KINGOS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Tilstandsrapport

Kingos gate 19, 0457 OSLO

OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 141, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20409-25131 **Referansenummer:** UE2742

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

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.

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 bygningssakyndige 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger av utfyllende bindingsverk utvendig isolert og pusset.
Takkonstruksjon av typisk flattak, antatt tekket med papp/foliemembran. Bygningen er oppført over 7 etasjer.
Fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrig kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Forrige eiere:
Renovering av kjøkken (2019).
Bytte av armatur over servant på bad. (2021).
Oss:
Malt vegger og tak på soverom (2021).
Malt vegger i stue (2022).
Malt vegger og tak i gang (2022).
Nytt servantskap på bad (2022).

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående lyst laminat gulv, malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré med innfelte downlights. Synlige v-fuger i stue/kjøkken og soverom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,40 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderomsmodul med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett. Opplegg for vaskemaskin.

–

Baderomsmodul fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite grepsfrie fronter og overskap med benkebelysning. Hvit laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte fra Thermex.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i taket på badet.
Synlig avløpsrør i plast.

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Sikringsskap plassert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 5 fordelingskurser.
Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

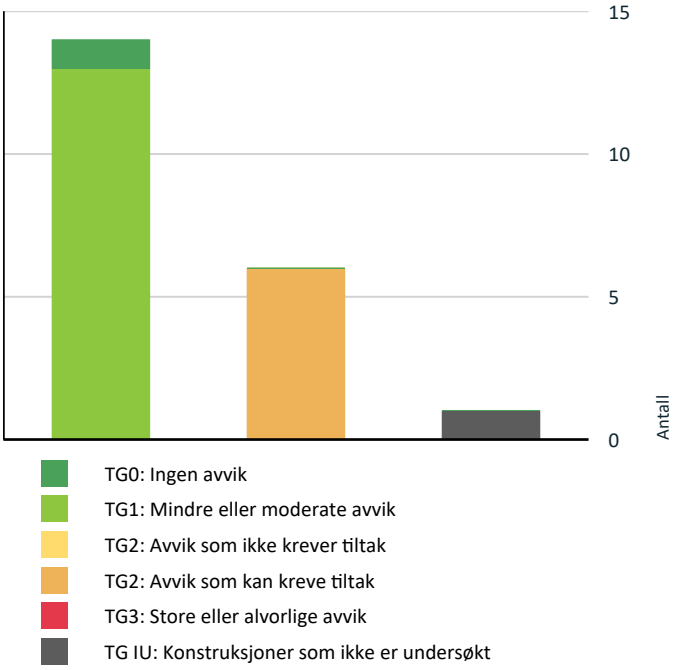
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Vinduene er innadslående.

–

Soveromsvinduet har seget og er noe tungt å åpne/lukke.

TG 1 Dører

Malt/foliert inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Inngangsdøren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

–

Malt balkong/terrassedør i tre med 2-lags isolerglass.
Døren er utadslående og kan låses i åpen stilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stål og betong.
Rekkverk i aluminium.
Gulvdekket er belagt med impregnerte terrassebord.
Plassbygde sittebenker.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har gjennomgående lyst laminat gulv, malte slette vegg- og takflater.
Nedsenket tak i entré med innfelte downlights. Synlige v-fuger i stue/kjøkken og soverom.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,40 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av støpte betongelementer.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det ikke avdekket en høydeforskjell utover standardens krav.

TG 2 Radon

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

Innvendige trapper

Betongtrapper og fellesarealer belagt med fliser.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er sameiets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede slette innerdører i leiligheten.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommet.
Hyller i inv.bod.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderomsmodul med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett. Opplegg for vaskemaskin.

–

Baderomsmodul fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Hvite 20x20cm fliser på vegger.
Hvitlakkert stålplatetak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje på fliser og fuger samt riss i fuger dusjsonen. Enkelte sprekte fliser mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden på overflater. Det er symptomer på at overflater med underliggende konstruksjoner kan begynne å svelle under og slippe fra underlaget. Det utelukkes ikke at fliser på sikt kan løsne fra veggflater. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Mørke 10x10cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 38 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på fliser og fuger samt ett par fliser med skader/slagmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Dels synlig mansjett i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det lot seg ikke kontrollere hvordan membran/tettesjikt er anlagt i konstuksjonen. Membran/tettesjikt på vegger, bak innebygget sisterne og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Vegghengt servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets og veggenes oppbygning.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette hvite grepsfrie fronter og overskap med benkebelysning. Hvit laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom med uttrekkbar tut. Integrerte hvitevarer fra Ikea som oppvaskmaskin, kjøl/frys, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte fra Thermex.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i taket på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stoppekran for kaldtvann fungerer ikke.
Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få utført en inspeksjon av rørlegger for å vurdere stoppekranen og evt skifte denne om det trengs.
Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad med tilluft via ventiler i yttervegg.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på badet.

Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

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

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 5 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget ble installert i 2005, da bygget ble satt opp.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Ja, i forbindelse med nytt kjøkken i 2019. Samsvarserklæring foreligger.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Det foreligger en kontrollrapport fra Rejlers Elsikkerhet AS datert til 12.10.2020. Det ble ikke funnet avvik.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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 Branntekniske forhold

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.

Felles brannvarslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapport

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

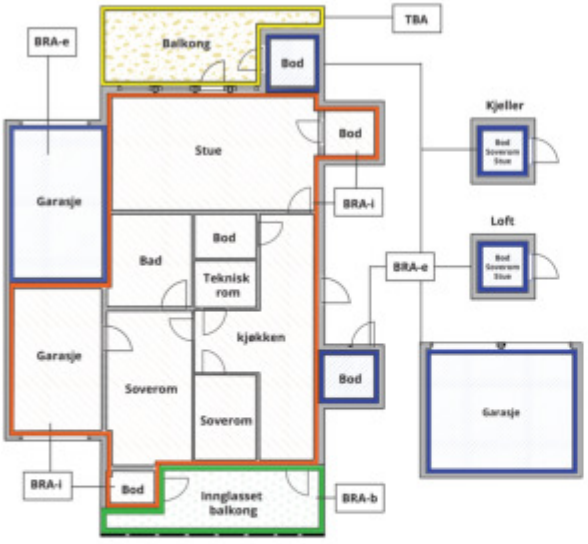
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. Etasje	51			51	12
Bod		5		5	
SUM	**51**	**5**			**12**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bod, Kjøkken, Soverom, Stue, Bad		
Bod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvendt balkong på ca 11,6 m2.

Leiligheten disponerer en bod i fellesarealer i garasjeanlegget på ca 5 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	48	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Jonas Scheie Hammer	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	141		34	6699 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Kingos gate 19

Hjemmelshaver
Sæbø Ingvill Pedersen, Hammer Jonas Scheie

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kingos gate 15-21	485 / 92668	Solibo AS	988334901

Felles formue
Kr. 14 972 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 3 046 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Kingosgate 15-21 i Bydel Sagene.
To-roms leilighet med dels åpen stue/kjøkkenløsning beliggende i byggets 2. etasje med utgang til balkong fra stuen. Adkomst via heis og trapp. Leiligheten har en populær og tilbaketrukket beliggenhet på Alexander Kiellands plass / Iladalen. Det er kort vei til det meste av fasiliteter og servicetilbud i umiddelbar nærhet som forretninger, kaféer, restauranter, offentlig kommunikasjon, dagligvare og treningssentre samt parkområder. Det er også godt med offentlig buss kommunikasjon i nærheten. Gangavstand til blant annet Vulkan med Mathallen, Akerselva, parkområdet på St. Hanshaugen, Oslo Sentrum, Youngstorget og Grunerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate med private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet fellestomt på 6699 m2 med asfaltert adkomst, lekeplasser med lekestativ, sandkasse og husker. Stort innegjerdet, privat hageområde med blant annet flere sittegrupper og fellesgrill. Utearealet har belysning

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er opplyst til å være per tid på 3590,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter, sameiets forsikring, oppvarming og varmtvann, vaktmestertjenester/drift og vedlikehold, vask av trapp/gang, kabel TV/internett m.m

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Det er garasjeanlegg med tilknytning til sameiet. Selger eier ikke parkeringsplass.

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring AS IF Skadeforsikring	SP5751781.1.2			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.06.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	28.05.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	29.05.2025	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei
Avsluttet eltilsyn	29.05.2025	Avsluttet eltilsyn datert 12.10.2020	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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/UE2742

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept (WM)

Oppdragsnr.
92250359

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvill Pedersen Sæbø	Jonas Scheie Hammer

Gateadresse
Kingos gate 19

Poststed	Postnr
Oslo	0457

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250359

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert nytt servantskap i 2022.
Arbeid utført av	Direkte Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rehabilitering av garasje. Ferdigstilt september 2024.
Arbeid utført av	Oslo Murmester

