PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

KINGOS GATE 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Plantegning

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Megleropplysninger

Årsmøte

Protokoll til årsmøte

Vedtekter

Husordensregler

Reguleringskart

Arealbekreftelse

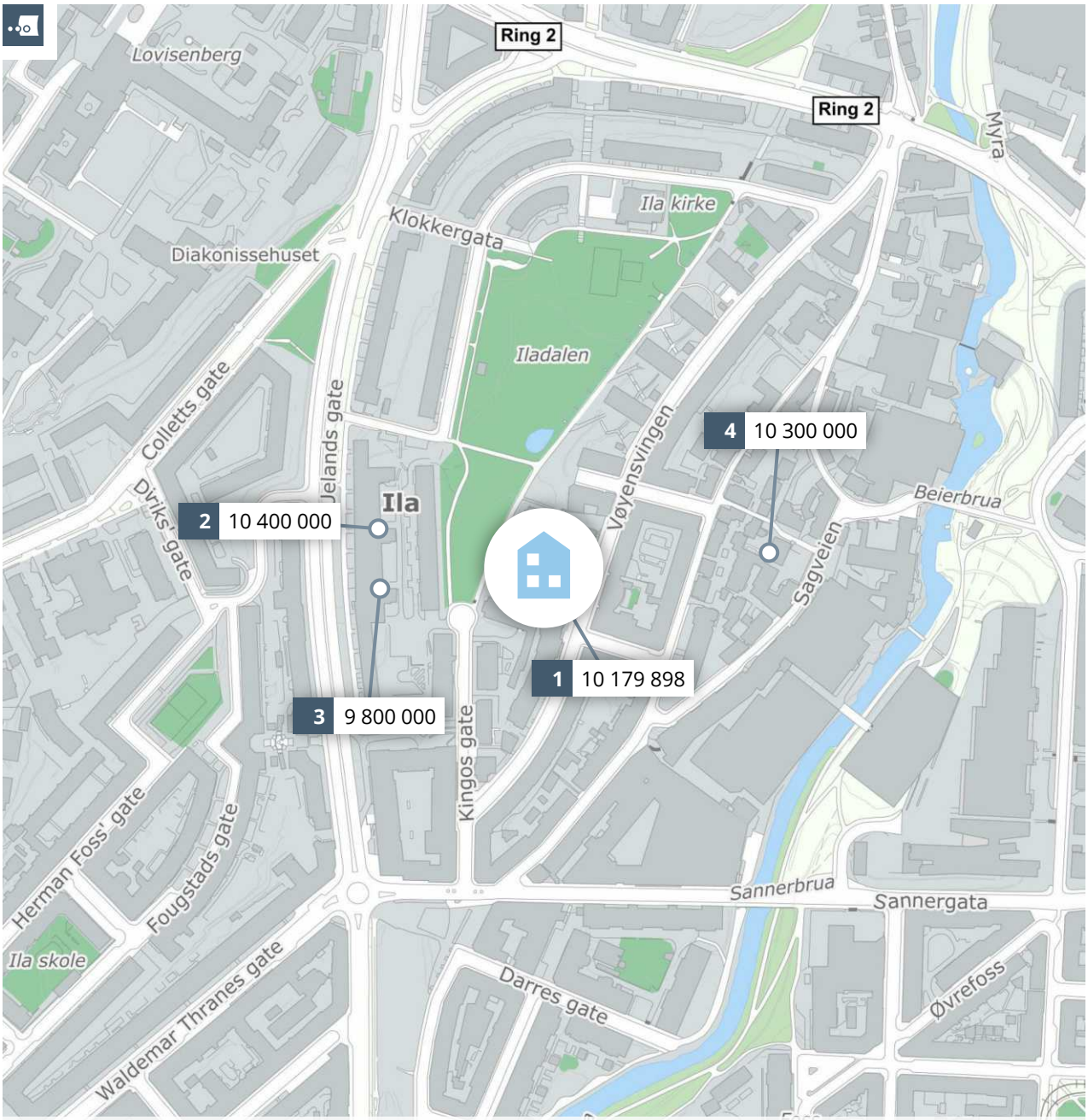
Ferdigattest og original byggetegning

Kommunale avgifter

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KINGOS GATE 19

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 07.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Monica Kristiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kingos gate 19, 0457 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 219 BNR 141 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ILA RODE 5

Verdivurdert til

9 750 000

4 376	9 754 376	123 473
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	5 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	6 051
Formue	29 202
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kingos gate 19 78 m² 2005 6. etg 2 sov	02.12.2025	10 250 000	**10 175 000**	4 898	10 179 898	**130 512**
2 Kingos gate 24 96 m² 2013 1. etg 3 sov	12.05.2025	9 850 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**108 333**
3 Kingos gate 22 98 m² 2013 1. etg 3 sov	12.05.2025	9 400 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**100 000**
4 Våghalsen 17 94 m² 1872 1. etg 2 sov	22.01.2025	10 500 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**109 574**

Velkommen til Kingos gate 19. Boligen ligger i ende av blindvei, med Iladalen park som skue og nærmeste nabo. Kort vei til kollektivtilbud, restauranter og turmuligheter langs Akerselva.

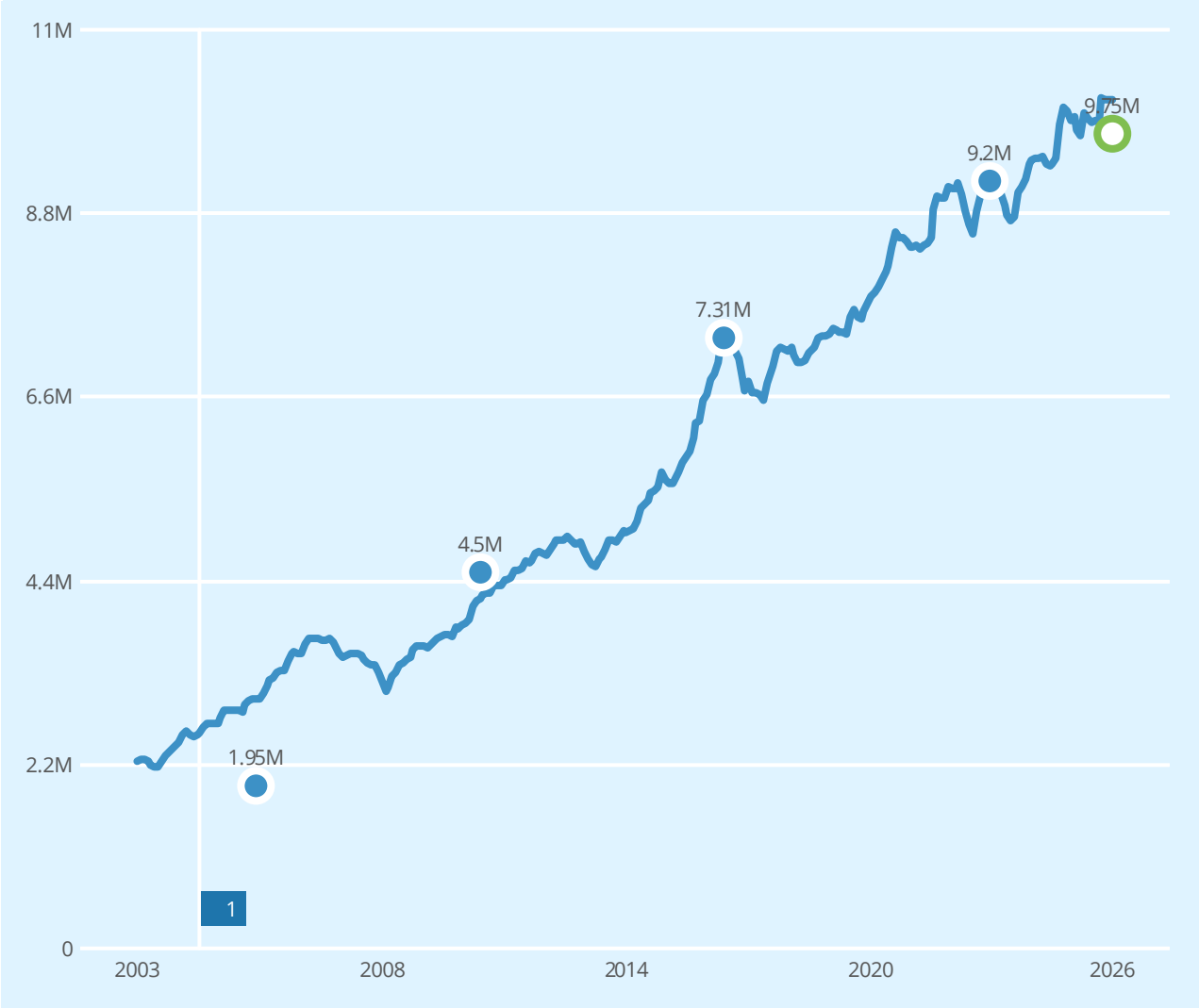
Gjennomført og tiltalende 4-roms hjørneleilighet med vestvendt markterrasse og utsyn over idylliske Iladalen park. Store vindusflater og takhøyde på 2,70 cm. God planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom og 2 bad. Fra stuen er det utgang til vestvendt markterrasse med gode solforhold og direkte kontakt med grønne omgivelser. Stilrent og moderne kjøkken med samtlige hvitevarer integrert. Hovedbadet er opprinnelig fra byggeår, ytterligere modernisert av tidligere eier i 2019. Etablert liten kjøkkenløsning på hovedsoverom med tilgang til bad. Mulighet for å etablere hybel-del. Det ble gjennomført el-kontroll høsten 2025, avvik ble utbedret av E.Halvorsen Elektro AS. Bruksrett til garasjeplass med el-bil lader medfølger. Varmtvann, fyring, TV og internett er inkl.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

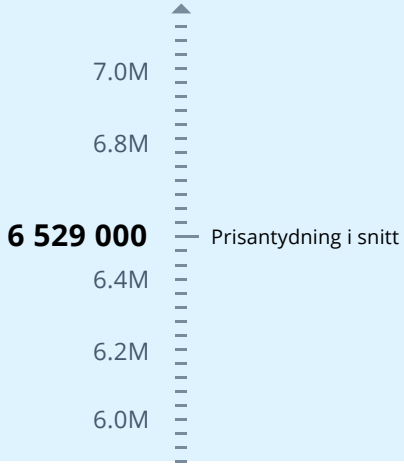
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.05.2023	30.05.2023	18.09.2023	8 750 000	9 200 000	0	9 200 000	
26.10.2017		26.10.2017	-	3 650 000	-	3 650 000	2
20.01.2017	26.01.2017	28.02.2017	6 500 000	7 300 000	5 220	7 305 220	
04.03.2011	15.03.2011	06.07.2011	4 090 000	4 500 000	4 684	4 504 684	
29.11.2006	08.12.2006	25.06.2007	2 250 000	3 700 000	852	3 700 852	2
14.11.2005		14.11.2005	-	1 945 000	-	1 945 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ILA RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

