NORDVIK

Kingos gate 15

3 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kingos gate 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
67	Om boligen
79	Nabolagsprofil
80	Tilstandsrapport
97	Egenerklæringsskjema
102	Andre vedlegg
150	Vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.01.2026

Nøkkelinformasjon



Fantastisk 4-R selveiet hjørneleilighet med sydvendt balkong.
Garasje m/el-lader. Heis. Rett ved idylliske Ilaparken

Prisantydning	**9 200 000,-**
Omkostninger	**231 380,-**
Totalpris	**9 436 724,-**
Fellesgjeld	**5 344,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 548,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og moderne 4-r selveiet hjørneleilighet med solrik balkong, heis og garasjeplass. Store vindusflater i flere retninger gir et herlig lysinnfall gjennom hele dagen, og den romslige balkongen på hele 8 kvm fungerer utmerket som en forlengelse av boligen. Leiligheten har en svært god planløsning med tre soverom, romslig entré og en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære.

Leiligheten har en således svært stille og tilbaketrukket beliggenhet i idylliske Iladalen ved Alexander Kiellands plass.

Kort fortalt:
Fantastisk beliggenhet
Garasjeplass i felles anlegg med el-ladepunkt
Nyere bygg fra 2005
Gode vindusflater og mye naturlig lys
Fjernvarme ov varmtvann inkl.
Fantastisk beliggenhet i rolige, idylliske omgivelser nær Ilapark

Kingos gate 15
5. Etasje



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.




TOM FORD


















MARIUS FABRE
PIN PARASOL
400g


























BJØRNAR
Puzzle
6+


Olafur Eliasson






Olafur Eliasson
WRATH of EMPIRE
SINS of EMPIRE




LG
Miele
























P
09-20
(09-20)







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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0324/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kingos gate 15, 0457 OSLO
Gnr 219, bnr 141, snr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jørgen Trosby
Siri Mæhlum

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
244 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 444 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
5. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
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 inneholder entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Nydelig 4-roms hjørneleilighet med balkong på 8 kvm i moderne bygg fra 2005. Boligen er høyt og fint beliggende i 5. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en unik beliggenhet i et rolig område med hyggelig utsyn mot Kingos gate. Her bor du stille og sentralt, med kort vei til alle byens fasiliteter. Balkongen vender syd og har flotte solforhold, og koselig utsikt mot Iladalen. Sameiet er meget ettertraktet og her vil du finne godt naboskap i hyggelige omgivelser! Planløsningen er svært god og fleksibel, med generøs takhøyde på 2,70 m. Kombinert med store vindusflater skaper dette et vakkert lysinnfall

og en luftig romfølelse. Leiligheten inkluderer en garasjeplass i felles garasjeanlegg, med el-billading installert.

Kingos gate 15-21 er et ryddig sameie med god økonomi, godt naboskap og trivsel.

Leiligheten inneholder:

Stue:
Lys og romslig stue med store vindusflater og direkte utgang til balkong som gir rikelig med naturlig lys og koselig utsikt mot Kingos gate. Stuen har ellers god plass til møblering, med naturlig plassering for både sofagruppe og spisebord i overgang mellom stue og kjøkken. Med et felles fyringsanlegg, gir leiligheten en god og lun varme gjennom høst- og vintermånedene. Den åpne planløsningen er ideell for sosiale sammenkomster, samtidig som store vinduer gir mye naturlig lys og luft.

Balkong:
Fra stuen er det direkte utgang til en romslig, sydvendt balkong på 8 kvm med hyggelig utsikt mot Kingos gate og Iladalen. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av boligen i sommerhalvåret, med rikelig plass til både sittegruppe, grill og beplantning. Den er overbygget og har flislagt gulv, markise og stikkontakt på vegg.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i delvis åpen forbindelse med stuen, og bidrar til en sosial og funksjonell planløsning. Innredningen, fra byggeår, har lyse, slette fronter og benkeplate i tre, med godt med både skap- og benkeplass. Et vindu over kjøkkenbenk gir koselig utsikt og godt med naturlig lys. Det er også etablert en praktisk og fin sitteplass i barløsning hvor du fra kjøkkenet har fint utsyn mot balkongen og sikt ned Kingos gate. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør etableres.

Bad:
Baderommet i leiligheten er av god størrelse og har fliser- og materialvalg i en lun og tiltalende fargepalett.
Pent, flislagt baderom fra byggeår med innfliset badekar, vegghengt toalett, heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Baderommet har en praktisk nisje med plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Gulvet er flislagt med varmekabler, og veggene er flislagt med himlingsplater i taket.

Tre soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom. Hovedsoverommet har rikelig plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap, mens de to øvrige soverommene enkelt kan tilpasses som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Alle rom har god plass til seng, nattbord, garderobeskap og eventuelt kontorpult, og gir en luftig og praktisk planløsning som tilpasses familiens behov.

Entré:
Entréen er innbydende, romslig og funksjonell, og gir et svært godt førsteinntrykk av boligen. Det er god plass til yttertøy og sko, samt en stor skyvedørsgarderobe som gir utmerkede oppbevaringsmuligheter. Det er også plass til å sette inn ytterligere oppbevaringsmuligheter om ønskelig. Dørtelefonen er praktisk plassert ved inngangsdøren.

Dette er en meget romslig og tiltalende leilighet med meget god beliggenhet med idylliske Ilaparken som nabo. Leiligheten passer godt til både barnefamilier og for deg som vil ha god plass og en praktisk og lettstelt leilighet med god planløsning. Leiligheten er også ypperlig for deg som både vil ha en sentral bolig med kort vei til Grünerløkka, St. Hanshaugen og sentrum, men likevel ha en tilbaketrukket beliggenhet. Store gode rom, gode lysforhold og flott utsyn er kvaliteter som gir trivsel!

- Selveierleilighet med fantastisk beliggenhet nær parken
- Sydvendt balkong med gode solforhold
- Moderne bygg fra 2005
- Godt isolert bygg mtp. lyd og varme
- God planløsning
- Heis
- Garasjeplass i fellesanlegg med el-ladepunkt
- En bod på ca. 5 kvm
- Felles sykkelboder i garasjeanlegg
- Fjernvarme inkludert i fellesutgiftene
- Mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad.
- Dørtelefon
- Kabel-tv/internett inkludert i fellesutgiftene
- Sentralt røykvarslersystem
- Barnevennlig beliggenhet med lekeapparater i sameiet og boltreplass i Iladalen park både sommer og vinter
- Unik beliggenhet - Sentralt og stille i idylliske omgivelser
- Kort gangavstand til urbane Grünerløkka og St. Hanshaugen samt hyggelige Torshov og Sagene.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 79 med uttak for el-lader sameiets fellesareal.
Garasjeplassen betales gjennom de månedlige felleskostnadene (kr. 206,- pr. mnd). Strøm kommer i tillegg ved bruk av lader.

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Sameiet disponerer dels på egen grunn og dels på gnr 219, bnr 239 iht. tinglyst erklæring, 116 parkeringsplasser.

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

disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

Det kun er seksjonseiere som kan eie garasjeplass i sameiet.