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250359

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92250359

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92250359

E-Signing validated

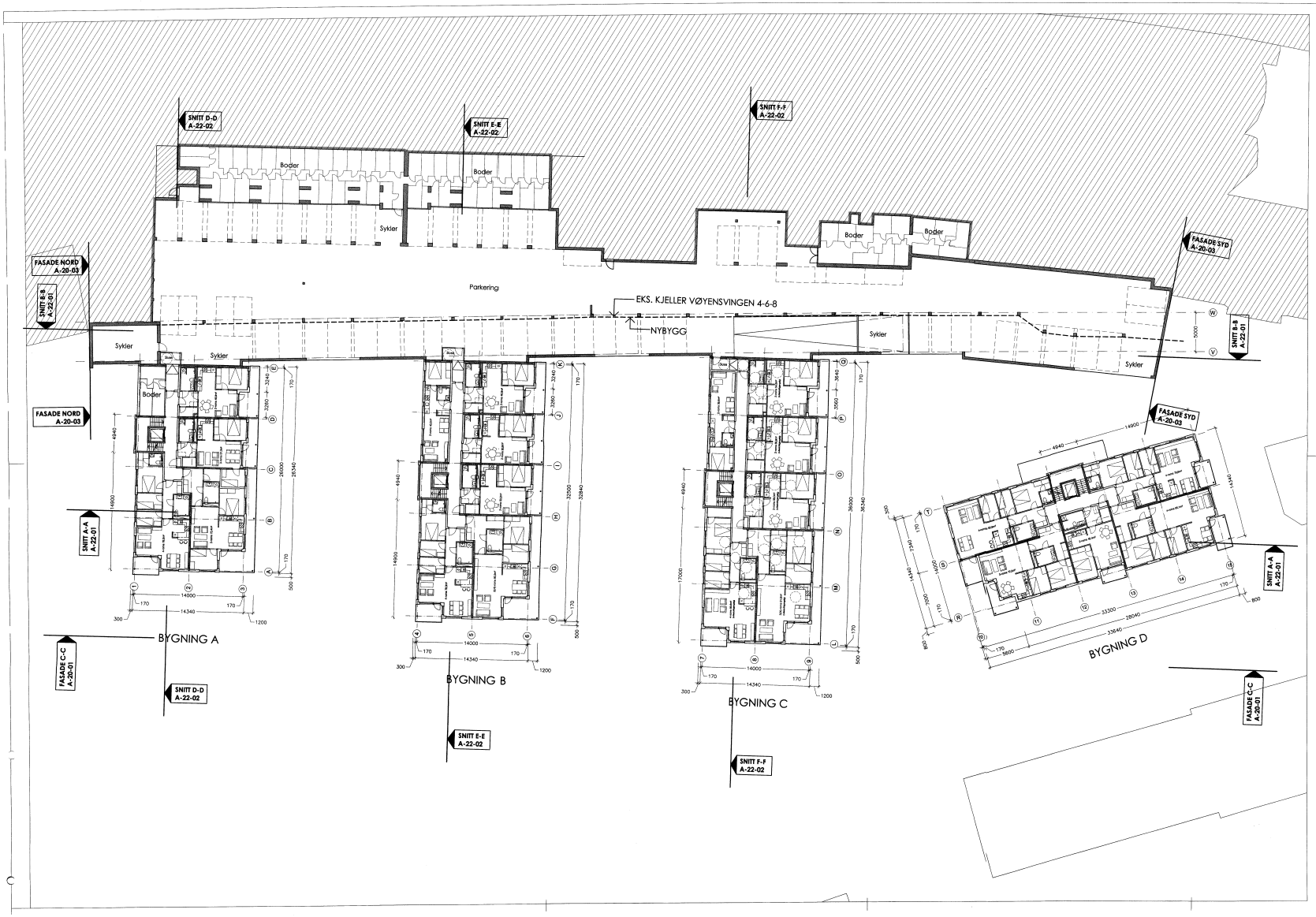
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvill Pedersen Sæbø	39e26665b06913ae0025b687624fad615c5d8f2b	27.05.2025 07:04:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Scheie Hammer	544cb0cd27ca55411611ca50bab5dfa065ca4f30	27.05.2025 07:08:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92250359

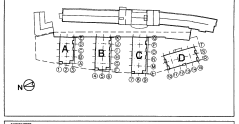
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