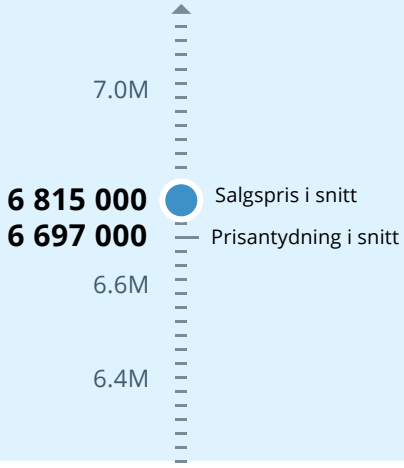


Annonsene har i snitt ligget ute i

29
dager

Leiligheter solgt i ILA RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

29
leiligheter solgt

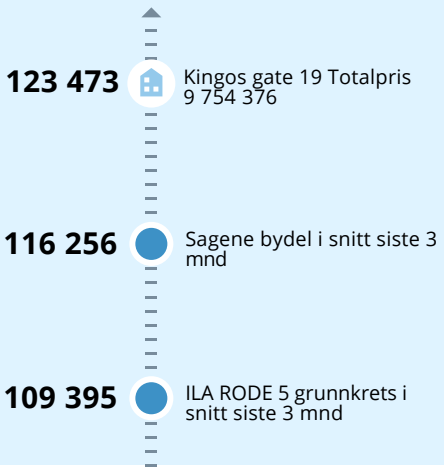


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Kingos gate 19

0457 Oslo

Gnr: **219** Bnr: **141** Snr: **26**



Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *416103*
Opprettet: *17.03.2026*
Utskrift: *24.03.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en 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.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
17 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og balkongdører
- Entredør

Terrasser og plattinger på terreng
- Terrasse

Bad - - hovedbad
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Kjøkken - - hovedkjøkken
- Innredning
- Automatisk vannstopper
- Avtrekk

Etasjeskiller og gulv på grunn
- Etasjeskiller

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - ventilasjon
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Bad - - dusjbad
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - rør-opplegg/stoppekran
- Vannrør (stoppekran)

Kjøkken - - hybelkjøkken
- Innredning

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - - varme
- Vannbåren varme

TG 2
4 stk

Bad - - hovedbad
Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Bad - - dusjbad
Overflater - Gulv
Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk

Bad - - hovedbad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Bad - - dusjbad
Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent:	Eivind Rognmo Line Hestdal	**Rekvirert dato:**	

Besiktigelse

Til stede:	Eivind Rognmo	**Besiktigelsesdato:**	18.03.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026028

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Kingos gate 19, 0457 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Snr
219	141	26

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Line Hestdal
Eivind Rognmo

Eierbrøk: 780 / 92668

Dokumentkontroll

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

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Forretningsfører		Opplysninger vedr. boligselskapet/borettslaget/ sameiet er oppgitt av forretningsfører.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Byggeår

2005

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Boligblokk oppført i 2005.
Grunnmur i støpt betong.
Yttervegger/bærende i støpt betong eller metallkonstruksjoner, med utfyllende veger i isoler bindingsverk.
Utvendig med i hovedsak malte flater, samt noe fasade-plater.
Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie.
Støpte betongdekker.
Heis i oppgangen.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300, 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
1. etg.	79		13
Fellesarealer 1. etg.		5	
Sum:	**79**	**5**	**13**
Sum BRA:	**84**		

Romfordeling

Etasje	Romtype
1. etg.	**BRA-i:** Entre gang, stue/kjøkken, 2 bad, 3 soverom. **TBA:** Markterrasse
Fellesarealer 1. etg.	**BRA-e:** Bod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 270 cm.

I tillegg bod i fellesareal i 1. etg. på ca. 5 kvm.

Leilighetens planløsning er i hovedsak som ved byggeåret.

KORT BESKRIVESLE AV LEILIGHETEN:
4-roms eierseksjon med 2 bad, beliggende i 1. eg. i bygg fra 2005.
Innvendige overflater med malte tak-veggflater, og parkettgulv.
Hvite/glatte innerdører.
Garderobeskap/garderobeløsning i entre, og soverom.
Kjøkkeninnredning fra 2018.
Ett bad er oppusset med nye gulv og veggfliser, lagt flis på flis.
Det er montert en liten kjøkkenløsning i det store soverommet.

Utgang fra stuen til markterrasse.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 1

Vinduer og balkongdører
Vinduer og balkongdører fra 2005 , med 2-lags isolerglass.
Glass i franske balkonger i soverom er byttet i 2015.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller innunder TG-1: Enkelte vinduer har behov for utvendig overflatebehandling.

TG 1

Entredør
Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 40 dB klassifisert dør.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller innunder TG-1: Det er noe glippe mellom dør og karm. Døren bør justeres så den lukker helt mot terske/karm.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

TG 1

Terrasse
Utgang fra stuen til romslig markterrasse i trekonstruksjon. På ca. 13 kvm.
Terrassekonstruksjonen har kun normal brukslitasje, og vurderes derfor til TG-1.

MERK: Seksjonen disponerer formelt sett ikke mer enn det de tinglyste tegningene viser, men hele arealet der plattingen ligger har vært opparbeidet som en del av seksjonens uteområde siden byggeåret (steinheller under platting).
Selger opplyser i egenerklæringen: Terrasse er bygd av tidligere eiere . Denne er ikke meldt til styret , men det kan søkes om og får det innvilget , praksis er at innenfor hekken er det greit .

I tillegg "Franske balkonger" i soverom.

Bad - hovedbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Hovedbad:
Flislagt bad fra 2005.
Prefabrikkert baderomsmodul.
Badet ble så overflate-oppusset i 2019, med bl.a. nye fliser på gulv og vegger, lagt som flis på flis.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Fliser fra 2019. Disse er lagt oppe på opprinnelige fliser fra 2005.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Med nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulvet for øvrig: Gulvet utenfor dusjsonen har dels fall mot sluk, dels er gulvet tilnærmet flatt.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 30 mm.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder fall på gulv utenfor dusjsonen. Det bemerkes at gulvet utenfor dusjsonen har mindre fall en det som er beskrevet i teknisk forskrift.
Høyde fra slukrist og til membran ved dør er ivaretatt, og det er fall mot sluk i dusjsonen så lekkasjevann vil ledes til sluk.

Konsekvens: Rommet vil ved normal bruk fungere. Ved vannsøl utenfor dusjsonen, kan det være treg avrenning mot sluket.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser fra 2019. Disse er lagt utenpå på opprinnelige fliser fra 2005.

TG 1

Overflater - Himling
Tak-plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Type gulvmembran: Topp-membran fra 2005.
Type veggmembraner: Smøremembraner fra 2005.

Årsak / Konsekvens:
Gulv toppmembran: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 21 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 21 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.
Det bemerkes at membraner er en skjult bygningsdel, som ikke er visuelt synlig for kontroll.
De blir da vurdert ut i fra alder i følge gjeldende instruks.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, nedfelt servant i benkeplate, og innredning.
Opplegg for vaskemaskin.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikker baderomsmodul.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Bad - dusjbad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Dusjbad:
Flislagt bad fra 2005.
Prefabrikkert baderomsmodul.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Fliser fra 2005.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Det er fall mot sluket, men enkelte steder er det litt mindre fall en beskrevet i teknisk forskrift.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt rett under 20 mm.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder fall på gulv utenfor dusjsonen. Det bemerkes at gulvet utenfor dusjsonen har mindre fall en det som er beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Hvis det kommer vann ut over gulvet, vil det være noe tregere avrenning mot sluk.

Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.

I dette badet er det målt rett under 20 mm.
Forholdet vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i badet, samtidig som sluket blir tette/ blokkert. Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser fra 2005.

TG 1

Overflater - Himling
Tak-plater.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Type gulvmembran: Topp-membran fra 2005.
Type veggmembraner: Smøremembraner.

Årsak / Konsekvens:
Gulv toppmembran: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 21 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Vegger: Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 21 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen konsekvens da det ikke er opplyst om lekkasjer. Man må være klar over membranens alder.
Det bemerkes at membraner er en skjult bygningsdel, som ikke er visuelt synlig for kontroll.
De blir da vurdert ut i fra alder i følge gjeldende instruks.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning
Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, servant.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikker baderomsmodul.
Hulltaking er derfor unntatt fra forskriftens krav til hulltaking.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsvurdering av innvendige overflater, dører og garderobe, er ikke en del kravet til forskrift om tryggere bolighandel, og blir ikke utført. Dette kan gjøres som et tilleggsoppdrag.

Det er kun vesentlige skader/slitasje som blir vurdert.
Det kan da være mindre/moderate avvik, skader og brukslitasje som ikke blir beskrevet i rapporten.

Vurdering / Avvik

Ingen vesentlige feil/avvik ut over normal brukslitasje registrert.

Kjøkken - hovedkjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkken: Epoq kjøkkeninnredning.
Alder: Montert i 2018.
Fronter: Svarte/finerte fronter
Benkeplate: Kompositt benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt/underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn/koketopp. Kjøleskuff.
Ventilator.

TG 1

Automatisk vannstopper
Er det montert automatisk vann-stopper: Ja.

TG 1

Avtrekk
Er det avtrekk fra kjøkken: Ja.

Kjøkken - hybelkjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Dette ble montert i 2017.
Forrige selger opplyser: Juni 2017: Ny vanninstallasjon hybelkjøkken, lagt opp rør (vann og avløp) til hybelkjøkken fra bad som ligger vegg i vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Skap-innredning med malte fronter.
Benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
Plass for micro-ovn.

Bilder



Rør- opplegg ført inn i bad.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller
Etasjeskiller i støpt betong.

Ingen vesentlige skjevheter registrert i de rom som ble skjønnsmessig valgt.

Rom for varig opphold - branntekniske forhold - HMS

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Branntekniske forhold
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei.

HMS - komfyrvakt
Hovedkjøkken:
Er det montert komfyrvakt over koketopp: Nei.

Konsekvens: En komfyrvakt er en sikkerhetsanordning som kan forhindre at kjeler koker tørr m.m.
Dette bør ettermonteres for i vareta gjeldende sikkerhetskrav.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - ventilasjon

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Mekanisk ventilasjon.
Til-luft til leiligheten: Veggventiler i yttervegger for tilluft.
Er det avtrekk fra kjøkken: Ja, med ventilator tilkoblet sentralt anlegg.
Er det avtrekk fra begge bad: Ja.
Er det luftespalte i dører til bad: Ja.

