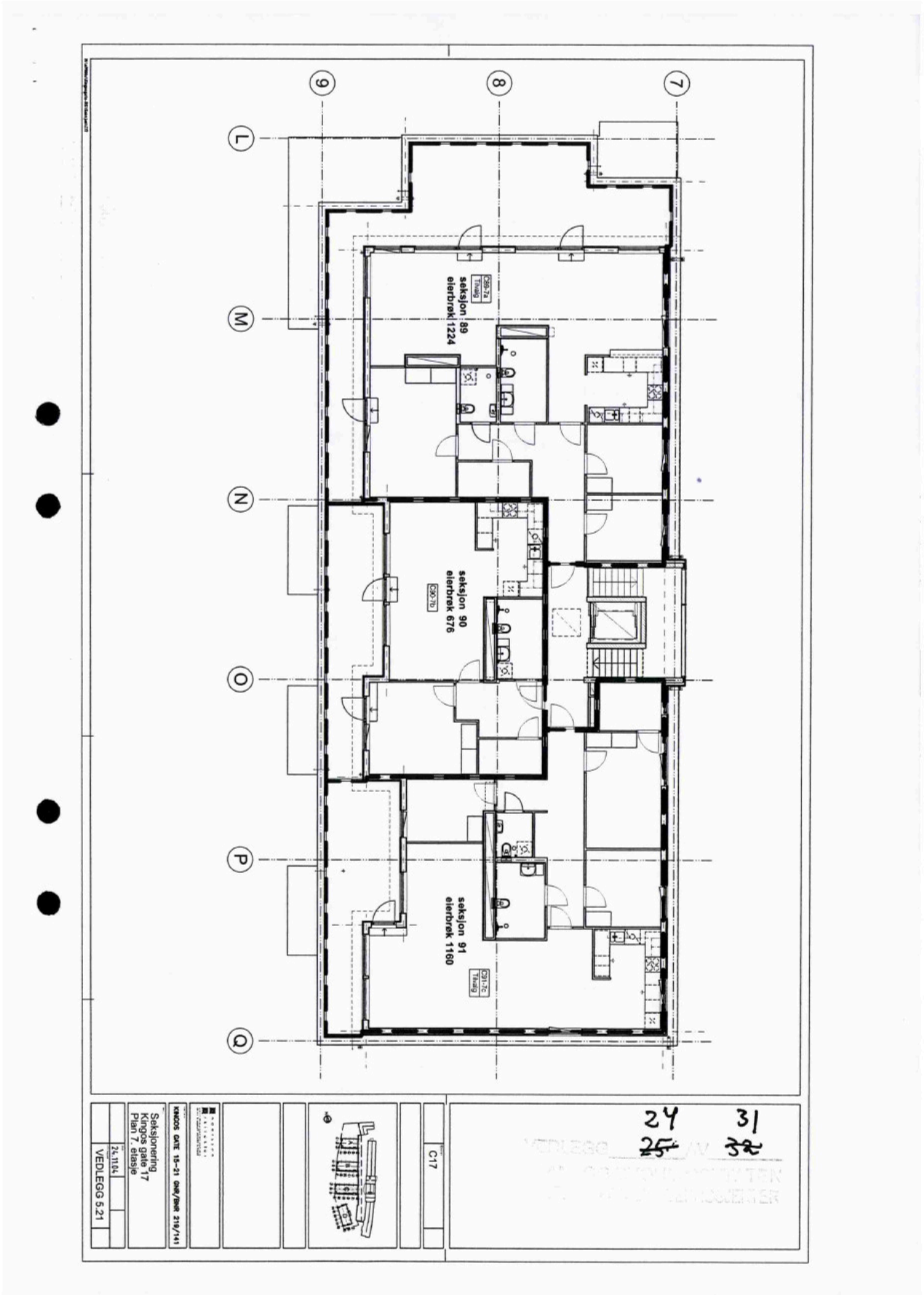

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 64
eierbrøk 910
seksjon 63
eierbrøk 886
seksjon 65
eierbrøk 560
seksjon 66
eierbrøk 569
seksjon 67
eierbrøk 545
seksjon 68
eierbrøk 396
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 2. etasje
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
24.11.04
VEDLEGG 5.16
C12