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

FAG: ARK | SIGN. NR.: A-12-12 | REV.: A

TEGNINGSNAVN: RAMMESØKNAD



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

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

Andersson Arkitekter

PROSJEKT: KINGOS GATE 17

TITTEL: 2.ETASJE BOLIGER/GARASJE

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

FAG: ARK | SIGN. NR.: A-12-12 | REV.: A

PrivatMegleren Aksept
E-post: aleksander.fjeld.andersen@privatmegleren.n

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Kingosgate 15-21**

26.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.05.2025

Boligselskap:	Sameiet Kingosgate 15-21
Organisasjonsnr:	988 334 901
Gnr./bnr:	219 / 141
Eier(e):	Ingvill Pedersen Sæbø / Jonas Scheie Hammer
Seksjonsnr:	34
Adresse:	Kingos gate 19, 0457 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kingos15/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kingos15/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP5751781.1.2
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.231,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 359,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.590,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 972	kr 3 046

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

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. Styrelederververvet 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.

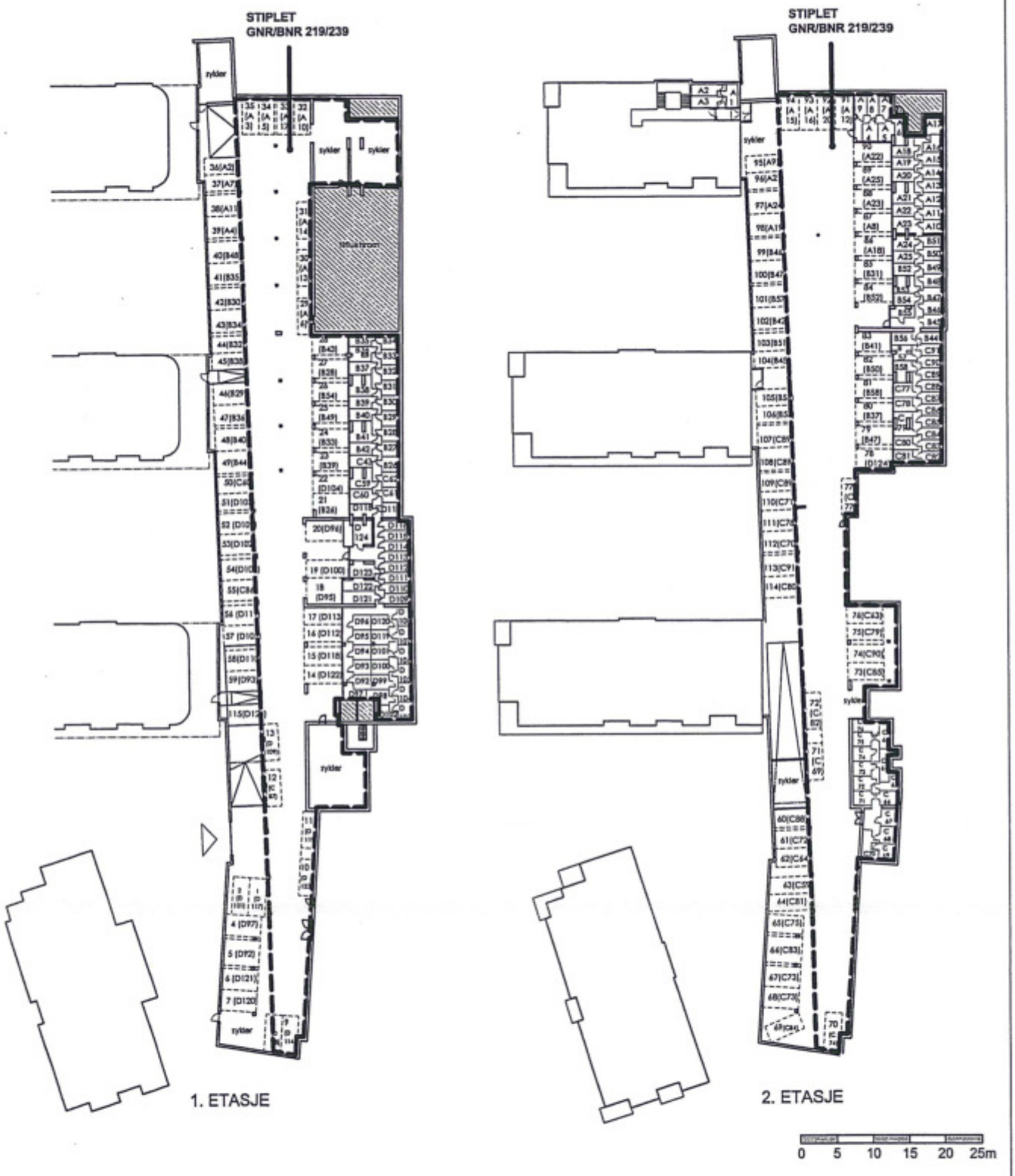
§21
Kommunikasjon med seksjonseiere

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.