Hybelkjøkken
Det bemerkes at det ikke er avtrekk fra denne kjøkkeninnredningen.
Det er ikke monter koketopp/stekeovn, så det vil ikke være vesentlig matlaging i dette rommet.
Det blir derfor ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Hvis det skal benyttes som et kjøkken med daglig matlaging, må det anordnes avtrekksventilasjon fra kjøkkendelen.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - rør-opplegg/stoppekran

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg i begge bad: Rør i rør opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.
Hvor er fordelerskap plassert: Det er fordelerskap plassert i tak i hvert bad.
Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Ja.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Det er stoppekraner i fordelerskap.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - avløps-rør

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Det er felles avløps-rør i sameiet. Dette vil da falle inn under selskapets vedlikeholdsansvar og blir ikke vurdert i denne rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg - varme

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannbåren varme
Radiatorer tilkoblet felles anlegg/fjernvarme.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Dette er en forenklet beskrivelse av el-anlegg, 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. Den bygningssakkyndig har verken kompetanse, autorisasjon eller lov til å foreta en tilstandsvurdering av et el-anlegg eller sette en tilstandsgrad.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i entré.
Hovedsikringer og måler i felles skap.
Sikringer: Automatsikringer.
3 kurser med jordfeilautomtater.

El-anlegg i hovedsak fra byggeåret, 2005.
Utførte el-arbeider i regi av forrige eier:
Juni 2017:Opplegg av 3 stk. kurser til hybelkjøkken, samt tilkobling av benkelys. Alt utført av Ampere Installasjon.
September 2018: Opplegg av kurs/stikk til stekeovn og opplegg av 2 stk. stikkontakter under overskap. Alt utført av Hmn Elektro AS.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene.
for arbeider i 2017 er det fremvist en sluttkontroll.

Det ble utført stikkprøvekontroll av leiligheten i 2025.
Det er fremvist dokumentasjon/samsvarserklæring på utbedring av merknader fra denne kontrollen.

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2005	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk 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 01.01.1999?	Ja	Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for el-arbeider i regi av tidligere eier i 2017/18.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		El-anlegg i hovedsak fra byggeåret, 2005. Det er gjort flere el-arbeider senere.

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2025	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det anbefales alltid en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.
I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det nylig har vært utført en stikkprøvekontroll av el-anlegget, utført av ELVIA.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringsskap.

Signatur

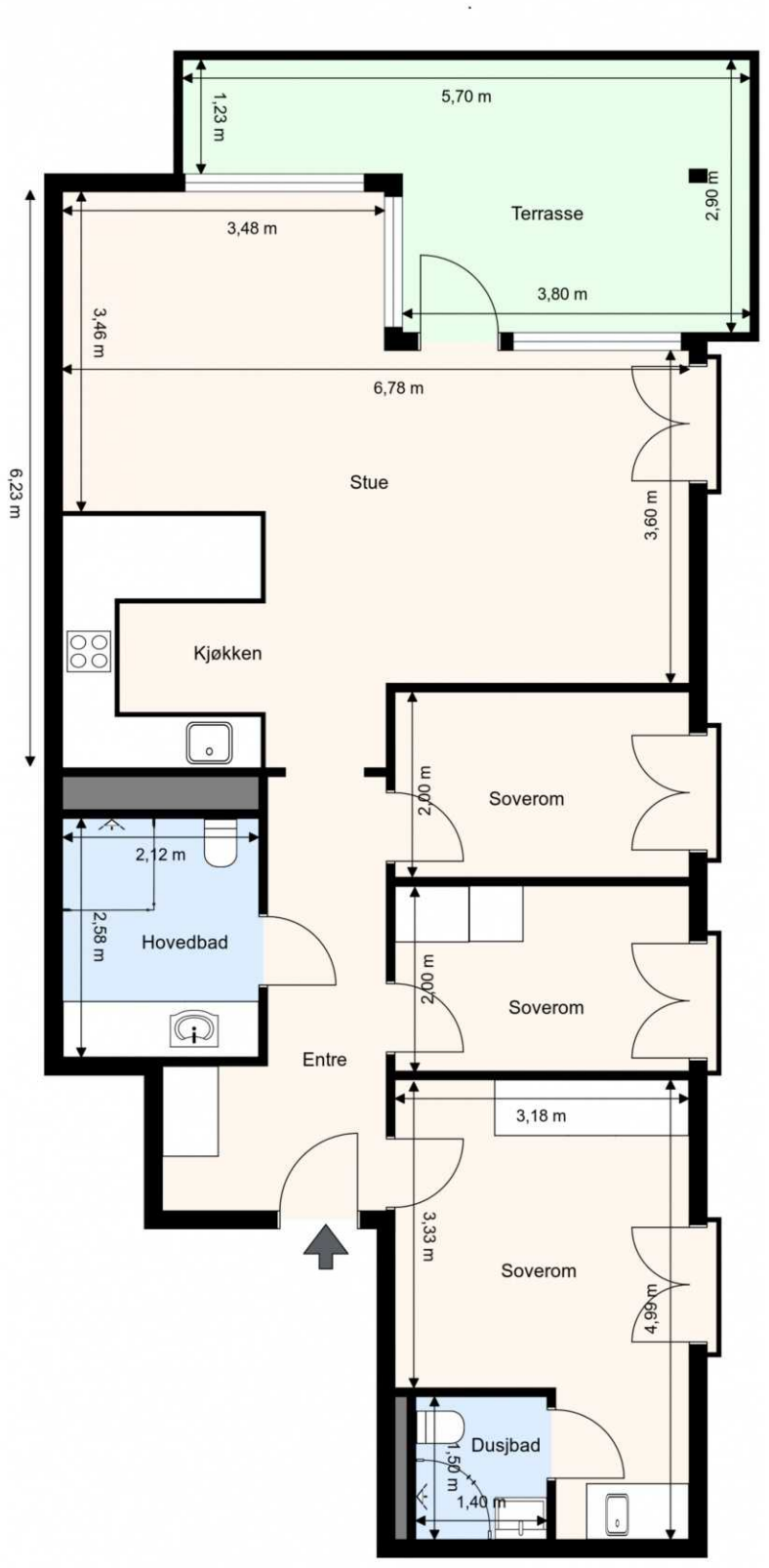
Signatur

OSLO - 24.03.2026
Sted - Dato



TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

Rune Kristiansen Takst AS
Kingos gate 19. 1. etg. Oppdrag 2026028



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260178

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Hestdal	Eivind Rognmo

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

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: 159260178

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	alt som er utfort er gjort av tidligere eier.
Arbeid utført av	tidligere eier

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

Beskrivelse	Ja , garasje har vært utbedret etter vanninntrenging.

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

Beskrivelse	Noe maur tidlig på våren , men raskt borte med litt bruk av maurmiddel/pulver:

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	E.Halvorsen;Utbedret alle avvik etter el-kontroll. Oslo Elektriske montert ny lampe over spisebord
Arbeid utført av	E. Halvorsen elektro AS, SpotOn AS og Oslo Elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Elkontroll høst 2025 ,Elvia

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Driftes av Laddel, last ned app og konto opprettes der . Ladernummer til parkeringsplass 21 er LDE1421. dynamisk pris basert på spotpris pluss et lite påslag , pr tid 89kr pr mnd for abbonement på tjenesten. man kan forøvrig benytte alle ladere i garasjen , fint om man skal låne seg en plass fra en nabo.

Document reference: 159260178

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terasse er bygd av tidligere eiere . Denne er ikke meldt til styret , men det kan søkes om og får det innvilget , praksis er at innenfor hekken er det greit .

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 159260178

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: 159260178

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Hestdal	6abc32ee601ec8c1a15ab1784e2c8ed5d296750e	23.03.2026 16:29:05 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Rognmo	9c7a4b12e98ba18ed429925e2b74514786df2756	23.03.2026 16:28:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260178

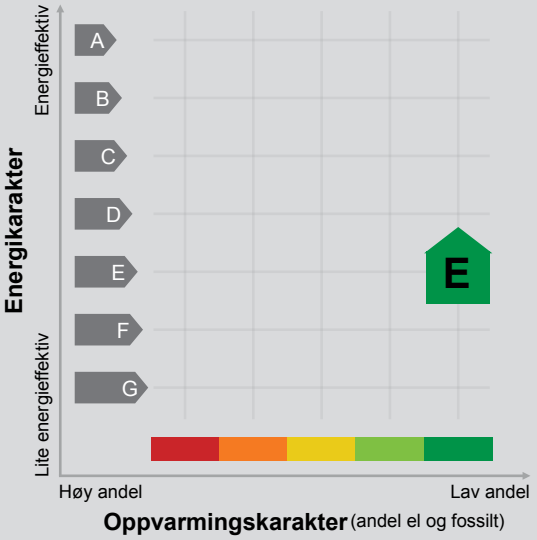
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Kingos gate 19
Postnummer	0457
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	219
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	26
Festenummer	—
Bygningsnummer	81783225
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	978db8be-171f-429e-859c-3fbb17d6b4ff
Dato	09.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kingos gate 19
Postnr/Sted: 0457 OSLO
Bolignr: H0104
Dato: 09.05.2023 8:12:32
Energimerkenr: 978db8be-171f-429e-859c-3fbb17d6b4ff

Gårdsnr: 219
Bruksnr: 141
Seksjonsnr: 26
Festenr: 0
Bygningsnr: 81783225

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

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

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

19.03.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 18.03.2026

Boligselskap:	Sameiet Kingosgate 15-21
Organisasjonsnr:	988 334 901
Gnr./bnr:	219 / 141
Eier(e):	Line Hestedal / Eivind Rognmo
Seksjonsnr:	26
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 garasjeplass.
(Se vedtekter).

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.456,– pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 389,– pr. md.
Garasje	kr 206,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.051,– pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 29 202	kr 4 376

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kingosgate 15-21
9. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Kingosgate 15-21

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring AS

Polisenummer: SP5751781.1.2

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

Styretavler

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

Blomsterbed

Ett blomsterbed er oppgradert som prøveprosjekt.

Videoovervåkning

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

Nye garasjedører etter innbrudd

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

Bytte av låssylindere

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

Reparert problemer med elbil ladere

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

Fasaderens

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

Garasjevask

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

Reparasjon av lekkasje i tak, nr. 15

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

Skifte av vinduer

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

Reparasjon av garasjeglass og søppelrom

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

Installert metallist i søppelrom

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

Byttet til Rørleggersentralen

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

Inngått Norgespris

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

Ny avtale for service av sprinkleranlegg

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

Nyhetsbrev

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

Byttet pumpe og filter

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

Renset anlegget

Varmeanlegget er renset for å bedre funksjon og effektivitet.

Vedlikehold av radiator

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

Julegrantenning

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

Bygningssjekk med IF

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

Skifte strømleverandør

Sameiet har byttet strømleverandør for å oppnå bedre betingelser.