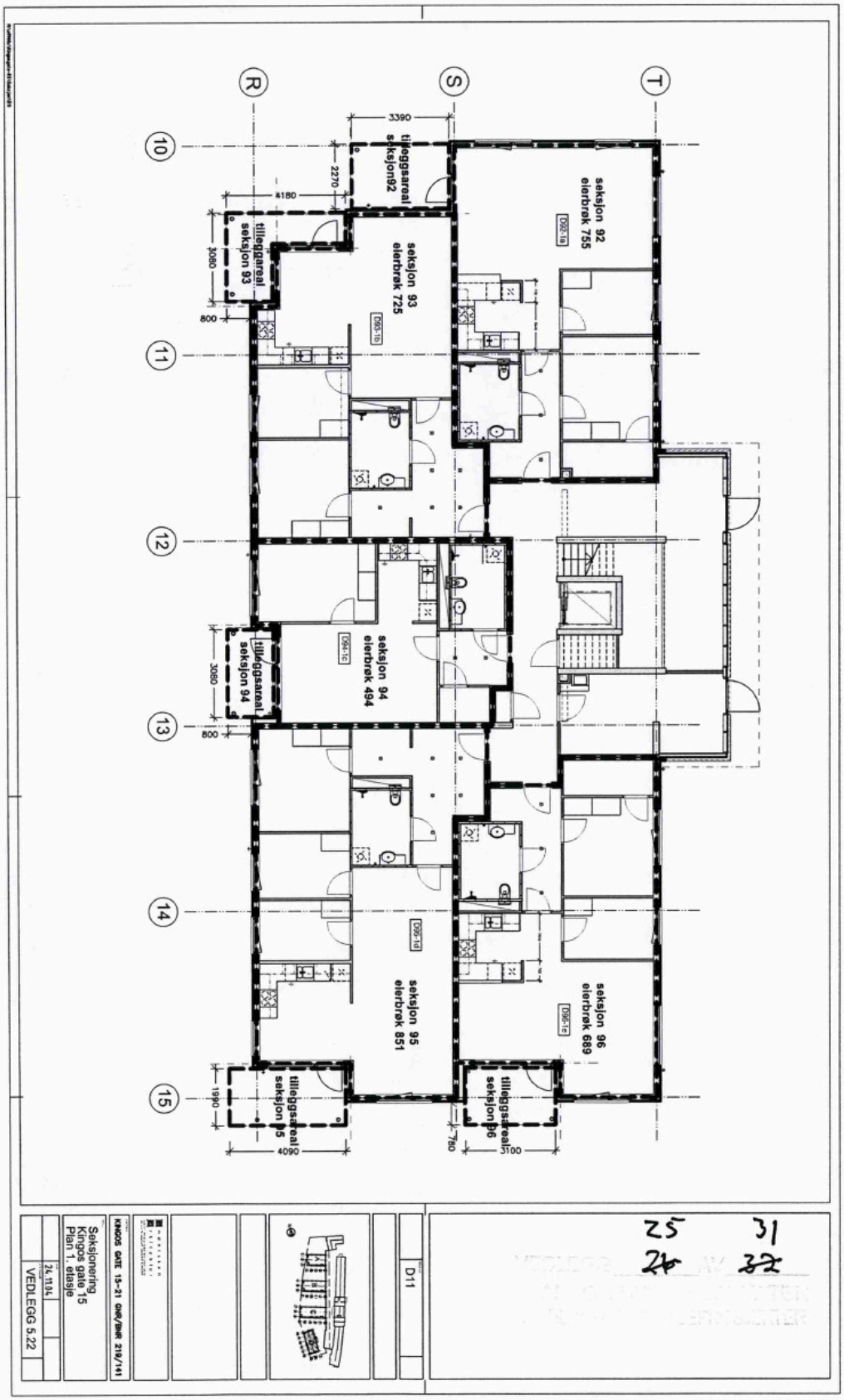

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 70
eierbrøk 910
C70-3a
C69-3a
seksjon 69
eierbrøk 886
seksjon 71
eierbrøk 560
C71-3a
seksjon 72
eierbrøk 569
C72-3a
seksjon 73
eierbrøk 1177
C73-3a
KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 218/141
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 3. etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.17
C13
20
21
31
32