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

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	

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

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Mikkel Vier Simensen
mikkel.simensen@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SOLIBO Norge

Signert med E-signere

19-05-2025 10:37:02 UTC

Undertegner

Dato

Erlend Glad
erlend.glad@solibo.no
+4740840969

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.92

LASSE ARNE ANDRESEN Norge

Signert med E-signere

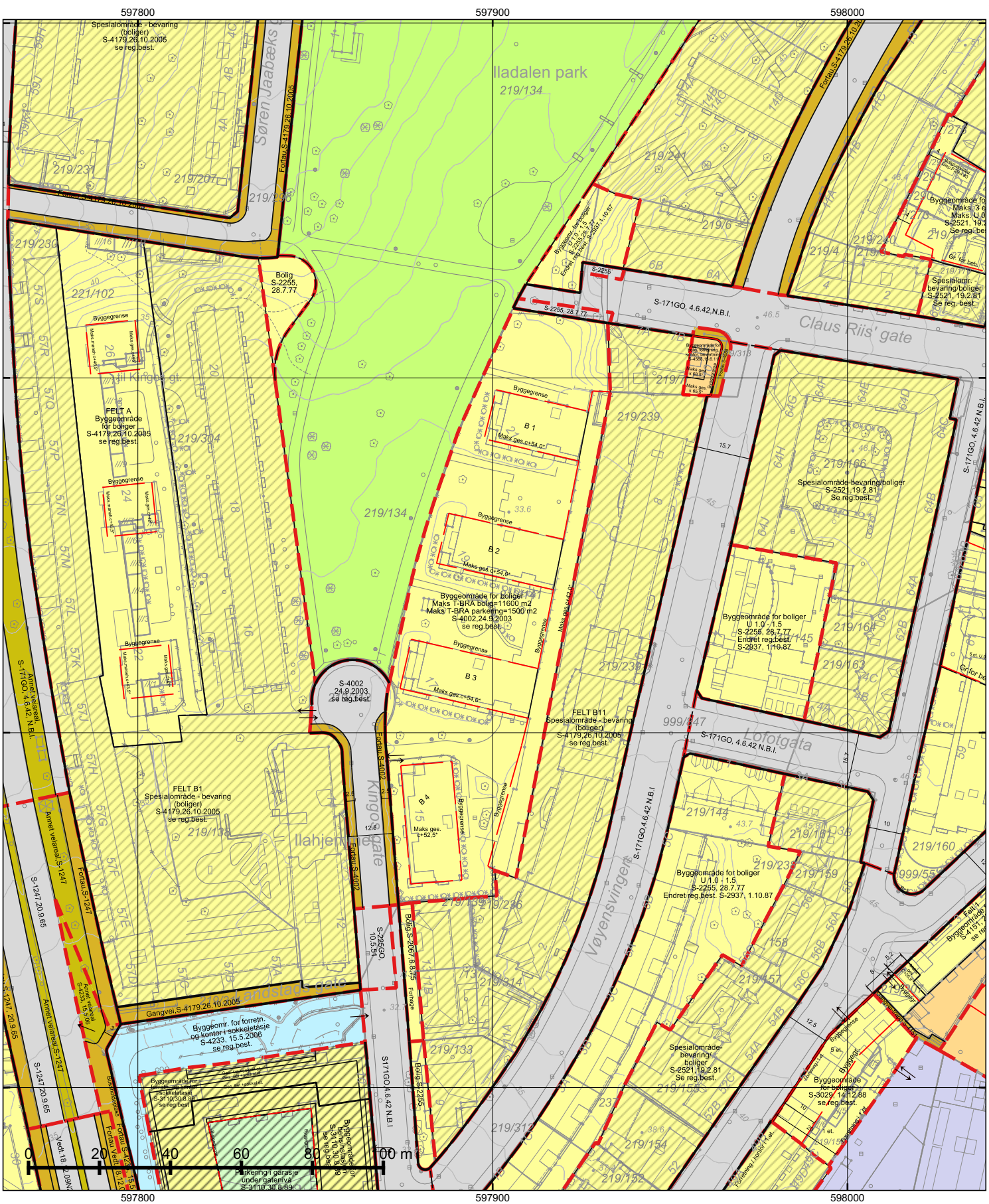
20-05-2025 08:27:07 UTC

Undertegner

Dato

Lasse Arne Andresen
lasse.a.andresen@gmail.com
+4791130584

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.212.132.225



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143547/ 86512859
Adresse: KINGOS+GATE+19
Gnr/Bnr: 219/141