Fikset utebelysning

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

Rekordantall pølser på dugnad

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

Serviceavtale med Seigerud Låsservice

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

Fikset boddører

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

Ekspansjonskar

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

Bedre Internett med fiber

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

Oppdatering av vedtekter og husordensregler

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Kingosgate 15-21

Orgnr: 988 334 901

Disponible midler

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

Sameiet Kingosgate 15-21

Resultatregnskap 2025

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

✔ Signert 24-03-2026 13:33:00 UTC

Sameiet Kingosgate 15-21

Balanse 2025

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

✔ Signert 24-03-2026 13:33:00 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - FORSIKRING

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

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

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

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

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

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

✔ **Signert** 24-03-2026 13:33:00 UTC

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i SAMEIET KINGOSGATE 15-21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KINGOSGATE 15-21.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4G6JF-B7DEB-8DOAQ-THI8S-IJ2QM-NE7VE

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

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

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

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

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av vedtekter – krever 2/3 flertall

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg om endring av sameiets vedtekter nederst i innkallingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

6.2 Endring av husordensregler

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se vedlegg om husordensregler nederst i innkalling.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Vedlegg – Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KINGOSGATE 15-21

(org.nr. 988 334 901)

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

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

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

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

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

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

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

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PARKERING OG BODAREAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

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

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

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

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

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

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

10. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

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

10-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

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

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

11. BRUKERUTVALG

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

12. KOMMUNIKASJON MED SEKSJONSEIERE

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

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

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

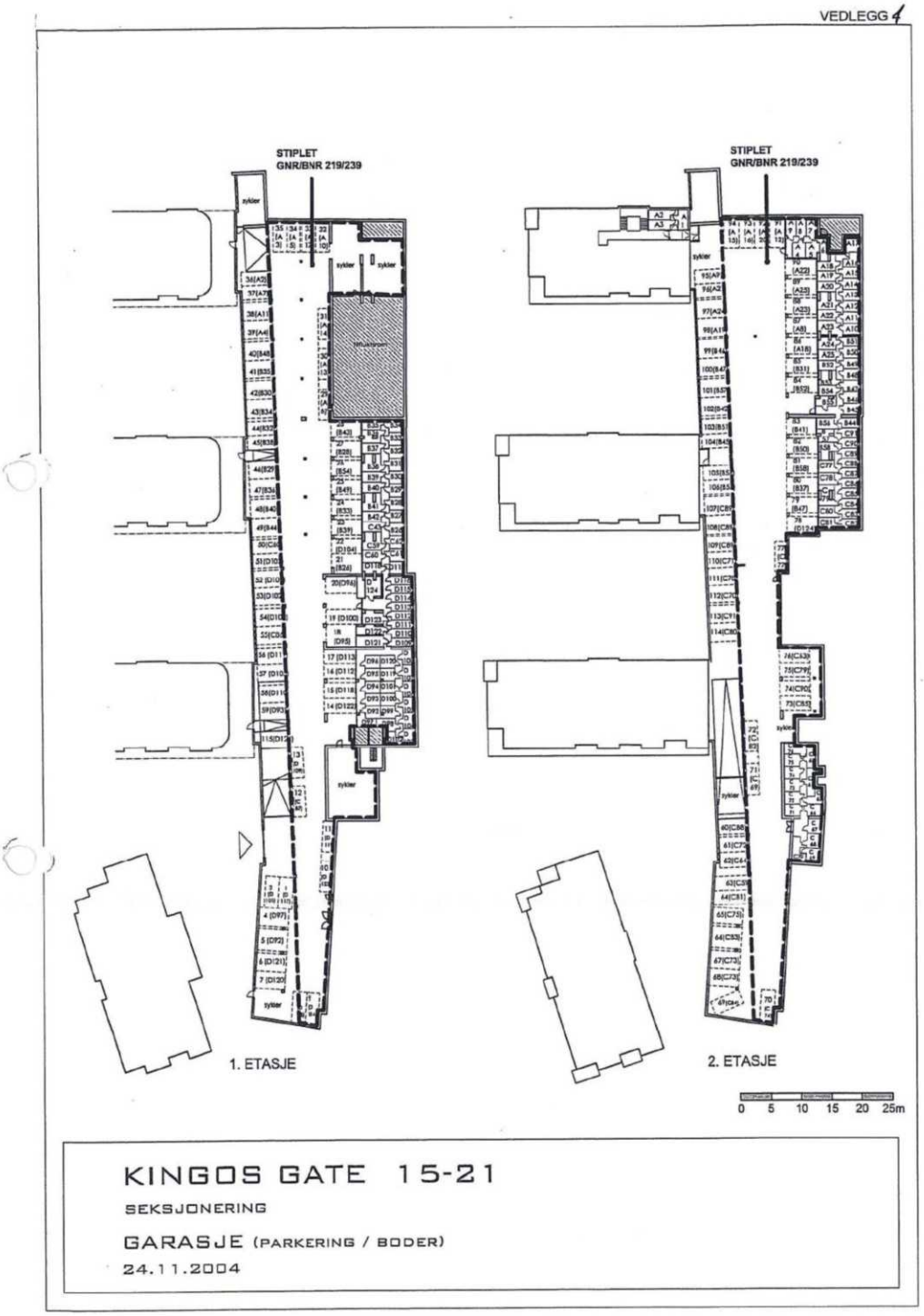
VEDLEGG

(1) Bodplan

(2) Garasjeplan

(3) Avtale om bruksrett på kommunal eiendom

(1) Bodplan


VEDLEGG 4
STIPLET
GNR/BNR 219/239
STIPLET
GNR/BNR 219/239
1. ETASJE
2. ETASJE
0 5 10 15 20 25m
KINGOS GATE 15-21
SEKSJONERING
GARASJE (PARKERING / BODER)
24.11.2004

(2) Garasjeplan

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21 Vedlegg 2

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

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

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

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

98	A19	
99	B 46	
100	B47	
101	B57	
102	B42	
103	B51	
104	B45	
105	B56	
106	B55	
107	56	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	

(3) Avtale om bruksrett på kommunal eiendom

VEDLEGG 7
KOPI

BRUKSRETT PÅ KOMMUNAL EIENDOM

AVTALE

1. PARTENE

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

VIKEN BOLIG AS, ORG.NR. 983770495

2. PARKERING:

A. KONTRAKTSOBJEKT

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

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

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

B. VEDLIKEHOLD

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

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

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

3. FYRROM MED INSTALLASJONER

A. KONTRAKTSOBJEKT

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

1/10

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

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

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

B. VEDLIKEHOLD

Rettighetshaver er ansvarlig for at anlegget holdes i forskriftsmessig stand.

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

C. BORTFALL AV RETTIGHETEN

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

4. HOVEDTAVLE FOR STRØM MED LEDNINGSNETT

A. KONTRAKTSOBJEKT

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

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

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

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

2/10 A-K

B. VEDLIKEHOLD

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

C. BORTFALL AV RETTIGHETEN

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

5. VEDERLAG

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

6. ANSVAR

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

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

7. OVERDRAGELSE

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

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

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

8. GRUNNEIERS RETTIGHETER PÅ AREALENE.

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

3/10 A-KB

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

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

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

9. MIDLERTIDIG PLIKT TIL UTLEIE

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

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

10. TINGLYSING

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

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

11. MISLIGHOLD

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

12. VERNETING

Rett verneting for søksmål etter denne avtalen er Oslo Byrett.

4/10

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

Oslo, den 29/10 2001

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

Ingar Hjelmberg
avdelingsdirektør

Fullmakt nr. 921

Oslo, den 23 8 2001

Som Rettighetshaver:
~~Viken Eiendomsutvikling AS~~ VIKEN BOLIG AS
ORG NR. 983 770 495

~~Org.nr. 983 224 822~~

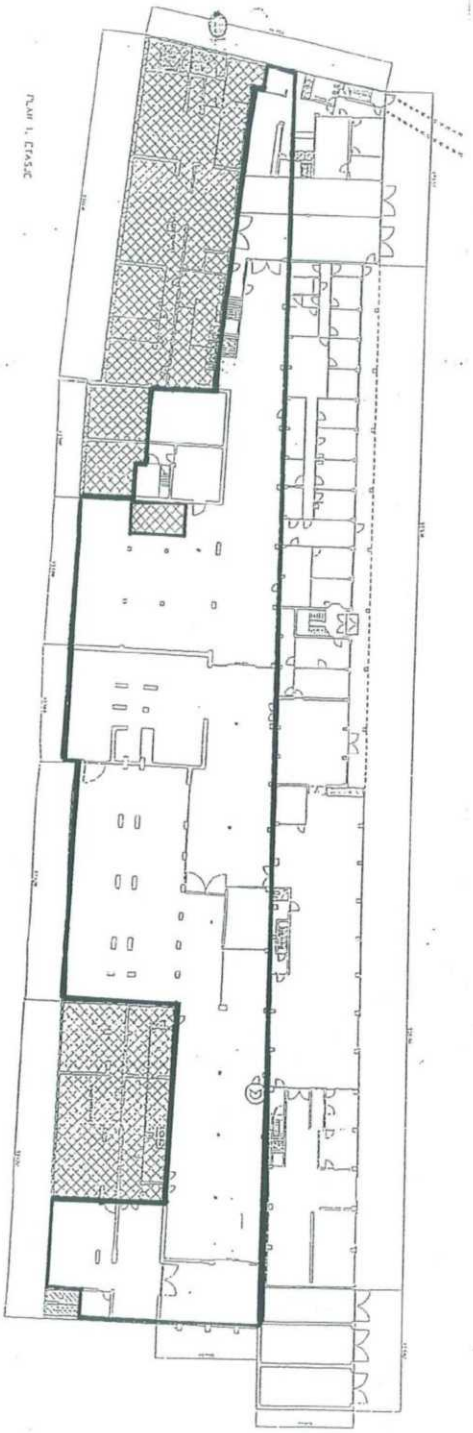
Arild ~~Lund~~ Ulmo

(forpliktende underskrift gjentas med blokkbokstaver)