Det er flere sykkelparkeringer i garasjeanlegget.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Forrige eier skiftet ut servant og servantskap ved egeninnsats i 2015

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsmodul levert av Part AB ved bygging. Dokumentasjon i perm som følger boligen.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert Installasjon. Bytte av lys over vask og taklampe på badet i januar 2022.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Kontroll i januar 2023. Avvik (manglende jordforbindelse i stikkontakt over stuevindu og løst feste til
kabel under kjøkkenskap) rettet av Isum Elektro og registrert som fullført 15.03.2023

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilhørende garasjeplass har egen elbillader installert av sameiet før vi flyttet inn og driftet av Laddel.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært 1. og 2. Egeninnsats av tidligere eier pkt 3. 1. Solskjerming installert av Norsol AS i mars/april 2022. Utvendig solskjerming på alle vinduer bortsett fra kjøkkenvindu og vinduer mot balkong. Innvendig solskjerming på vinduer mot balkong og markise i front av balkong. 2. Dørtelefon (beboerenhet) byttet av Fiberverket november 2025 3. Fliser på balkong lagt av tidligere eier i 2016

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja. Beskriv: Avvik rettet etter elkontroll. Se beskrivelse i utført arbeid.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja. Beskriv: Varmluftsfunksjonen til stekeovn har sluttet å fungere.

Bygningssakkyndig
Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte
Utvendig:
- Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.
- Yttervegger i betong utvendig fasade av pusset overflater.
- Etasjeskillere i betong.
- Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn.
- Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
- Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
- Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Innvendig:
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Overflater med normal bruksslitasje.
Noe slitasje på gulv generelt.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.
Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår

med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber.
- Fordelerskap i himling på badet.
- Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken.
- Ventilspalter på vinduer og veggventiler.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring fremlagt.
- Brannslukkingsapparat 2025. Brannslange.
- Felles røykvarslingssystem.
- Røykvarsler på batteri.

Tilstandsgrader:
TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig / Dører:
Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Tiltak: Det må foretas lokal utbedring.

- Innvendig / Overflater:
Avvik: Noe slitasje på gulv generelt.
Tiltak: Lokale utbedringer eller kommende utskiftinger er påregnelig.

- Tekniske installasjoner / Vannledninger:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,
men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våtrom / Overflater gulv:
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Våtrom / Sluk, membran og tettsjikt:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ukjent utførelse på membran. Ingen dokumentasjon foreligger.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader

- Våtrom / Sanitærutstyr og innredning:
Avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Stedvis synlig slitasje på fronter m.m.
Tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
- Tekniske installasjoner / Varmesentral.
- Tekniske installasjoner / Varmtvannstank.
- Våtrom / Tilliggende konstrukskjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr/fjernvarme.

Felles varmtvannsystem.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5662 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

NORGESPRIS***

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 548,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabeltv/internett, fjernvarme, varmtvann, garasje, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forsikring på bygget, generelt vedlikehold mm.

Herav:
Felleskostnader kr 5.953
Kabel-TV/Internett kr 389
Garasje kr 206

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.
Utover det som innbetales via fellesutgiftene til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring mm.

Eiendomsskatt
Kr 2 329,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 121 947,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 487 789,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Kingosgate 15-21, orgnr. 923647309

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert, og leiligheten er tilknyttet Sameiet Kingosgate15-21. Sameiet består av 4 blokker med til sammen 124 leiligheter i eiendommen gnr. 219 bnr.141 i Oslo kommune, med følgende adresse; Kingos gate 15, 17, 19, 21. 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.

Generelt om sameiet:
- Sameiet består av 124 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner.
- Sameiet er forsikret i IF Forsikring AS avtalenr: SP5751781.1.2
- Sameiet har sentralvarme med radiatorer og felles varmtvann.
- Forretningsførselen utføres av Solibo AS.
- Revisjon utføres av BDO AS.
- Hjemmeside: home.solibo.no/hp/kingos15/
- Dugnad må påregnes.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2025:

Styrets arbeid i perioden:
- Bytte av forretningsfører fra Enqvist til Solibo.
- Opprettet ny høyrentekonto for sameiets egenkapital, med potensial for renteinntekter på inntil kr 60 000 årlig.
- Lansert månedlig nyhetsbrev for beboerne.
- Oppgradert sameiets hjemmeside.
- Fullført omfattende garasjerenovering.
- Midlertidig reparasjon av garasjetak.
- Oppgradering av elbilladesystem
- Ny rammeavtale inngått med Rørleggersentralen (tidligere Assemblin).
- Utskiftning av defekt ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe.
- Skifte av avtrekksvifter.
- Montering av nye branntavler i alle oppganger og i garasjen.
- Bytte av forsikringsselskap fra Landkreditt til If.
- Gjennomført befaring for vurdering av vedlikeholdsbehov.
- Drift, dugnad og mindre tiltak.

Følgende ble vedtatt:
- Det er ønskelig å forbedre sykkelparkeringen etter ønske fra beboere. Foreløpig har det ikke blitt utarbeidet en konkret løsning.
Styret gis fullmakt til å investere i sykkelparkering i 2025/2026 innenfor en økonomisk ramme på opp til 200 000,-.
- Seksjon 60 har fått godkjent å legge platting hvor seksjonen i dag har steinheller (ingen hekker eller beplantning blir berørt).
- Seksjon 92 har fått godkjent å legge platting utenfor sin leilighet i lik utførelse som plattinger hos andre enheter i sameiet.

Orientering fra styret:

Følgende arbeider planlagt gjennomført 2025:

1. Sykkelstativ
2. Hydroforpumper til vannanlegg og filter
3. Utbedring av garasjetak
4. Bytte elektriske kontakter til vifter
5. Automatiske dører
6. Vedlikehold av inngangsdører og vinduer
7. Flere overvåkingskamera

Fra 2026 og videre:
1. Maling av sørvestvendte vinduer, de som er mest slitt av solen.

Styret skriver pr. mail den 07.01.2026:
Det er gjennomført befaring for vurdering av vedlikeholdsbehov på fasade, vinduer og dører, status pr. i dag:
Noen vestvendte vinduer trenger maling. Fasaden er begynt å bli stygg.
Det er ikke bestemt når dette skal tas.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 5 344,-pr. 31.12.2024

Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue
Kr 26 272,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets disponible midler pr. 31.12.2024: 2 230 982,-

Årsresultatet for 2024 var kr. - 287 029
Budsjett for årsresultat 2025 er på kr. 1 108 810,-

Regnskap for 2024 og 2023, samt budsjett for 2024 og 2025 følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn. Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP5751781.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 698 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet fellesarealer med sittebenker, grill, gressplen, beplantning, lekeplass og asfalterte gangarealer. Tomten grenser helt inntil vakre Ila park, og i øvre del av parken er det etablert en ny og flott lekeplass med lekeapparater og sykkelbane for de små.

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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
I Kingos gate 15 bor man med en særdeles attraktiv og rolig beliggenhet rett ved Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt, midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov. Eiendommen har en unik beliggenhet i en blindvei. Iladalen park som er et stort og meget populært grøntområde sommer som vinter og ligger rett utenfor døren. I parken finner du både frukttrær og bær og lekeplass på toppen av parken.

Sameiet har et fine utearealer mellom bygnignene ut med sittebenker, bord og grill til felles anvendelse.

I nærområdet finner man flere hyggelige spisesteder og kaféer med uteservering. Her er for eksempel Colonel Mustard verdt et besøk og kritikerroste Lofthus Samvirkelag som er en en pizzarestaurant i de gamle lokalene til Tranen. Deres pizza ble kåret til Oslos beste i 2018. Gutta fra Calcutta er en sikker vinner om du higer etter indisk mat. Med Indiske familieoppskrifter som har gått i arv i flere generasjoner, tilbyr Gutta Fra Calcutta autentisk Indisk mat. I nærområdet ligger også Kiellands hus hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek, frisør og vinmonopol. Flere matbutikker innen umiddelbar nærhet, som Coop, Rema, samt Matkroken i Kingos gate som er døgnåpen. Circle K er også døgnåpen ligger innen få minutters gange.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St.

Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv. I østlig retning kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med flere kaféer, restauranter og butikker. Her finner man flere av byens beste spisesteder. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner populære Mathallen og Smelteverket (nordeuropas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Ilaparken ligger like ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. I Iladalen finnest et flott aktivitetsanlegg som byr på mye moro for alle. Det er sykkeløvingsbane for de yngste, trimapparater, klatrenett, lekeapparater, trampoliner, bordtennisbord og kunstgressbane. Iladalen er også i ferd med å bli et av de mest miljøvennlige parkanlegg i Norge med kildesortering. Aktivitetsanlegget er første trinn i et større prosjekt. I neste omgang vil det utvikles et samarbeid med Vann- og avløpsetaten, der regnvann fra takene planlegges renset og ført inn i anlegget til nytte for vannbed, vannlek og vanrenne gjennom parken.

Det er kun få minutters gange til idylliske Akerselva, hvor man har direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. Her kan en spasere byen på langs, enten nedover til Vaterland og Operaen eller oppover til Nydalen, bademulighetene på Frysja og helt til Nordmarka. Langs elven finner en mange historiske stoppesteder og spennende servering. Her finner du alt fra spennende matopplevelser på Mathallen til deilige vafler i sjarmerende omgivelser på Hønse-Lovisas hus. Urbant fiske finner du også her og du kan fiske laks og sjøørret i Akerselva!

Flere treningstilbud i kort avstand som Sats Ila i Waldemar Thranes gate, SATS i Ringnes Park, Klatreverket og Myhrens Sportssenter på Torshov, samt Vulkan flerbrukshall med bl.a. klatrehall, squash hall og Vulkan Athletica.

Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer man seg til alle byens retninger. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum. 21-, 33-, 54-, 34- og 37- bussen tar deg effektivt til Aker Brygge/Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass med linje 12, 15 og 18 fra Grünerløkka (Birkelunden).

Fra bussholdeholdeplassen på Alexander Kiellands plass går buss 34 mellom Ekeberg hageby og Tåsen, mens buss 54 går mellom Kjelsås via Oslo-S til Aker brygge. Her kommer du deg til Oslo S på 10 min og til Voldsløkka park/idrettsanlegg på bare 5 min. 21-bussen mot Tjuvholmen tar deg til Bislett på kun 3 min og midt i Bogstadveien på 5 min. Tar du bussen andre vei mot Helsfyr, er du på Carl Berner på bare 6 min. 37-bussen finner du på Sagene 3 busstopp unna, denne tar deg enkelt til Handelshøyskolen BI og Nydalen. Flybussen har avgang fra Kiellands plass.

Om lag 12 min reisevei til HiOA med 21-bussen (20 min til fots) og 18 min reisetid til Blindern med buss og trikk.

Skoler og barnehager
Utvalg av de nærmeste barnehager og skoler:
Vøyensvingen bhg. (1-6 år) 0.3 km Lykketrollet familiebhg - Sagvn. 0.3 km Waldemars barnehage (0-6 år) 0.4 km 1-10 kl. Sagene skole 0.5 km Vgs. Foss videregående skole 0.7 km Vgs. Oslo katedralskole 1.4 km
Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/ bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4002, datert 24.09.2003. 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.

Pågående byggesaker i området:
- Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann
Saksnummer: 2025/10672 - Byggesak
Saken startet i sak 202551665
Mottatt sak: 24.09.2025

- Claus Riis' gate 7 A - oppføring av tre balkonger
Saksnummer: 2025/07332 - Byggesak
Denne saken er en fortsettelse av sak 202556674
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

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/

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

301/219/141/115:
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

30.06.1994 - Dokumentnr: 35149 - Målebrev
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2001 - Dokumentnr: 47944 - Grensejustering
217,1 m2 er framålt ureg.veigrunn og lagt til bnr.141.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:141
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2005 - Dokumentnr: 12883 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 115
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 851/92668
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 26, 27, 28, 29, 59, 60, 61, 62, 92, 93, 94, 95, 96.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 600,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Stylingveiledning kr. 2 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Solibo kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører, Solibo kr. 5 029,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg interiørveiledning kr. 2 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 100,-

Samlet skal selger betale kr. 173 399,- 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 10. januar 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Kingos gate 15

Nabolaget Iladalen - vurdert av 424 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	21 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

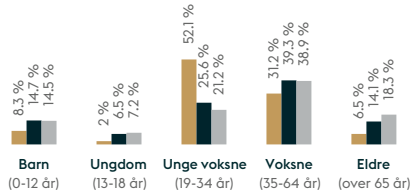
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 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 (0-5 år) 64 barn	4 min 0.3 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	5 min 0.4 km
Løkkeberg barnehage (1-5 år) 54 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 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	3 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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kingos gate 15 , 0457 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 141, snr. 115

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 08.01.2026 **Oppdragsnr.:** 19291-2330 **Referansenummer:** SU1862

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt foretatt en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2005, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 1997, samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring der det ble påvist og oppgitt opplysninger. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 5. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøre oppmerksom på at tilstandsgraden 2 eller 3 ikke trenger å være en umiddelbar fare men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse boligens fremtidige kommende tilstander. Det er ukjent for undertegnende vdr. grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade av pusset overflater. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke belagt med fliser. Rekkverkshøyde på 100 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen store skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe slitasje på gulv generelt.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Kabinbad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og innfliset badekar. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand dog noe bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i himling på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr/fjernvarme. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og utført el-kontroll i 2024. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat 2025. Brannslange. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

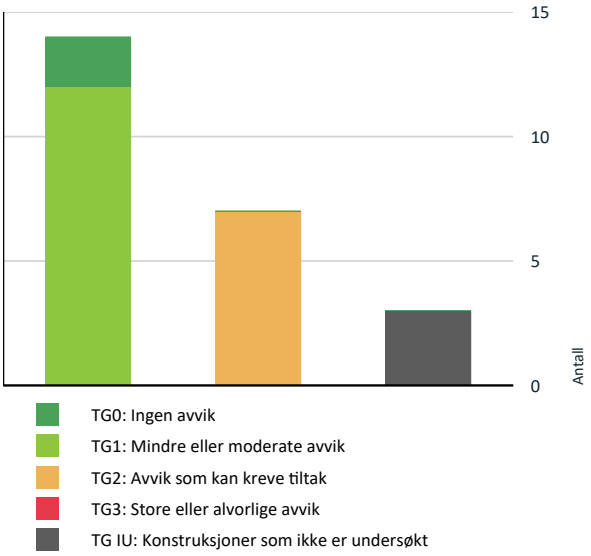
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Dører - 2

Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med tiltenkt funksjon dog synlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke belagt med fliser. Rekkverkshøyde på 100 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen store skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - 2

Noe slitasje på gulv generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på gulv generelt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utbedringer eller kommende utskiftinger er påregnelig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Kabinbad fra byggeår uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og innfliset badekar. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 15 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent utførelse på membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og innfliset badekar. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis synlig elde dog tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale utskiftinger/vedlikehold er påregnelig på sikt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Opplegg til oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand dog noe bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvis synlig slitasje på fronter m.m.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Tilstandsrapport



5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i himling på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligventilasjon med avtrekk fra badet og ventilator tilkoblet kanal på kjøkken. Ventilspalter på vinduer og veggventiler.