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3006248
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

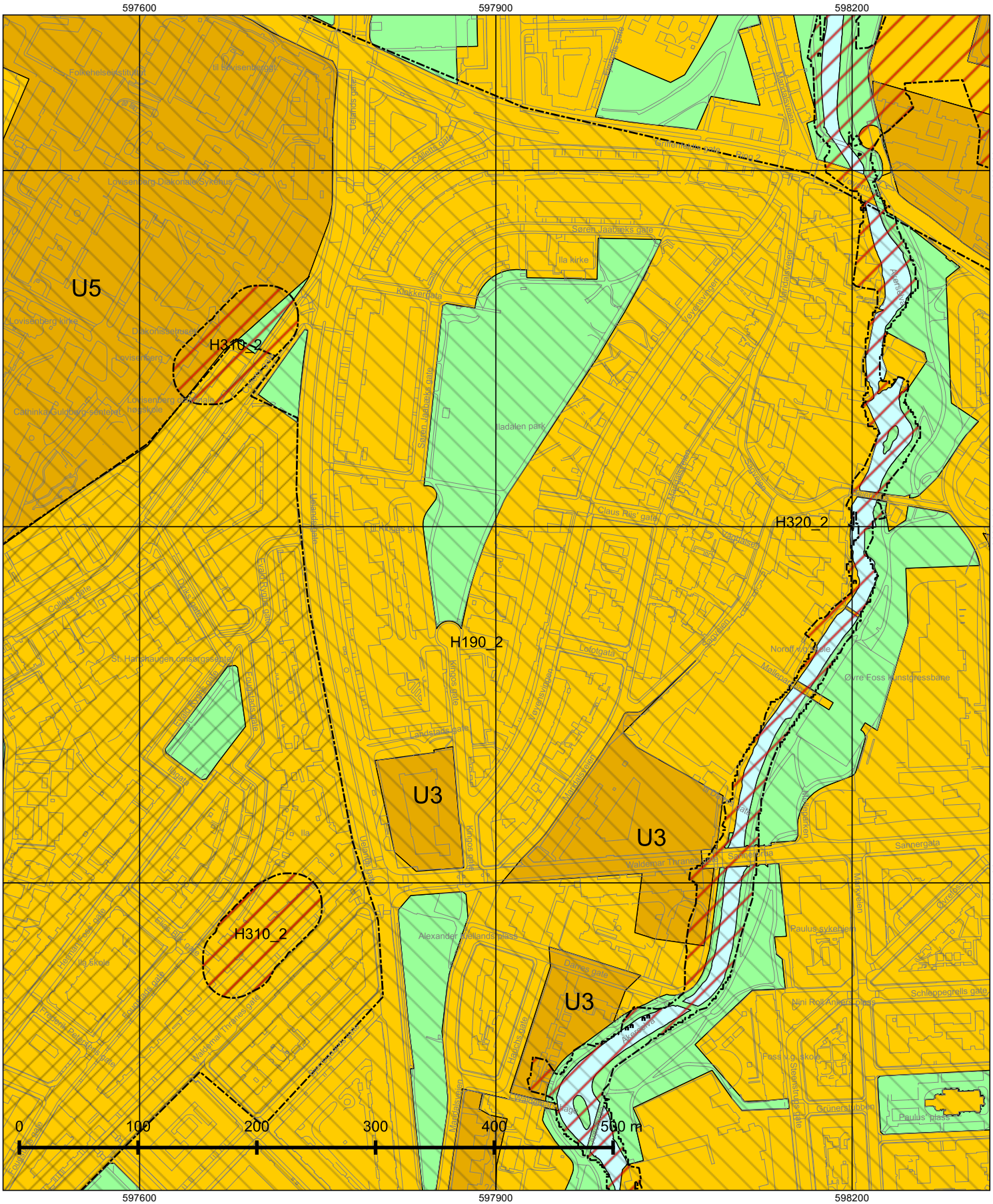
Dato: 26.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143547/ 86512859
Adresse: KINGOS+GATE+19
Gnr/Bnr: 219/141
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3006248
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143547/86512859
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Kingos gate 19
Gnr. 219 Bnr. 141 Snr. 34 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0359

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Ellen Pike
Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 92 07 00 40
E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater

Notater