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

VEDLEGG 1 A

PARKERINGS-
AREALER

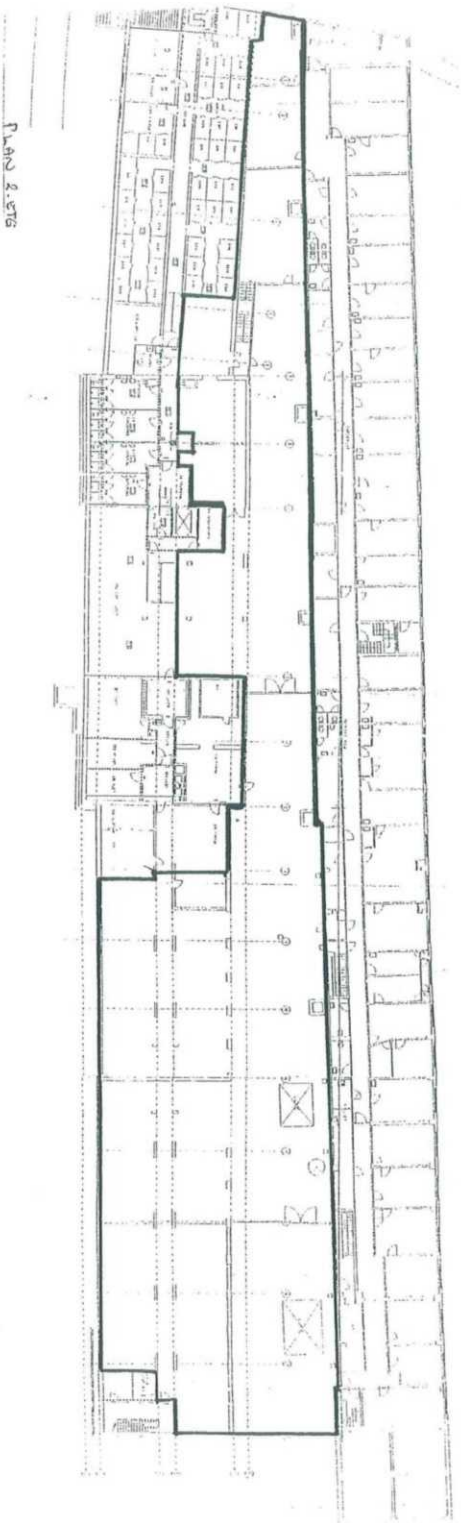


6/10 . A-

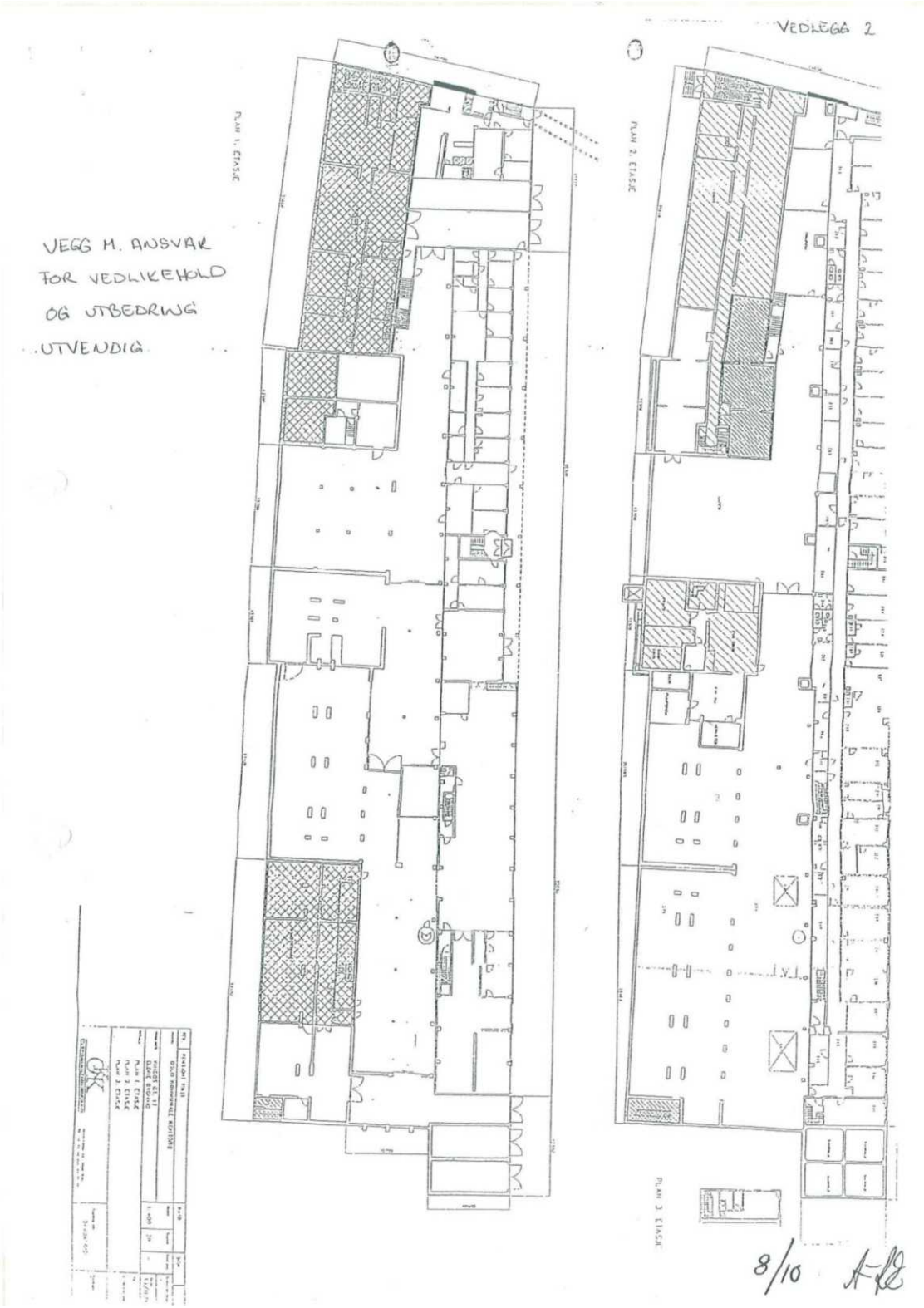
VEDLEGG

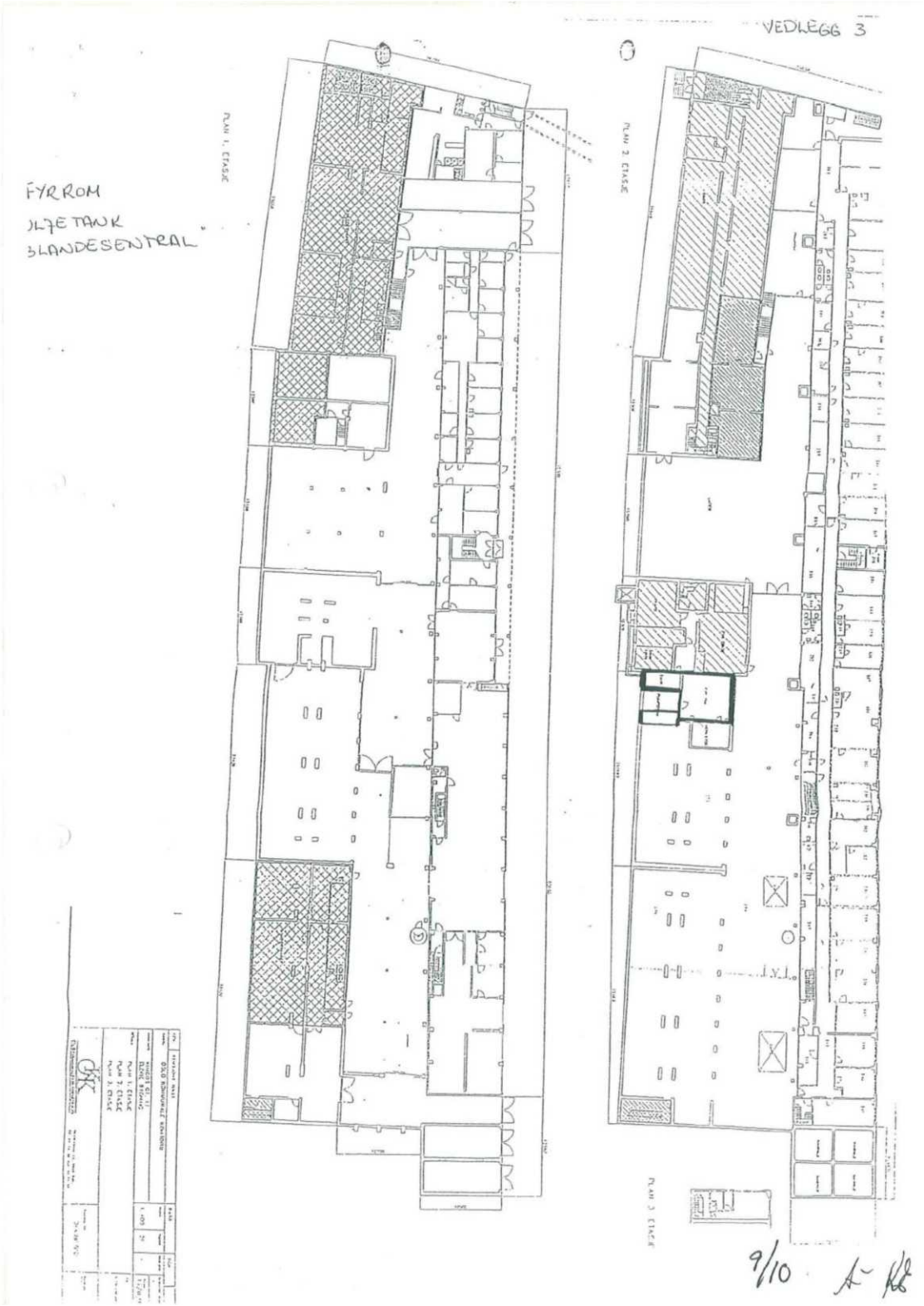
PLAN 2. ETG

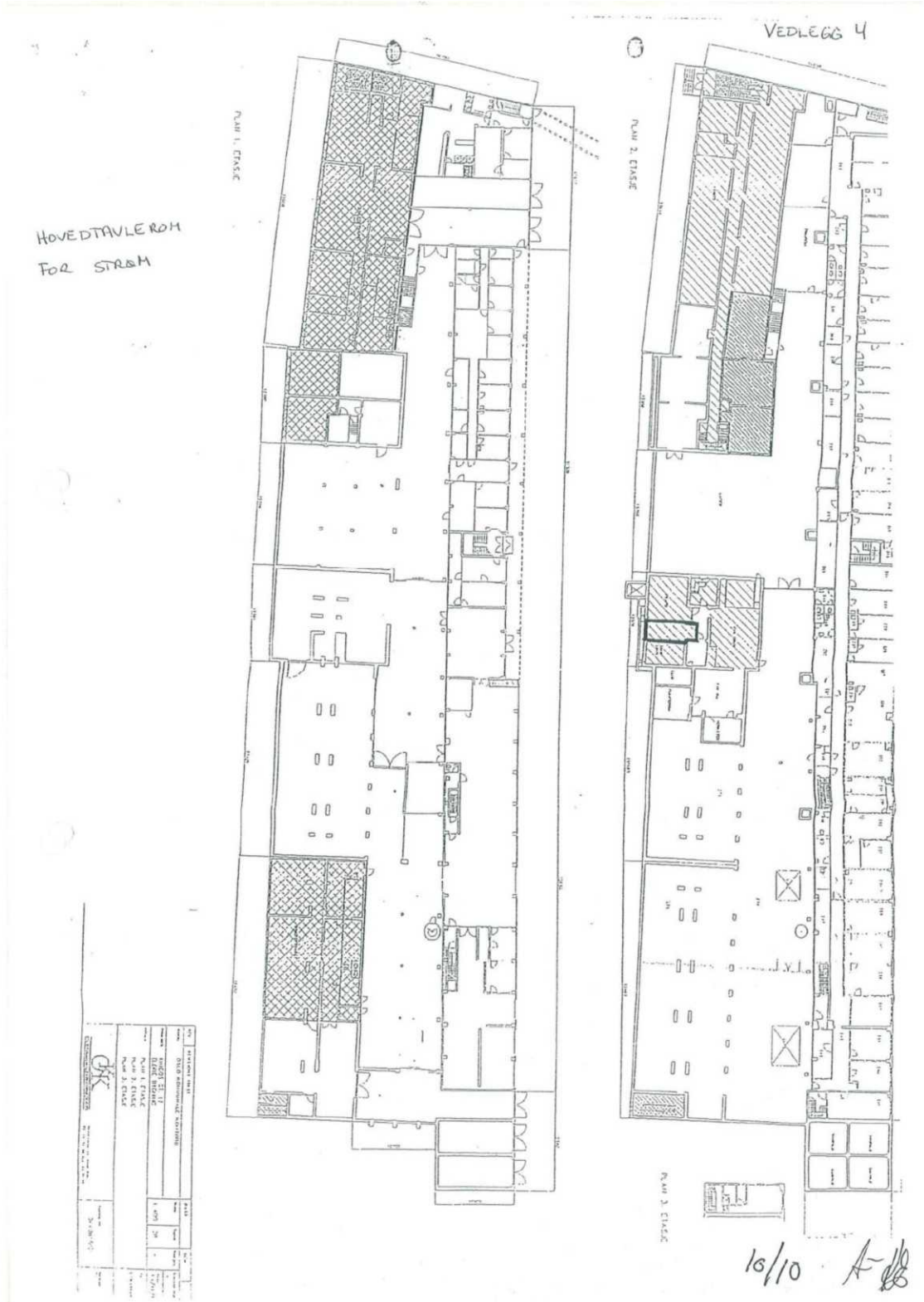
PARKERINGS-
AREALER



7/10 A-


VEDLEGG 2
VEGG M. ANSVAR FOR VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING UTVENDIG
PLAN 1 ETASJE
PLAN 2 ETASJE
PLAN 3 ETASJE
8/10


VEDLEGG 3
FYRROM
OLJETANK
BLANDESENTRAL
PLAN 1. ETASJE
PLAN 2. ETASJE
PLAN 3. ETASJE
9/10


VEDLEGG 4
HOVEDTAVLEROM
FOR STRØM
16/10

Vedlegg 2 – Gjeldende vedtekter for Sameiet Kingosgate 15-21

Sameiet Kingosgate 15-21

Vedtekter med vedlegg Revidert i ordinært årsmøte 2021

VEDTEKTER
for
SAMEIET KINGOS GATE 15 – 21

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

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Kingos gate 15 – 21.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Råderett

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

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

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

§ 5

Ordinært årsmøte

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

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

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

§ 6

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 7

Årsmøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

§ 8
Styret

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

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

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

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

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

§ 10
Brukerutvalg

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

§ 11
Vedlikehold av fellesarealer

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

§ 12
Vedlikeholds- og driftsomkostninger

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

§ 13
Betaling av fellesutgifter

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

§ 14
Vedlikehold av egen seksjon og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fellesarealer

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

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

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

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

§ 15
Bod- og parkeringsareal

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

§ 16
Ombygging og endring av egen seksjon

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18 Forsikring – egenandel

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

§ 19
Ansvar for fellesutgifter/ansvar utad

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

§ 20
Mislighold

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

§21
Kommunikasjon med seksjonseiere

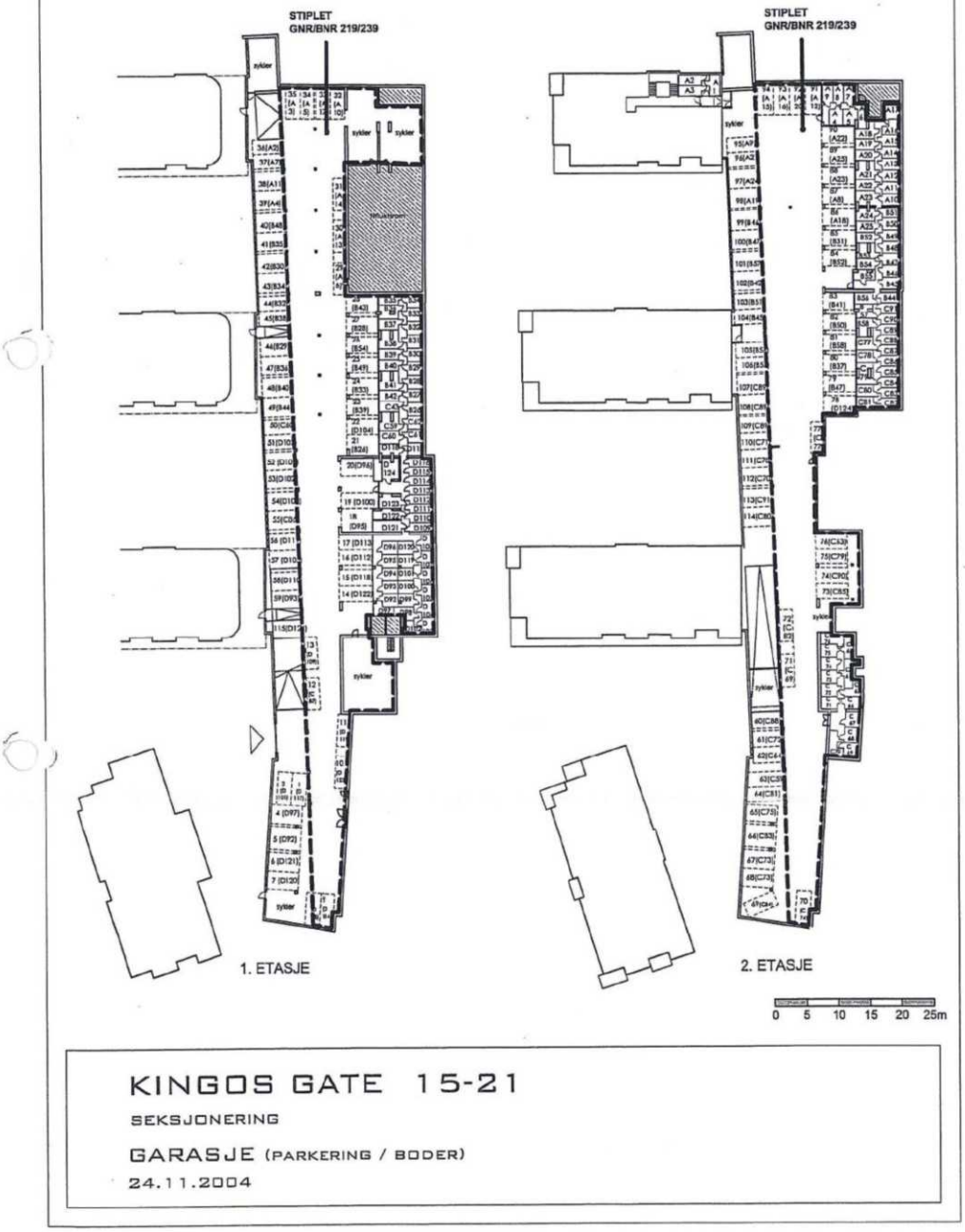
Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseiere velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig).

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

§ 22
Eierseksjonsloven

For øvrig kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

VEDLEGG 4



KINGOS GATE 15-21

SEKSJONERING

GARASJE (PARKERING / BODER)

24.11.2004

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

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

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

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

SAMEIET KINGOS GATE 15 - 21

Vedlegg 2

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

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

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

Vedlegg – Utkast til husordensregler for Sameiet Kingosgate 15-21

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mistede nøkler skal straks meldes til styret.