TG IU Varmesentral

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer via sentralfyr/fjernvarme. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i entré. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av fremlagt dokumentasjon og utført el-kontroll i 2024. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Montert ny belysning i 2022 på badet iht. eiers opplysninger.

Inntak og sikringsskap

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





TG 0 **Utstyr for varsling og slukking av brann**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat 2025. Brannslange. Felles røykvarslingssystem. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	85			85	8
Felles kjeller		5		5	
SUM	**85**	**5**			**8**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,40 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	85	0

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Siri Mæhlum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	141		115	6699 m²	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

Adresse
Kingos gate 15

Hjemmelshaver
Trosby Jørgen, Mæhlum Siri

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kingosgate 15-21	851 / 92668	Solibo	988334901

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5751781.1.2			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SU1862

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
16. des. 2025

Oppdragsnummer
21-0324/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kingos gate 15, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jørgen Trosby, Siri Mæhlum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. august 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5751781.1.2
Forsikret i: IF Forsikring AS

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Forrige eier skiftet ut servant og servantskap ved egeninnsats i 2015

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsmodul levert av Part AB ved bygging. Dokumentasjon i perm som følger boligen

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Xpert Installasjon. Bytte av lys over vask og taklampe på badet i januar 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll i januar 2023. Avvik (manglende jordforbindelse i stikkontakt over stuevindu og løst feste til kabel under kjøkkenskap) rettet av Isum Elektro og registrert som fullført 15.03.2023

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilhørende garasjeplass har egen elbillader installert av sameiet før vi flyttet inn og driftet av Laddel

---

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?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært 1. og 2. Egeninnsats av tidligere eier pkt 3. 1. Solskjerming installert av Norsol AS i mars/april 2022. Utvendig solskjerming på alle vinduer bortsett fra kjøkkenvindu og vinduer mot balkong. Innvendig solskjerming på vinduer mot balkong og markise i front av balkong. 2. Dørtelefon (beboerenhet) byttet av Fiberverket november 2025 3. Fliser på balkong lagt av tidligere eier i 2016

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?

Ja

Beskriv: Avvik rettet etter elkontroll. Se beskrivelse i utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Varmluftsfunksjonen til stekeovn har sluttet å fungere

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

---

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.

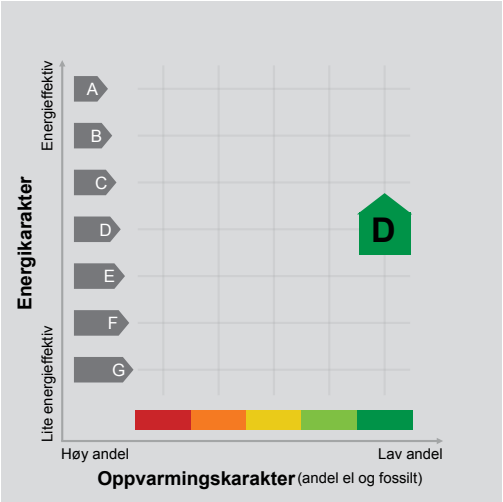
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 21-0324/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kingos gate 15
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	115
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81783195
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-216704
Dato	12.12.2025



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 5 446 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 446 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Christiania Eiendomsmegling AS
E-post: m.wang@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**

12.12.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.12.2025

Boligselskap:	Sameiet Kingosgate 15-21
Organisasjonsnr:	988 334 901
Gnr./bnr:	219 / 141
Eier(e):	Siri Mæhlum / Jørgen Trosby
Seksjonsnr:	115
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 garasjeplass.
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten, f.o.m 01.01.26:

Felleskostnader	kr 5.953,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 389,– pr. md.
Garasje	kr 206,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.548,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 26 272	kr 5 344

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:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

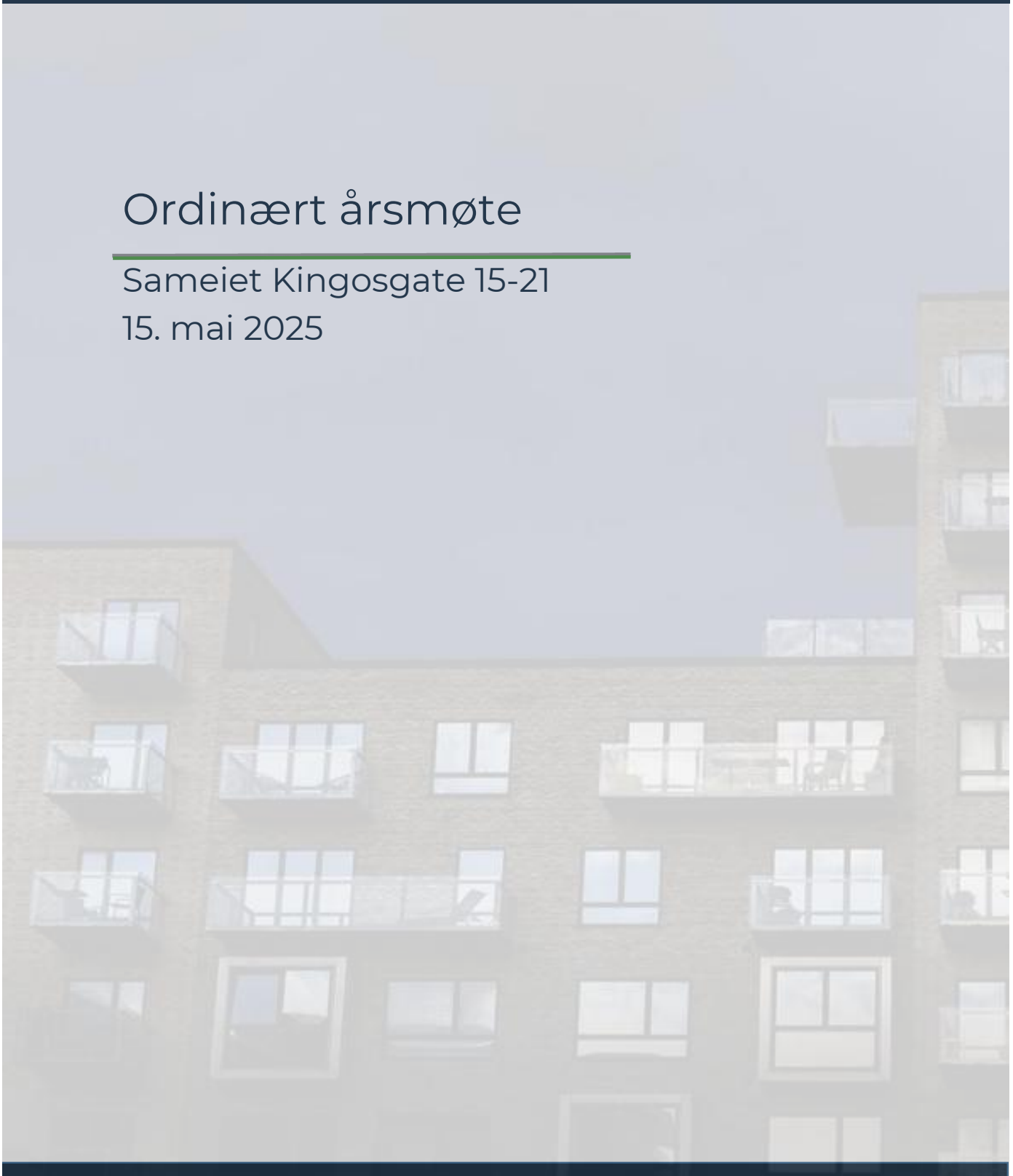
Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kingosgate 15-21
15. mai 2025