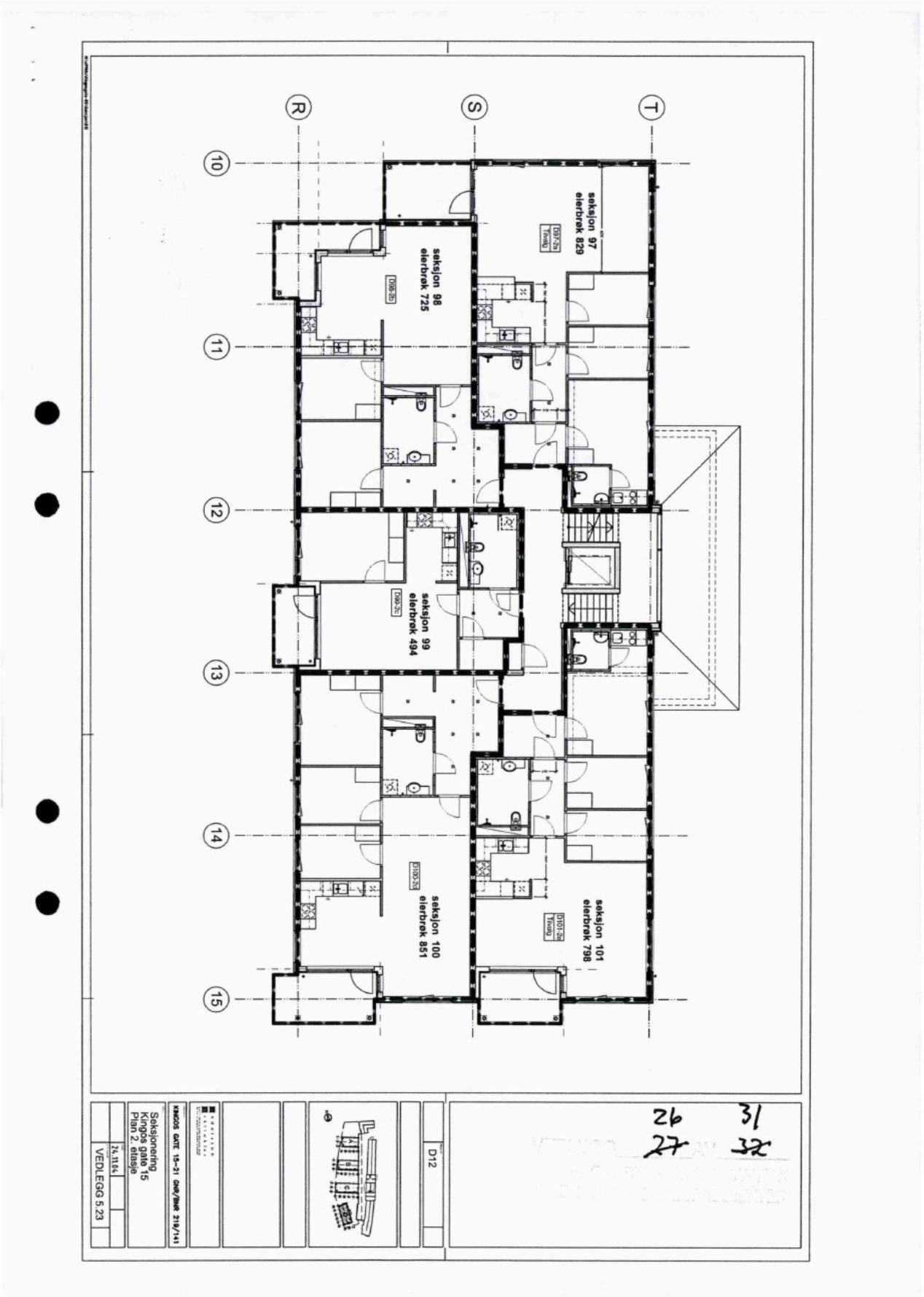

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 75
eierbrøk 910
C75-4b
C74-4a
seksjon 74
eierbrøk 886
seksjon 76
eierbrøk 560
C76-4c
seksjon 77
eierbrøk 569
C77-4d
seksjon 78
eierbrøk 1177
C78-4e
Tinglig
Seksjonering
Kinggata 17
Plan 4. etasje
KNR/GNR/BNR 219/141
VEDLEGG 5.18
C14
21
22
31
32