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

4. Aktiviteter, støy og hensyn

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

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

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

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

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

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett skal holdes åpne.

Det skal utvises aktsomhet med ild og varme.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sykler skal kun oppbevares på anviste plasser.

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

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

Kjøretøy større enn oppmerket felt skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kingosgate 15-21
15. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Kingosgate 15-21

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring AS

Polisenummer: SP5751781.1.2

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Administrasjon og økonomi

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

Vedlikehold og tekniske oppgraderinger

Garasje

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

VVS og varmeanlegg

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

Ventilasjon

- Skifte av avtrekksvifter.

Brannsikkerhet

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

Forsikring

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

Fasade, vinduer og dører

- Gjennomført befaring for vurdering av vedlikeholdsbehov.

Drift, dugnad og mindre tiltak

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

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Kingosgate 15-21

Orgnr: 988 334 901

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2024

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

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

Note 2 Andre inntekter

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	31 902
Sum annen driftsrelatert inntekt	**31 902**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	175 107
Fjernvarme	1 349 926
Sum energi/fyring	**1 525 032**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	241 366
Vaktmestertjenester tillegg	2 750
Sum vaktmestertjenester	**244 116**

NOTE 10 - RENHOLD

Renhold	270 286
Renhold tillegg	12 008
Sum renhold	**282 294**

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 301.843. Honoraret justeres opp 3,5% i henhold til KPI.

Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Sameiet skal ha et styre på 4 - fire – medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget.

Følgende kandidater er på valg:

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

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

Valgkomiteens innstilling:

5.2 Valg av styremedlemmer

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

5.3 Valg av 2 varamedlem(mer)

Svetlana Wik stiller til valg som varamedlem for 1 år

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Bytte av garasjeplasser ved kjøp og salg av leiligheter

Forslagsstiller:

Seksjon 104 - Ida Katarina Paus

Seksjon 123 – Vetle Valebjørg

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Saken godkjennes

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Overføringene godkjennes

6.2 Investering i sykkelparkering

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

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

6.3 Utvidelse av platting

Forslagsstiller:

Seksjon 60 - Peter Mellbye og Julianne Lillegård

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

Styrets vurdering:

Ingen motforestillinger fra nærmeste nabo.

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

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Saken godkjennes

6.4 Tillatelse til å legge platting på egen veranda

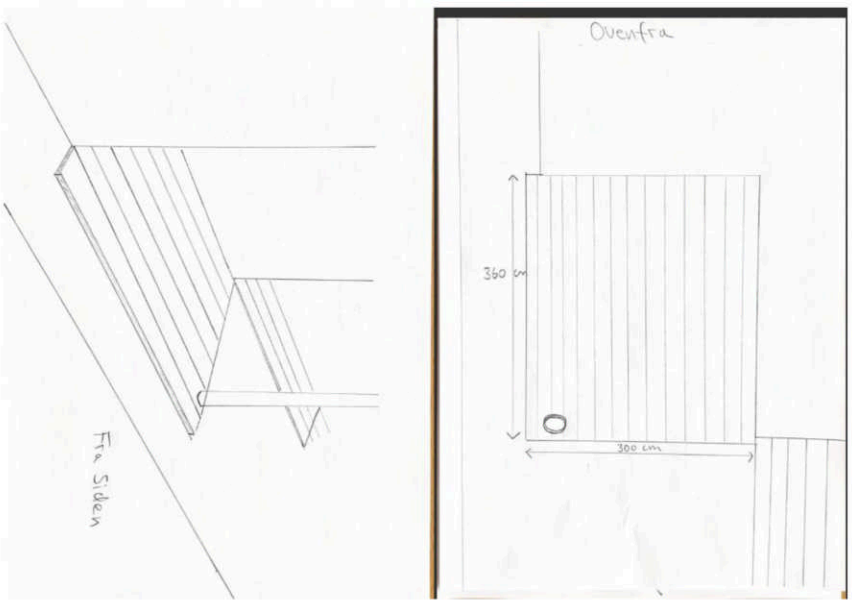
Forslagsstiller:

Seksjon 92 - Tor Ringerud.