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:	15.05.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Iladalen menighet (Søren Jaabæks gate 5)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER
7. FORSLAG TIL BUDSJETT 2025

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 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Tommy Eriksen	På valg:	2026
Styremedlem	Glenn Næss	På valg:	2025
Styremedlem	Jo Le	På valg:	2026
Styremedlem	Olaf Gunfelt Børresen	På valg:	2025
Varamedlem	Svetlana Wik	På valg:	2025
Varamedlem	Vetle S. Valebjørg	På valg:	2025

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

Administrasjon og økonomi

- Bytte av forretningsfører fra Enqvist til Solibo.
    - I den forbindelse er budsjett og regnskap analysert ved overgang til nytt regnskapssystem.
- Opprettet ny høyrentekonto for sameiets egenkapital, med potensial for renteinntekter på inntil kr 60 000 årlig.
- Lansert månedlig nyhetsbrev for beboerne.
- Oppgradert sameiets hjemmeside.

Vedlikehold og tekniske oppgraderinger

Garasje

- Fullført omfattende garasjerenovering.
- Midlertidig reparasjon av garasjetak.
- Oppgradering av elbilladesystem:
    - Bytte av styringsleverandør.
    - Utskifting av kommunikasjonskabler mellom ladere.
    - Utbedring av diverse tekniske feil.

VVS og varmeanlegg

- Ny rammeavtale inngått med Rørleggersentralen (tidligere Assemblin).
- Utskiftning av defekt ekspansjonstank og sirkulasjonspumpe.

Ventilasjon

- Skifte av avtrekksvifter.

Brannsikkerhet

- Montering av nye branntavler i alle oppganger og i garasjen.

Forsikring

- Bytte av forsikringsselskap fra Landkreditt til If.
- Oppfølging av flere forsikringssaker, hovedsakelig relatert til vannskader.

Fasade, vinduer og dører

- Gjennomført befaring for vurdering av vedlikeholdsbehov.

Drift, dugnad og mindre tiltak

- Håndtert løpende henvendelser fra beboere.
- Gjennomført felles dugnad.
- Diverse forbedringer:
    - Reparasjon av defekt vannkran ved nr. 15.
    - Montering av stikkontakter i bodområdene.
    - Fjerning av tre ved nr. 15 som truet garasjekonstruksjonen.
    - Utskifting av lamper ved innkjørselen.
    - Skifte av knust glass i søppelrommet ved nr. 19.
    - Fjerning av tagging

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Kingosgate 15-21

Orgnr: 988 334 901

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 518 011**	**2 035 101**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-287 029	482 910
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-287 029**	**482 910**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 230 982**	**2 518 011**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 863 517	2 953 265
Kortsiktig gjeld	632 535	435 255
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**2 230 982**	**2 518 011**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	7 878 558	6 427 350	7 891 016	8 517 600
Annen driftsrelatert inntekt	3	31 902	781 378	50 000	32 040
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 910 460**	**7 208 728**	**7 941 016**	**8 549 640**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	41 121	38 258	36 477	42 560
Styrehonorar	5	291 636	258 700	281 635	301 840
Forsikring		496 961	371 930	417 467	527 040
Forretningsførsel	6	163 823	160 828	169 000	133 560
Revisjon		11 588	12 618	13 250	11 990
Kommunale avgifter		1 389 546	1 193 589	1 437 000	1 625 760
Energi/fyring	7	1 525 032	1 915 284	2 150 000	1 371 600
Kabel-TV/internett		534 192	499 737	534 192	552 840
Vedlikehold	8	3 052 786	1 729 972	3 380 000	2 222 040
Vaktmestertjenester	9	244 116	220 815	233 000	243 600
Renhold	10	282 294	271 396	270 285	294 720
Andre driftskostnader	11	211 943	69 226	139 700	173 280
SUM DRIFTSKOSTNADER		**8 245 039**	**6 742 353**	**9 062 006**	**7 500 830**
DRIFTSRESULTAT		**-334 579**	**466 375**	**-1 120 990**	**1 048 810**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		47 550	16 535	0	60 000
Finanskostnader		0	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-47 550**	**-16 535**	**0**	**-60 000**
Resultat		**-287 029**	**482 910**	**-1 120 990**	**1 108 810**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	-287 029	482 910		
SUM DISPONERING		**-287 029**	**482 910**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		53 791	-47 680
Forskuddsbetalte kostnader	13	831 760	882 110
Bankinnskudd		1 977 965	2 118 835
SUM OMLØPSMIDLER		**2 863 517**	**2 953 265**
SUM EIENDELER		**2 863 517**	**2 953 265**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	1 230 982	1 518 011
Vedlikeholdsfond		1 000 000	1 000 000
SUM EGENKAPITAL		**2 230 982**	**2 518 011**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		632 004	218 719
Annen påløpt kostnad		0	373 236
Annen kortsiktig gjeld		0	-156 701
Mellomregning utlegg		531	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**632 535**	**435 255**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 863 517**	**2 953 265**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2024
Innkrevde felleskostnader	7 070 838
Kabel-TV/Internett	534 192
Garasjer	273 528
Sum innkrevde felleskostnader	**7 878 558**

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Garasje	260 304	260 304	255 766
Kabel-TV	476 904	476 904	400 272
Andre inntekter	0	0	1 300
Innbetaling fra EVbox	44 170	0	55 862
Sum	**781 378**	**737 208**	**713 200**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Elbillading	31 902
Sum annen driftsrelatert inntekt	**31 902**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 41 121.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 291 636.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL	
Forretningsførsel fra Solibo 01.09.2024 - 31.12.2024	43 000
Forretningsførsel fra Enqvist 01.01.2024 - 31.08.2024	120 823
Sum forretningsførsel	**163 823**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING	
Elektrisitet	175 107
Fjernvarme	1 349 926
Sum energi/fyring	**1 525 032**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD	
Større vedlikeholdsarbeid	376 904
Vedlikehold bygninger	146 555
Vedlikehold VVS	424 770
Vedlikehold elektro	121 029
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	30 459
Drift/vedlikehold heis	187 345
Vedlikehold brannsikring	318 140
Vedlikehold parkering/garasje	1 234 764
Vedlikehold fyringsanlegg	39 337
Serviceavtale VVS	3 437
Vedlikehold teknisk anlegg	170 046
Sum vedlikehold	**3 052 786**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER	
Vaktmestertjenester	241 366
Vaktmestertjenester tillegg	2 750
Sum vaktmestertjenester	**244 116**

NOTE 10 - RENHOLD	
Renhold	270 286
Renhold tillegg	12 008
Sum renhold	**282 294**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	19 415
Skadedyrarbeid/soppkontroll	720
Snøbrøyting/gressklipping	5 227
Leie datasystemer	5 532
Lyspærer og sikringer	756
Nøkler og låser	23 578
Navnskilt og postkasser	4 571
Egenandeler forsikring	65 000
Kostnader dugnad	10 747
Annen fremmed tjeneste	43 098
Kontingenter	3 100
Styremøter	1 082
Generalforsamling/årsmøte	6 525
Bank- og andre transaksjonskostnader	19 650
Annen kostnad	2 943
Sum andre driftskostnader	**211 943**

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 518 011
Overført til/fra egenkapital	-287 029
Opptjent egenkapital 31.12	**1 230 982**

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	50 305
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	548 075
Andre forskuddsbetalte kostnader	233 380
Sum forskuddsbetalte kostnader	**831 760**

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. 301.843. Honoraret justeres opp 3,5% i henhold til KPI.

Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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.

Følgende kandidater er på valg:

Styremedlem	Glenn Næss	På valg:	2025
Styremedlem	Olaf Gunfelt Børresen	På valg:	2025
Varamedlem	Svetlana Wik	På valg:	2025
Varamedlem	Vetle S. Valebjørg	På valg:	2025

Da det er to kandidater som ikke er på valg før 2026, er det kun behov for å finne to nye medlemmer - årsmøte står fritt til å velge flere.

Valgkomiteens innstilling:

5.2 Valg av styremedlemmer

Helene Amlid Cola stiller til valg som styremedlem for 2 år
Mariama Bojan Arntzen stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlem(mer)

Svetlana Wik stiller til valg som varamedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Bytte av garasjeplasser ved kjøp og salg av leiligheter

Forslagsstiller:

Seksjon 104 - Ida Katarina Paus

Seksjon 123 – Vetle Valebjørg

Forslagsstillers saksfremstilling:

Garasjeplass 10 overføres til leilighet 104 (fra leilighet 123).

Garasjeplass 22 overføres til leilighet 123 (fra leilighet 104).

Garasjeplass 27 overføres til leilighet 29 (fra leilighet 123).

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken godkjennes

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Overføringene godkjennes

6.2 Investering i sykkelparkering

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er ønskelig å forbedre sykkelparkeringen etter ønske fra beboere. Foreløpig har det ikke blitt utarbeidet en konkret løsning. Styret har fått innspill og sett på ulike løsninger, men ikke formelt innhentet tilbud fra leverandører. Styret ønsker å investere sykkelparkering over flere år da kostnadene kan bli store dersom alt tas på en gang.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å investere i sykkelparkering i 2025/2026 innenfor en økonomisk ramme på opp til 200 000,-.

6.3 Utvidelse av platting

Forslagsstiller:

Seksjon 60 - Peter Mellbye og Julianne Lillegård

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ønsker å legge platting der det i dag er steinheller. Dette betyr i praksis en utvidelse av eksisterende platting som har løsnet. Formålet er å dekke steinene på forsiden av leiligheten innenfor hekken. Det vil si 130 cm ut fra hekken og 350 cm langs stuevinduet. Ingen hekker eller beplantning blir berørt.

Styrets vurdering:

Ingen motforestillinger fra nærmeste nabo.

Seksjon 60 gis 30 års eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonene etter avtale med styret.

Etter godkjennelse kan det ikke gjøres ytterligere endringer uten godkjenning fra årsmøtet. Bruksretten varighet er frem til 15.mai 2055. Bruksretten følger seksjonen ved salg. Det forutsettes at seksjonseier selv må ta initiativ til en eventuell forlengelse av bruksretten.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Saken godkjennes

6.4 Tillatelse til å legge platting på egen veranda

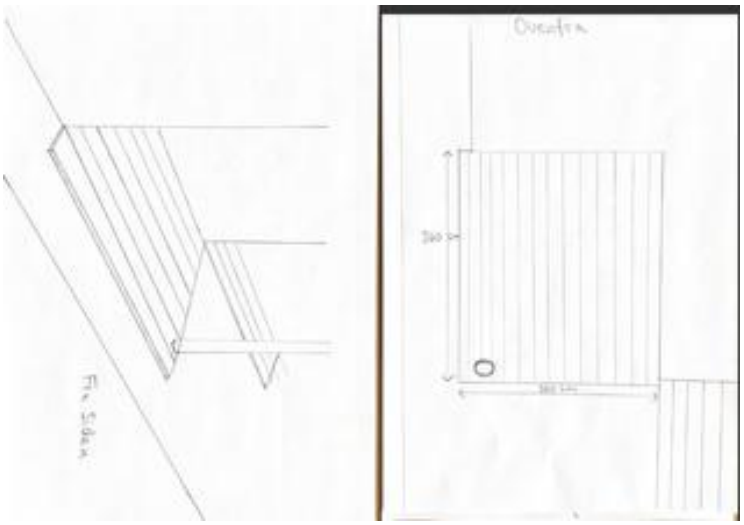
Forslagsstiller:

Seksjon 92 - Tor Ringerud.

Forslagsstillers saksfremstilling og forslag til vedtak:

Anmoder om tillatelse fra årsmøtet om å legge platting utenfor min leilighet. Utformingen av plattingen skal være i lik utførelse som plattinger hos andre enheter i sameiet.

Utførelsen vil ikke påvirke noen av de andre enhetene i sameiet, da det kun påvirker min enhet. Under følger skisser for ønsket tiltak. Arbeidet vil bli utført av profesjonelle, og min enhet vil ivareta et eventuelt vedlikeholdsansvar for plattingen.



7 Forslag til budsjett 2025

7.1 Orientering fra styret

Styret planlegger følgende arbeid i 2025:

1. Sykkelstativ
2. Hydroforpumper til vannanlegg og filter
3. Utbedring av garasjetak
4. Bytte elektriske kontakter til vifter
5. Automatiske dører
6. Vedlikehold av inngangsdører og vinduer
7. Flere overvåkingskamera

Fra 2026 og videre

1. Maling av sørvestvendte vinduer, de som er mest slitt av solen.

Styret gjør en muntlig orientering om budsjettarbeidet for 2025.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KINGOSGATE 15-21

Møtedato:	torsdag, 15. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Iladalen menighet (Søren Jaabæks gate 5)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erlend Glad (fra Solibo) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Lasse Andresen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

20 seksjoner representert ved eier(e)
0 fullmakter
Totalt 20 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 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent, med forbehold om at «Note 2 Andre inntekter» rettes opp med tall fra 2024.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 301 843,-. Honoraret er justert opp 3,5% i henhold til KPI. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Helene Amlid Cola ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.
Mariama Bojan Arntzen ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer

Svetlana Wiik ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Eivind Rognmo ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent.

---

6. Innmeldte saker

6.1 Bytte av garasjeplasser ved kjøp og salg av leiligheter

Forslagstiller:
Seksjon 104 - Ida Katarina Paus
Seksjon 123 – Vetle Valebjørg

Forslagsstillers saksfremstilling:
Garasjeplass 10 overføres til leilighet 104 (fra leilighet 123).
Garasjeplass 22 overføres til leilighet 123 (fra leilighet 104).
Garasjeplass 27 overføres til leilighet 29 (fra leilighet 123).

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Saken godkjennes.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Overføringene godkjennes.

Vedtak:
Godkjent enstemmig

6.2 Investering i sykkelparkering

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er ønskelig å forbedre sykkelparkeringen etter ønske fra beboere. Foreløpig har det ikke blitt utarbeidet en konkret løsning. Styret har fått innspill og sett på ulike løsninger, men ikke formelt innhentet tilbud fra leverandører. Styret ønsker å investere sykkelparkering over flere år da kostnadene kan bli store dersom alt tas på en gang.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å investere i sykkelparkering i 2025/2026 innenfor en økonomisk ramme på opp til 200 000,-.