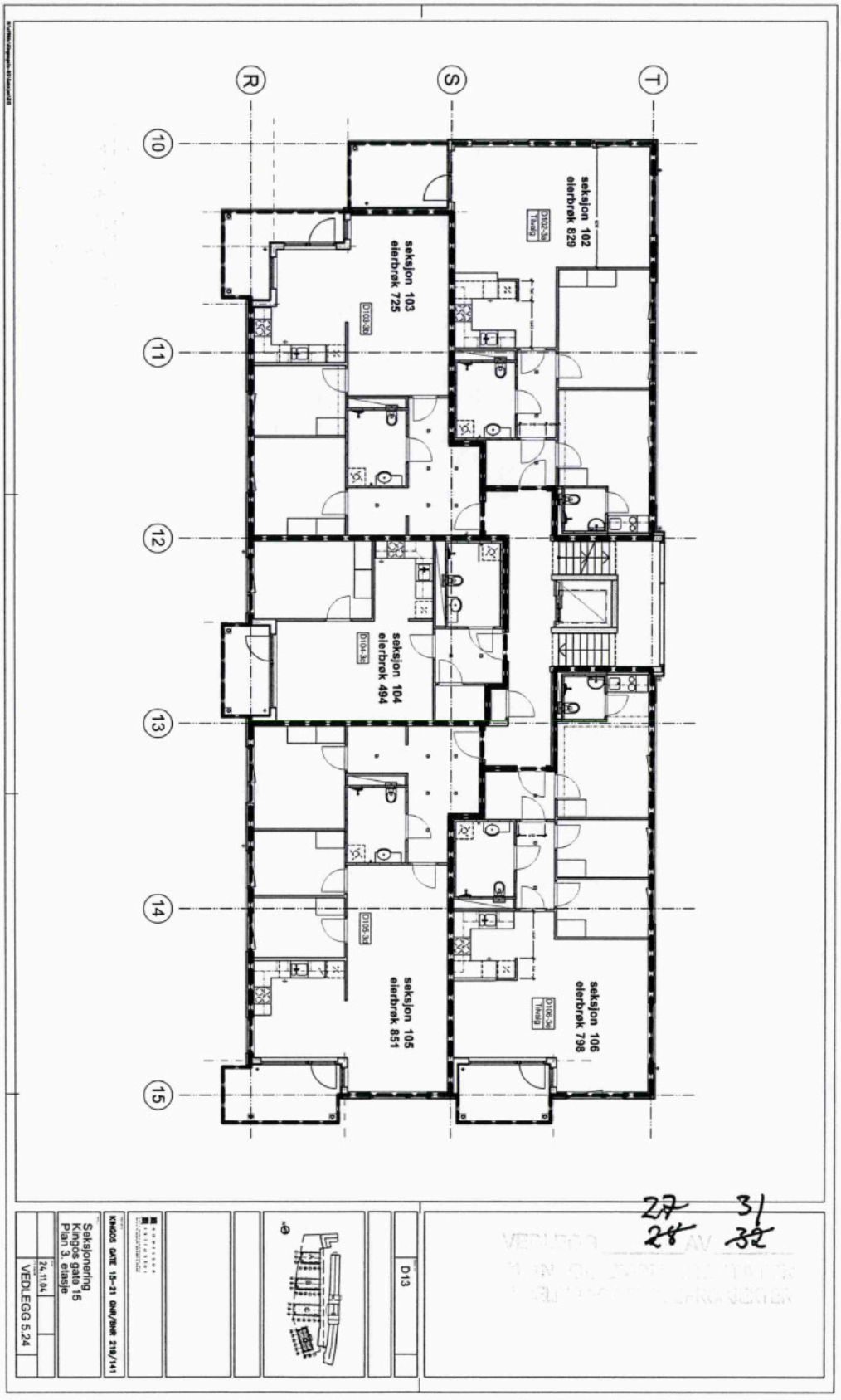

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 80
eierbrøk 910
C80-SG
Tilvalg
C79-SG
seksjon 79
eierbrøk 886
seksjon 81
eierbrøk 560
C81-SG
seksjon 82
eierbrøk 569
C82-SG
seksjon 83
eierbrøk 1177
C83-SG
Tilvalg
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 5. etasje
KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 210/141
24.11.04
VEDLEGG 5.19
C15
22 31
23 32

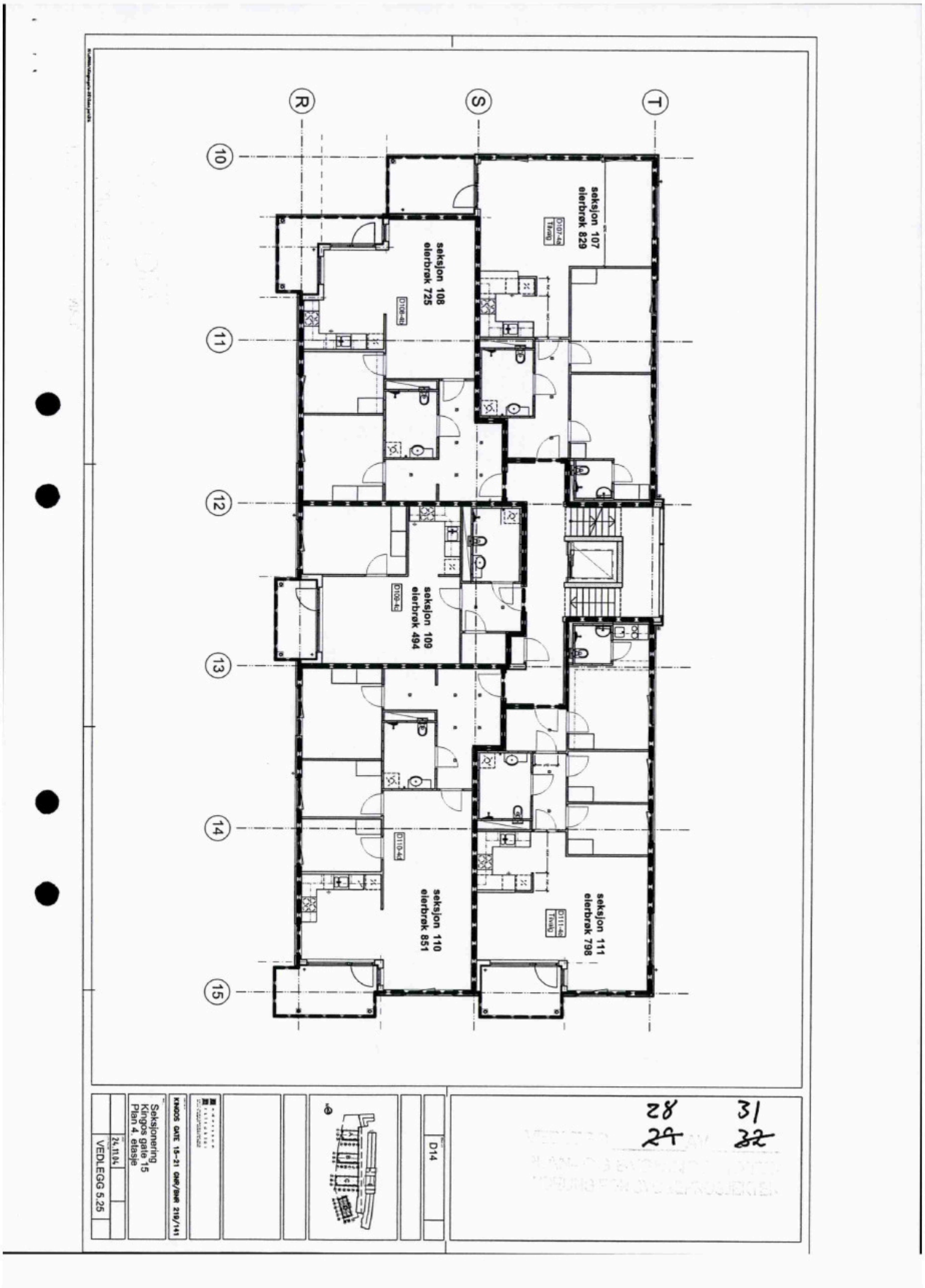

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 85
eierbrøk 910
C85-6b
C84-6b
seksjon 84
eierbrøk 886
C86-4c
seksjon 86
eierbrøk 560
C87-4c
seksjon 87
eierbrøk 569
C88-6e
Trapp
seksjon 88
eierbrøk 1177
VEDLEGG 5.20
24.11.04
Seksjonering
Kongos gate 17
Plan 6. etasje
KONGOS GATE 15+21 GNR/BNR 210/141
C16
23
24
31
32