Forslagsstillers saksfremstilling og forslag til vedtak:

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

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



7 Forslag til budsjett 2025

7.1 Orientering fra styret

Styret planlegger følgende arbeid i 2025:

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

Fra 2026 og videre

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

Styret gjør en muntlig orientering om budsjettarbeidet for 2025.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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

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.

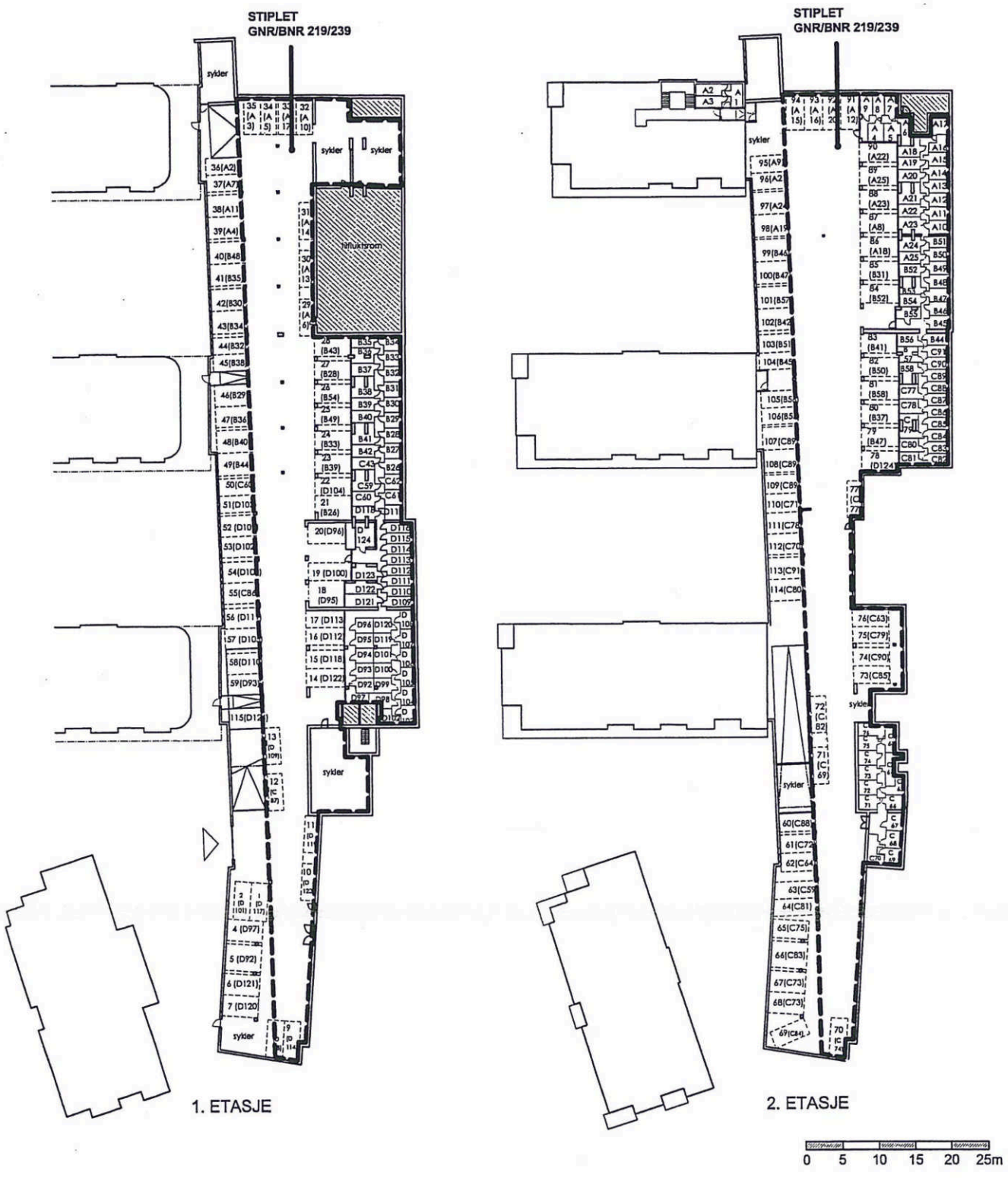
§21
Kommunikasjon med seksjonseiere

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
108	C89
109	91
110	C71
111	C78
112	C70
113	C80
114	C91
115	D124

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

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

Husordensregler

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

Innhold

§ 1. FORMÅL 2

§ 2. VIRKEOMRÅDE 2

§ 3. GENERELT 2

§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD 2

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

§ 5. DYREHOLD 4

§ 6. STØY 4

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

§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD 5

§ 8. DISPENSASJONER, IKRAFTTREDEN 5

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

§ 1. Formål

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

§ 2. Virkeområde

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

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

§ 3. Generelt

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

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

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

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

§ 4. Renhold, orden og vedlikehold

§ 4.1. Leiligheten

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 14 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Montering av utvendige parabolantenner eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt.

§ 4.3. Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal normalt holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke.

§ 4.4. Renovasjon

Avfall skal legges direkte i containere i søppel-rom. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knytes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 4.5. Boder

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 *Generelt*.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser.

§ 4.6. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal bruke-

ren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor ikke fjernkontroll i bilen mens den står i garasjen.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.7. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.8 Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

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

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano/flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.

Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero, jf. foregående pkt., og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19:00.

§ 6.3. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 6.4 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, heis, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det skal også vises særskilt hensyn ved røyking fra balkonger/markterrasser, åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

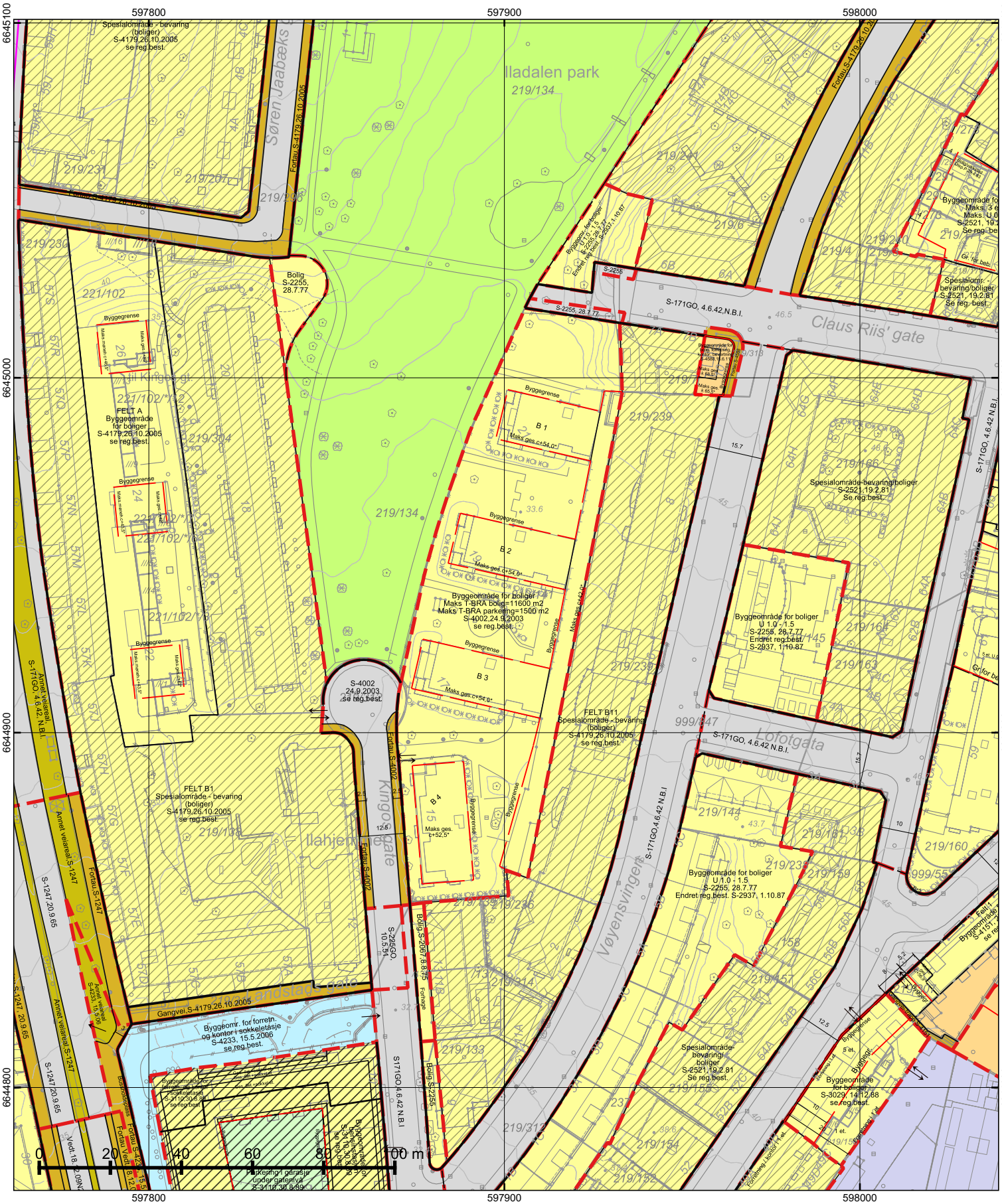
Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 3.november 2005, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets generalforsamling.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