Endringsforslag/ benkeforslag:
[Dersom aktuelt med endringer av forslagsstillers opprinnelige forslag, styrets opprinnelige forslag eller nye alternative forslag til vedtak i saken. Det bør protokollføres hvem som har fremmet benkeforslaget. Merk at endringsforslag eller benkeforslag må ligge innenfor rammene av saken og opprinnelige forslag]

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

6.3 Utvidelse av platting

Forslagstiller:
Seksjon 60 - Peter Mellbye og Julianne Lillegård

Forslagsstillers saksfremstilling:
Ønsker å legge platting der det i dag er steinheller. Dette betyr i praksis en utvidelse av eksisterende platting som har løsnet. Formålet er å dekke steinene på forsiden av leiligheten innenfor hekken. Det vil si 130 cm ut fra hekken og 350 cm langs stuevinduet. Ingen hekker eller beplantning blir berørt.

Styrets vurdering:
Ingen motforestillinger fra nærmeste nabo.

Seksjon 60 gis 30 års eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonene

etter avtale med styret.

Etter godkjennelse kan det ikke gjøres ytterligere endringer uten godkjenning fra årsmøtet. Bruksretten varighet er frem til 15.mai 2055. Bruksretten følger seksjonen ved salg. Det forutsettes at seksjonseier selv må ta initiativ til en eventuell forlengelse av bruksretten.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Saken godkjennes.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Fastsettelse av eksklusiv bruksrett (enerett) til formelt fellesareal i sameiet krever vedtektsendring og vedtak med 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 25 femte og sjette ledd.

Det inntas følgende ny bestemmelse i sameiets vedtekter § 9 som nytt fjerde avsnitt:

«*Seksjon 60 gis 30 års eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.*

Etter godkjennelse kan det ikke gjøres ytterligere endringer uten godkjenning fra årsmøtet. Bruksretten varighet er frem til 15.mai 2055. Bruksretten følger seksjonen ved salg. Det forutsettes at seksjonseier selv må ta initiativ til en eventuell forlengelse av bruksretten.»

Vedtak:
Godkjent enstemmig.

6.4 Tillatelse til å legge platting på egen veranda

Forslagstiller:
Seksjon 92 - Tor Ringerud

Forslagsstillers saksfremstilling og forslag til vedtak:
Se innkallingen til årsmøtet.

Anmoder om tillatelse fra årsmøtet om å legge platting utenfor min leilighet. Utformingen av plattingen skal være i lik utførelse som plattinger hos andre enheter i sameiet.

Utførelsen vil ikke påvirke noen av de andre enhetene i sameiet, da det kun påvirker min enhet. Under følger skisser for ønsket tiltak. Arbeidet vil bli utført av profesjonelle, og min enhet vil ivareta et eventuelt vedlikeholdsansvar for plattingen.

Vedtak:
Godkjent enstemmig. Det presiseres at vedtaket ikke fratar styret kompetanse til å behandle tilsvarende saker som ikke krever årsmøtebehandling.

7. Forslag til budsjett 2025

7.1 Orientering fra styret

Styret planlegger følgende arbeid i 2025:

1. Sykkelstativ
2. Hydroforpumper til vannanlegg og filter
3. Utbedring av garasjetak
4. Bytte elektriske kontakter til vifter
5. Automatiske dører
6. Vedlikehold av inngangsdører og vinduer
7. Flere overvåkingskamera

Fra 2026 og videre:

1. Maling av sørvestvendte vinduer, de som er mest slitt av solen.

Styret gjør en muntlig orientering om budsjettarbeidet for 2025.

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Forslag om å flytte sak 7 til etter sak 3 om årsregnskapet ble vedtatt.

Postene energi og fyring i budsjettet for 2025 må justeres for å gjenspeile en KPI-økning på den faktiske kostnaden i 2024.

Vedtak: Tatt til orientering.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Erlend Glad	Lasse Andresen

03. november 2005 *Sameiet Kingos gate 15-21*

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.

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

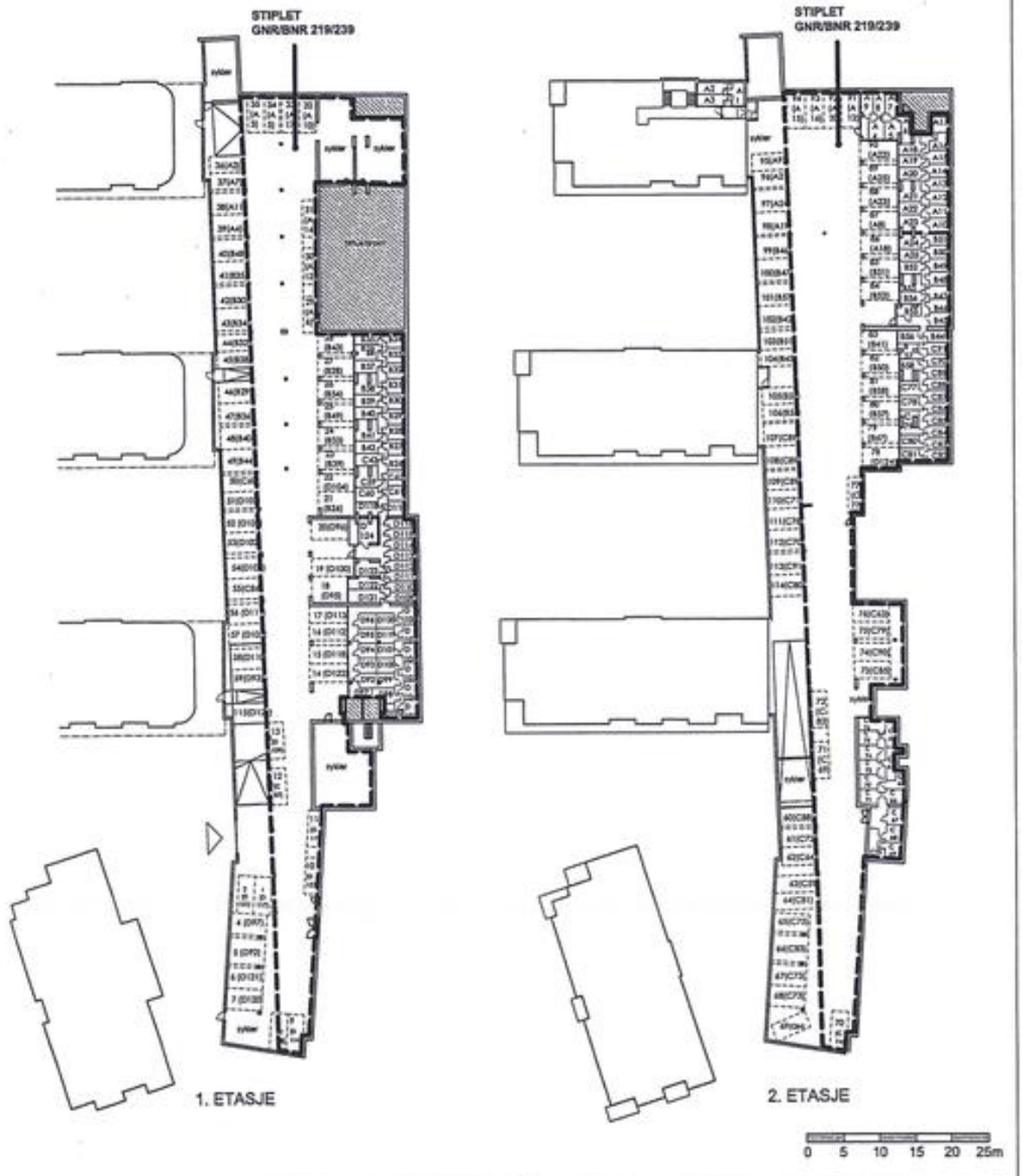
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseiere velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

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	


Claus Riis' gate

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.