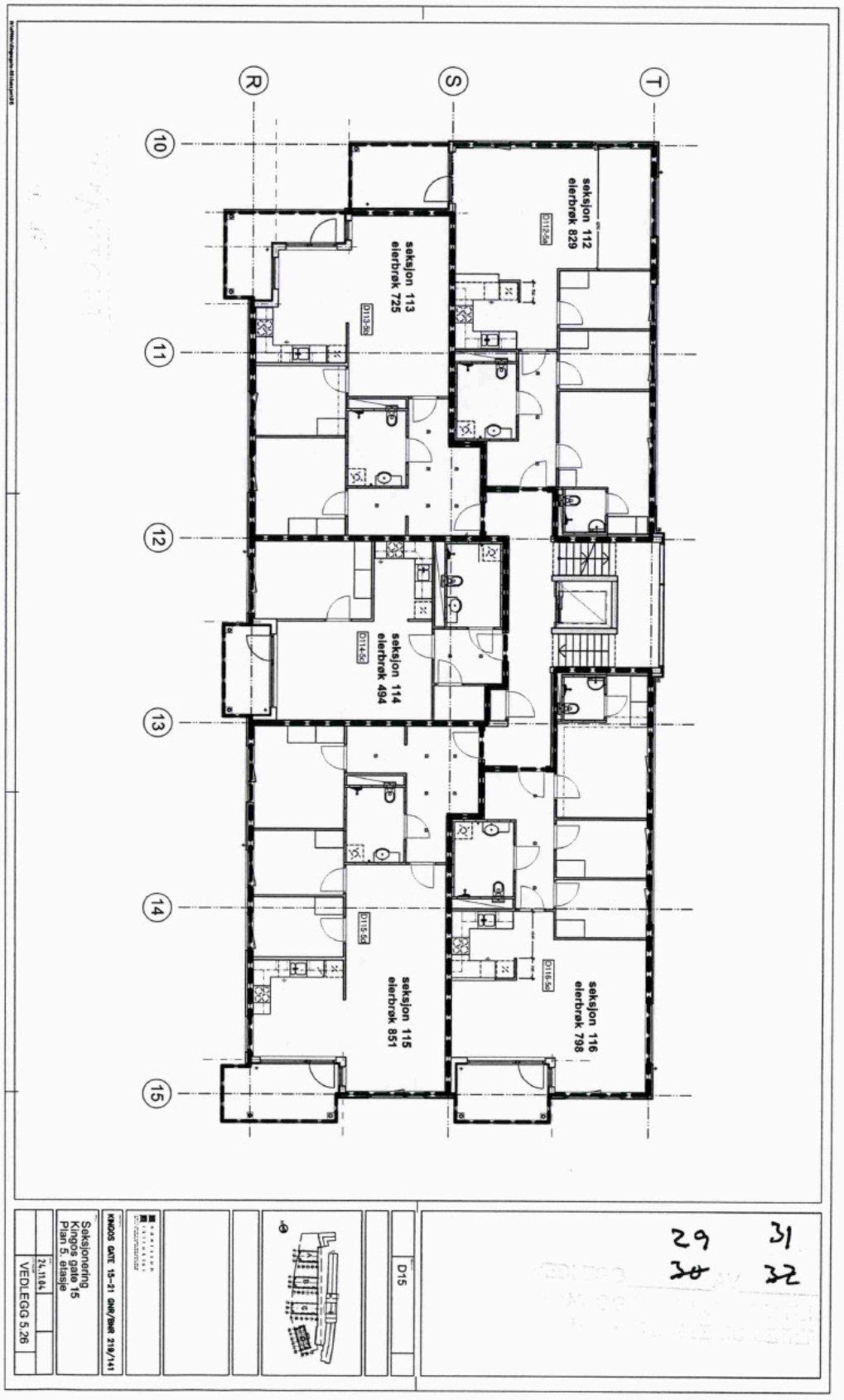

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 89
eierbrøk 1224
C30.7c
Tilvalg
seksjon 90
eierbrøk 676
C30.7b
seksjon 91
eierbrøk 1160
C31.7c
Tilvalg
24
25
31
32
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 7. etasje
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141
24.11.04
VEDLEGG 5.21
C17

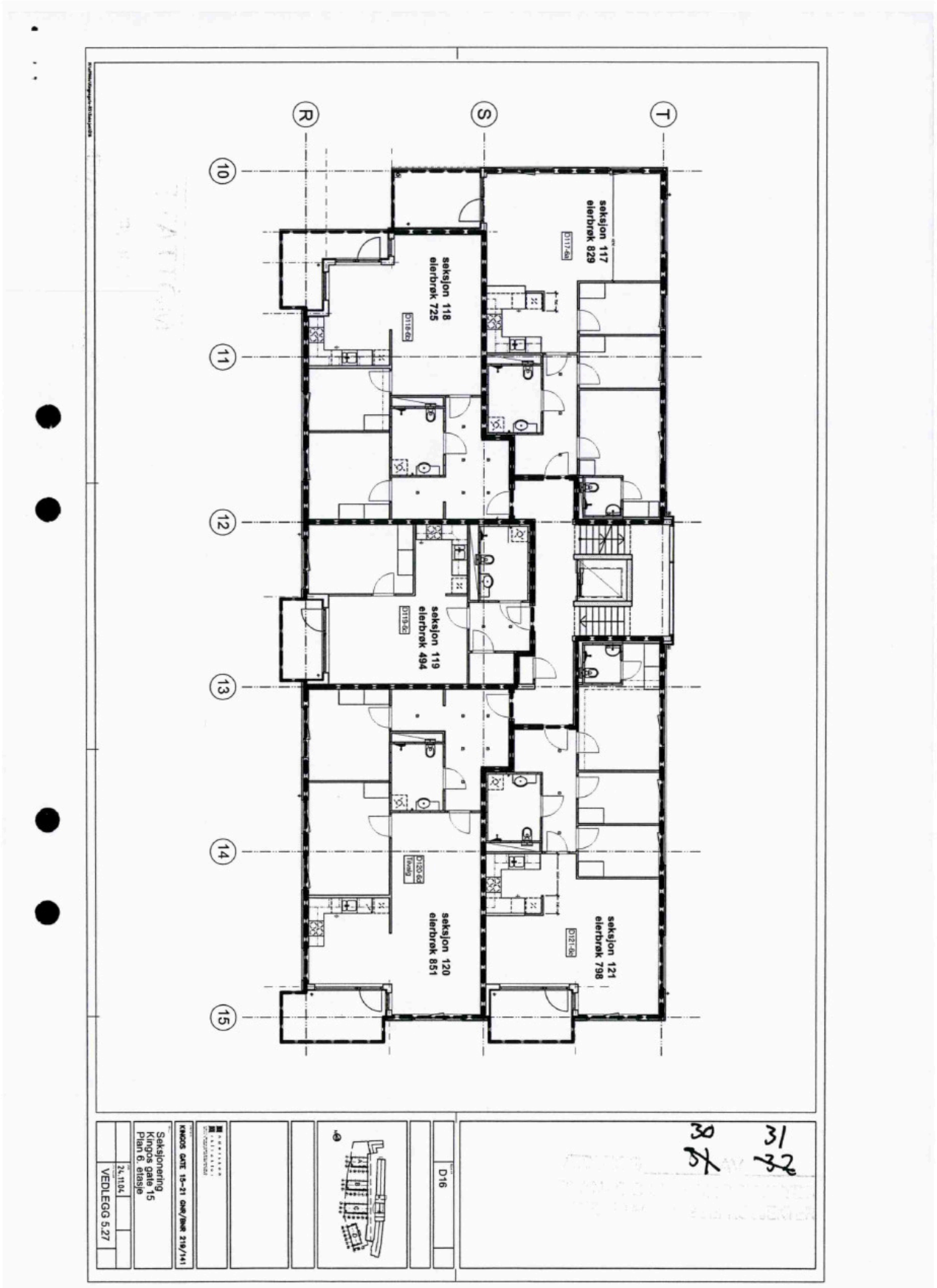

R
S
T
10
11
12
13
14
15
3390
2270
4180
3080
800
tilleggsareal seksjon92
tilleggsareal seksjon 93
tilleggsareal seksjon 94
tilleggsareal seksjon 95
tilleggsareal seksjon 96
seksjon 92 eierbrøk 755
seksjon 93 eierbrøk 725
seksjon 94 eierbrøk 494
seksjon 95 eierbrøk 851
seksjon 96 eierbrøk 689
1990
4090
780
3100
Seksjonering
Kongos gate 15
Plan 1. etasje
KONGOS GATE 13-21 GNR/BNR 218/141
D11
VEDLEGG 5.22
25
24
31
32