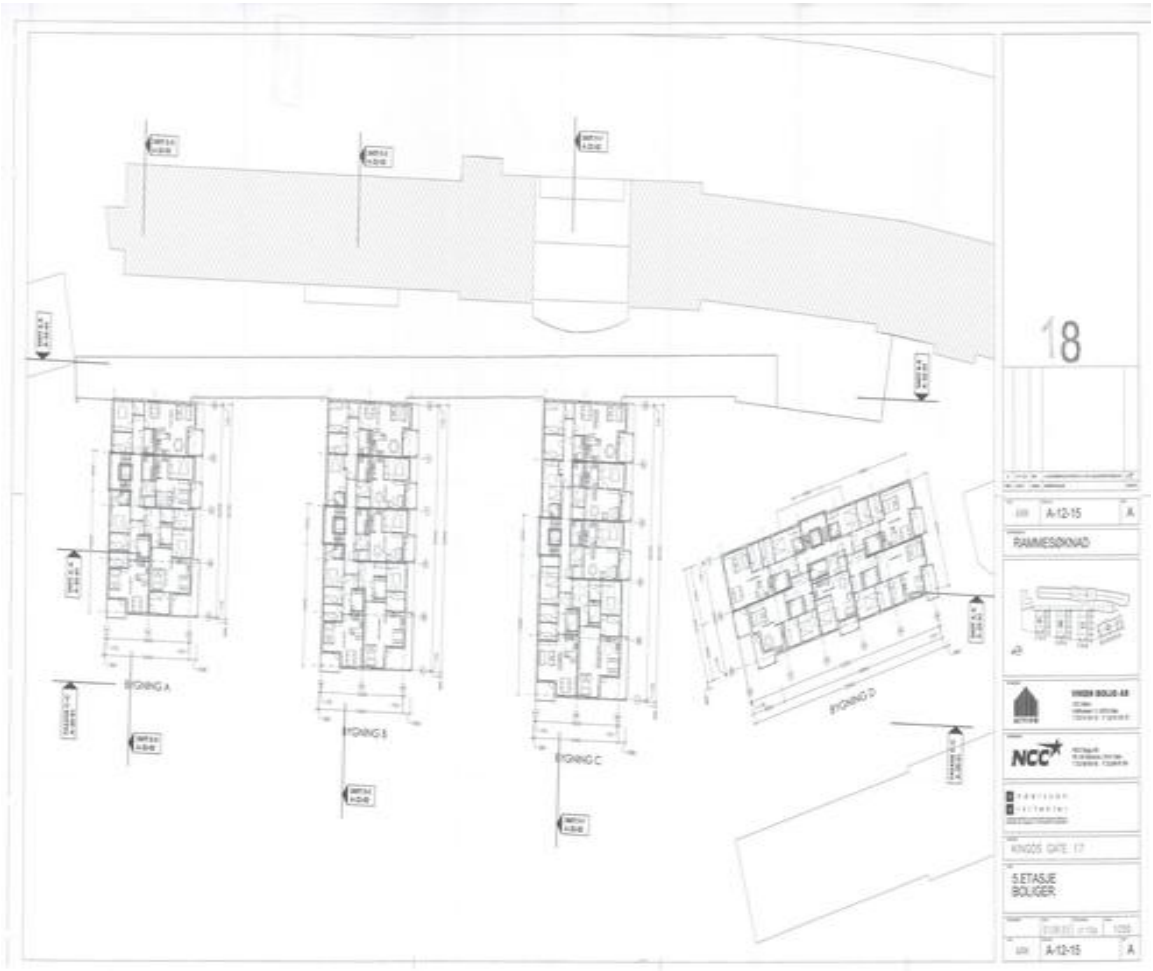
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

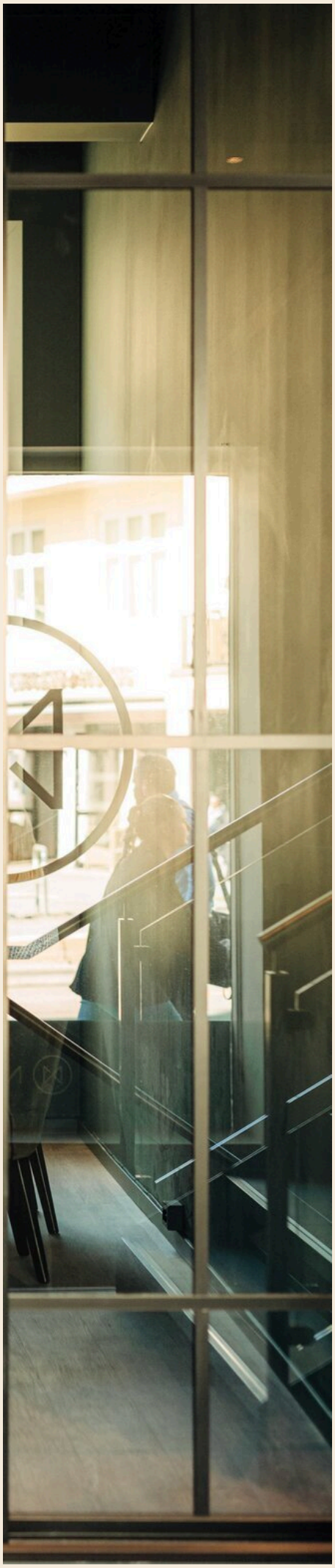

18
A-12-15
A
RAMMESØKNAD
NCC
KINGOS GATE 17
5.ETASJE
BOLIGER
A-12-15
A
BYGNING A
BYGNING B
BYGNING C
BYGNING D

Velkommen til

Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

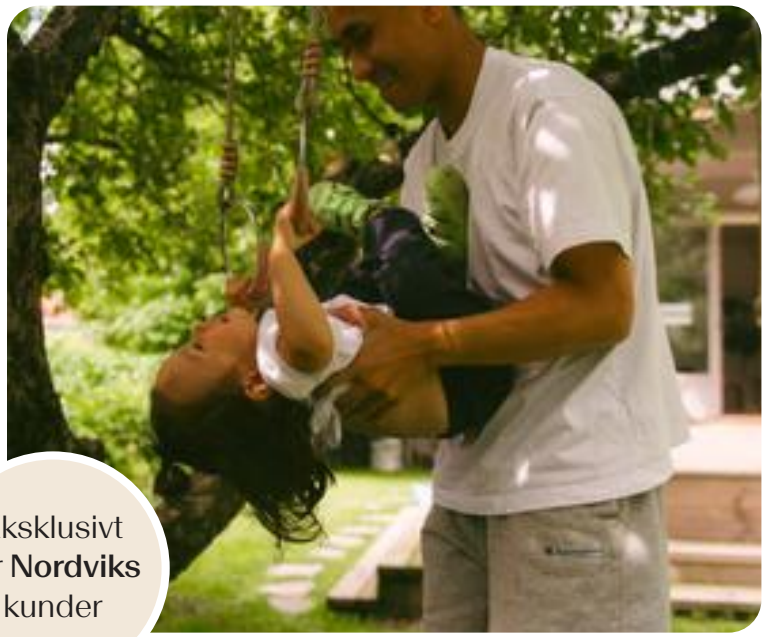


Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0324/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kingos gate 15 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 141, snr 115 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478