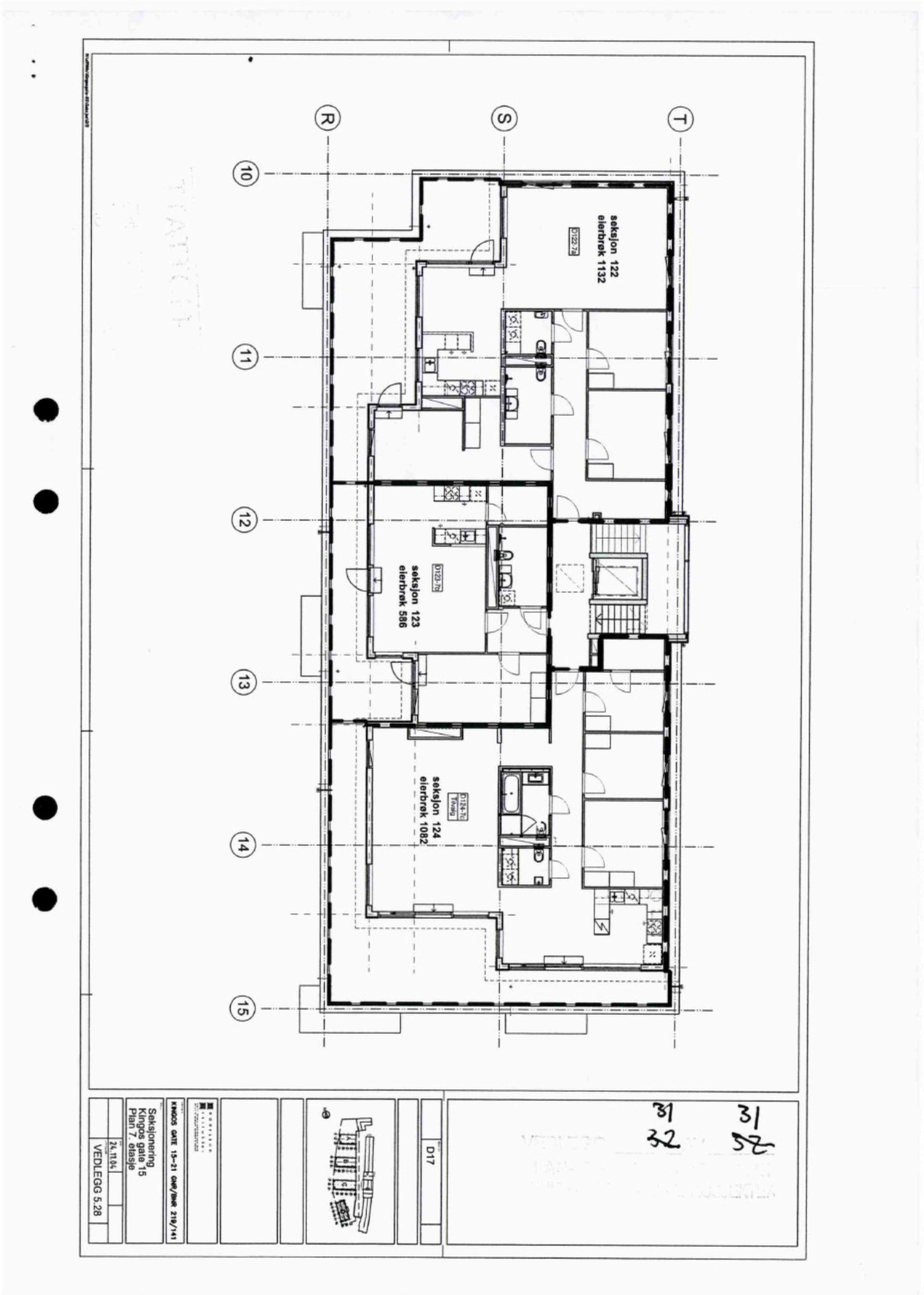

R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 97
eierbrøk 829
seksjon 98
eierbrøk 725
seksjon 99
eierbrøk 494
seksjon 100
eierbrøk 851
seksjon 101
eierbrøk 798
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 2. etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.23
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 218/141
D12
26
27
31
32


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 102
eierbrøk 829
seksjon 103
eierbrøk 725
seksjon 104
eierbrøk 494
seksjon 105
eierbrøk 851
seksjon 106
eierbrøk 798
D103-3R
D104-3H
D105-3H
D106-3H
KNGOS GATE 15–21 GNR/BNR 210/141
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 3. etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.24
D13


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 107
elerbrøk 829
seksjon 108
elerbrøk 725
seksjon 109
elerbrøk 494
seksjon 110
elerbrøk 851
seksjon 111
elerbrøk 798
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 4. etasje
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 210/141
24.11.04
VEDLEGG 5.25
D14
28
29
31
32


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 112
elerbrøk 829
seksjon 113
elerbrøk 725
seksjon 114
elerbrøk 494
seksjon 115
elerbrøk 851
seksjon 116
elerbrøk 798
D112-5d
D113-5d
D114-5d
D115-5d
D116-5d
KNOOS GATE 15–21 GNR/BNR 218/141
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 5. etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.26
D15
29
30
31
32


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 117
eierbrøk 829
seksjon 118
eierbrøk 725
seksjon 119
eierbrøk 494
seksjon 120
eierbrøk 851
seksjon 121
eierbrøk 798
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 6. etasje
KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 210/141
VEDLEGG 5.27
D16


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 122
eierbrøk 1132
D122-7d
seksjon 123
eierbrøk 586
D123-7d
seksjon 124
eierbrøk 1082
D124-7d
1 rom(g)
KINGOS GATE 15–21 GNR/BNR 218/141
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 7 etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.28
D17
31
32
31
32

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 04-06-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200310220 – 17**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Kingos gate 15 - 21

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

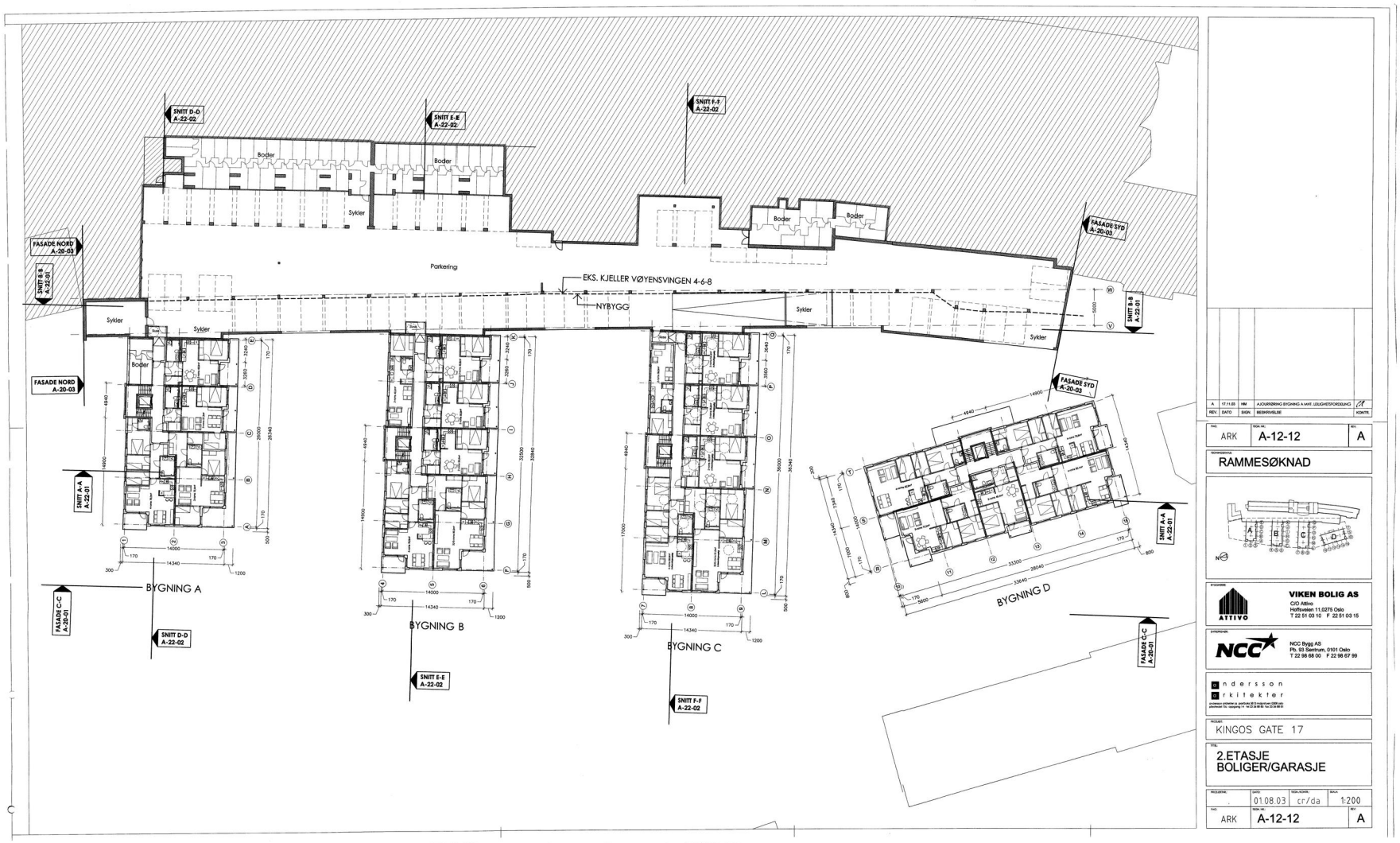
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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



REV.	DATO	SIGN.	BESKRIVELSE	KONTR.
A	17.11.03	HM	AJOURFØRING BYGNING A MHT. LEILIGHETSFORDELING	

TEG.	TEGN. NR.		REV.
ARK	A-12-12		A

TEGNINGSNAVN: RAMMESØKNAD

BYGGHERRE:
ATTIVO
VIKEN BOLIG AS
C/O Attivo
Hoffsveien 11,0275 Oslo
T 22 51 03 10 F 22 51 03 15

ENTREPRENØR:
NCC
NCC Bygg AS
Pb. 93 Sentrum, 0101 Oslo
T 22 98 68 00 F 22 98 67 99

Andersson Arkitekter

PROSJEKTNAVN: KINGOS GATE 17

TITTEL: 2.ETASJE BOLIGER/GARASJE

PROSJEKTNR.	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
.	01.08.03	cr/da	1:200

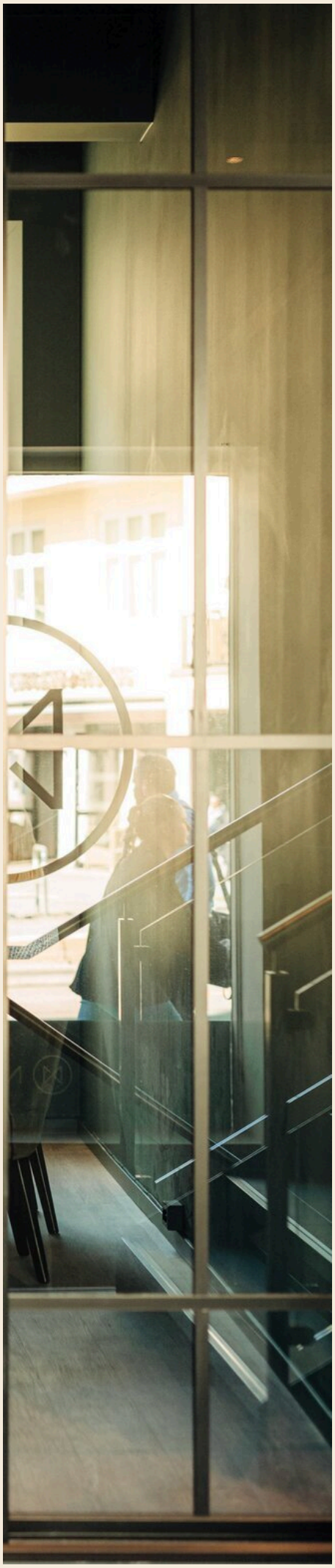
TEG.	TEGN. NR.	REV.
ARK	A-12-12	A

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 5-0506/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Kingos gate 15, 0457 OSLO

Matrikkel: Gnr 219, bnr 141, snr 99 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 12.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik St. Hanshaugen **Saksbehandler:** Morten Styrmoe Hannestad **Telefon:** 926 33 165 **E-post:** m.hannestad@nordvikbolig.no

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:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165