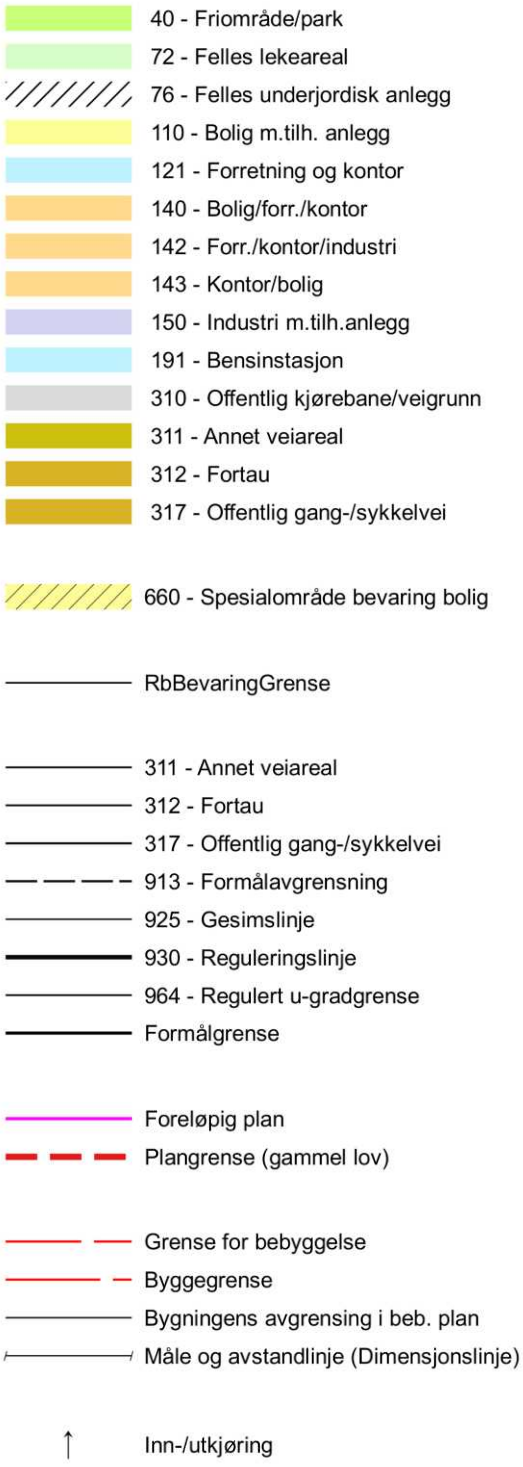
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

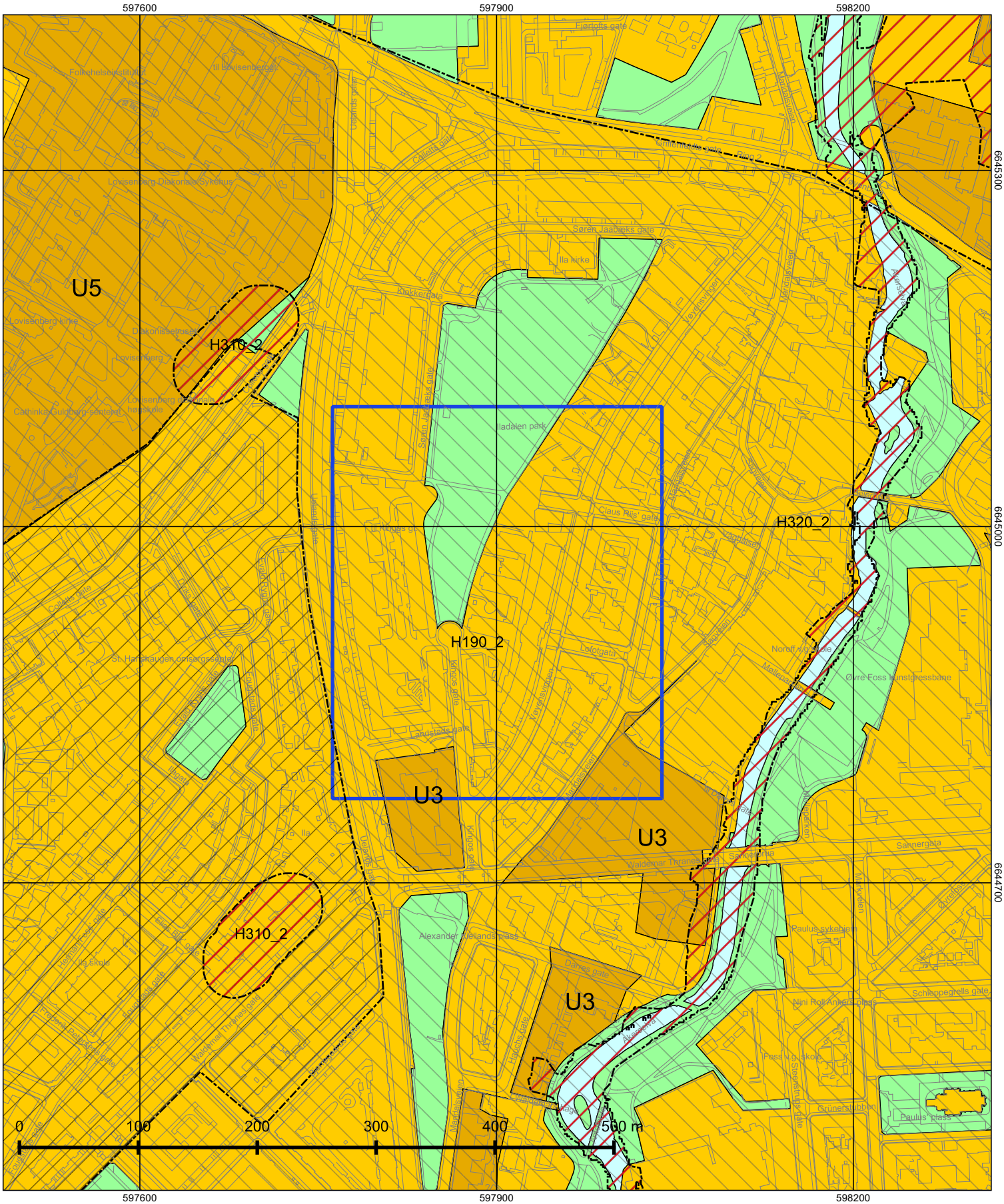
PlottID/Best.nr: 154772/ 86528908
Deres ref.:
Adresse: Kingos gate 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/141

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154772/86528908
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4002

KINGOS GATE 17. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmesler.

Vedtaksdato: 24.09.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200105163

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200105163

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Byggeområde for boliger

3.1 Plassering og høyder

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

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

3.2 Utnyttelse

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

3.3 Utforming

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

3.4 Utomhusareal

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

3.5 Avkjørsel

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

3.6 Parkering

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

§ 4. Trafikkområde

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
KINGOS GATE 19

Dato: 19.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528908
9069115

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 141

Vi viser til bestilling av 20260318 for KINGOS GATE 19.

GNR. 219 BNR. 141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1921.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6699 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

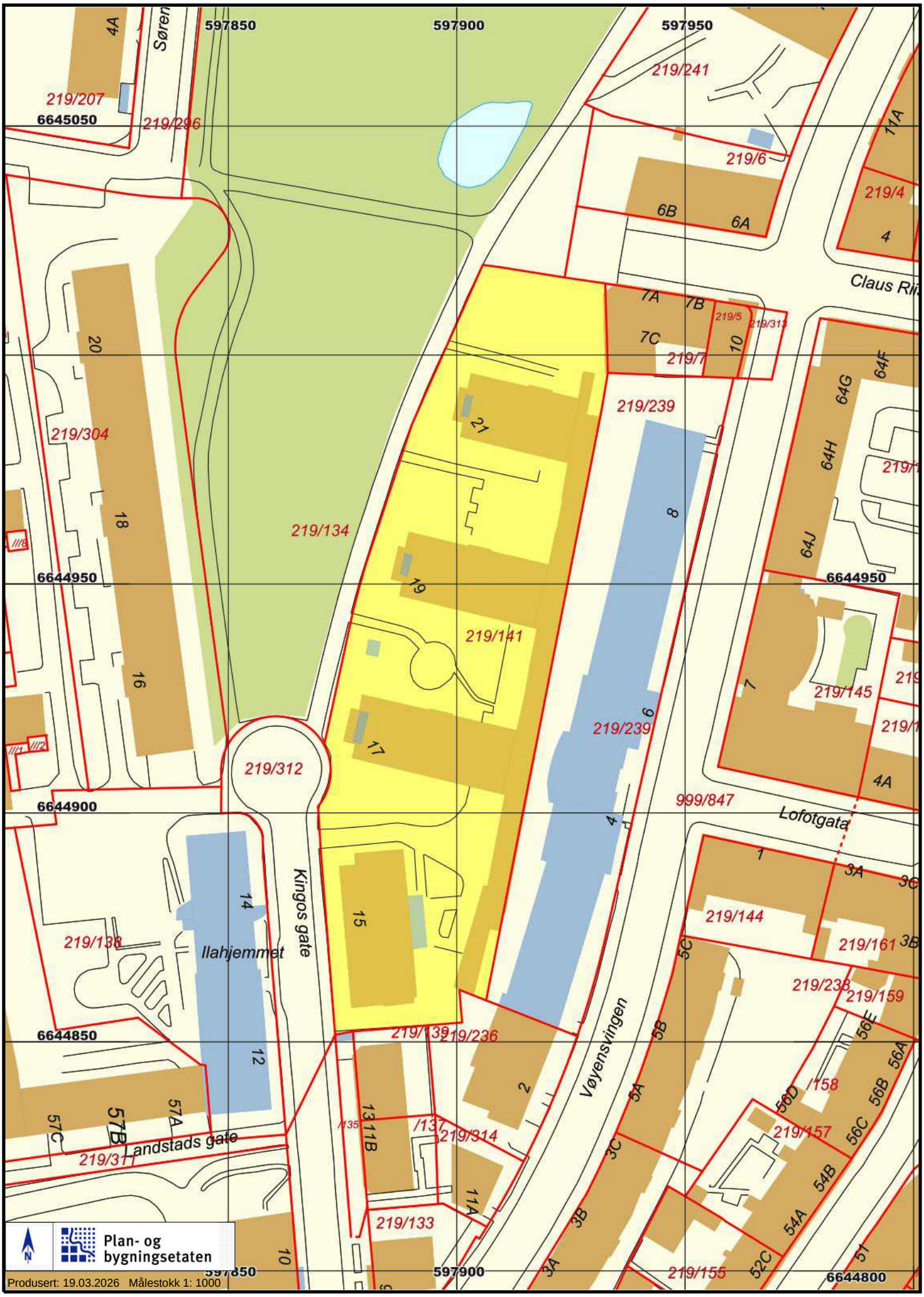
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597850
597900
597950
6645050
6644950
6644900
6644850
6644800
219/207
219/296
219/241
219/6
219/4
219/304
219/134
219/239
219/141
219/312
219/145
219/144
219/161
219/238
219/159
219/158
219/157
219/155
219/138
219/139
219/236
219/137
219/314
219/311
219/133
999/847
Ilahjemmet
Kingos gate
Vøyensvingen
Lofotgata
Landstads gate
Claus Ri
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 19.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NCC Construction AS
Postboks 93 Sentrum
0101 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309476-83 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Simon Løvdal	Dato: 23.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KINGOS GATE 15-21	Eiendom:	219/141/0/0
Tiltakshaver:	Viken Bolig AS	Adresse:	Hoffsveien 11, 0275 OSLO
Søker:	NCC Construction AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KINGOS GATE 15-21

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet grunn til å gjennomføre ytterligere tilsyn i saken. Dette innebærer ikke at Plan- og bygningsetaten har tatt stilling til valg av tekniske løsninger, utførelse m.v. Ferdigattesten er basert på innsendt dokumentasjon, og betinget av at innsendt dokumentasjon er korrekt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

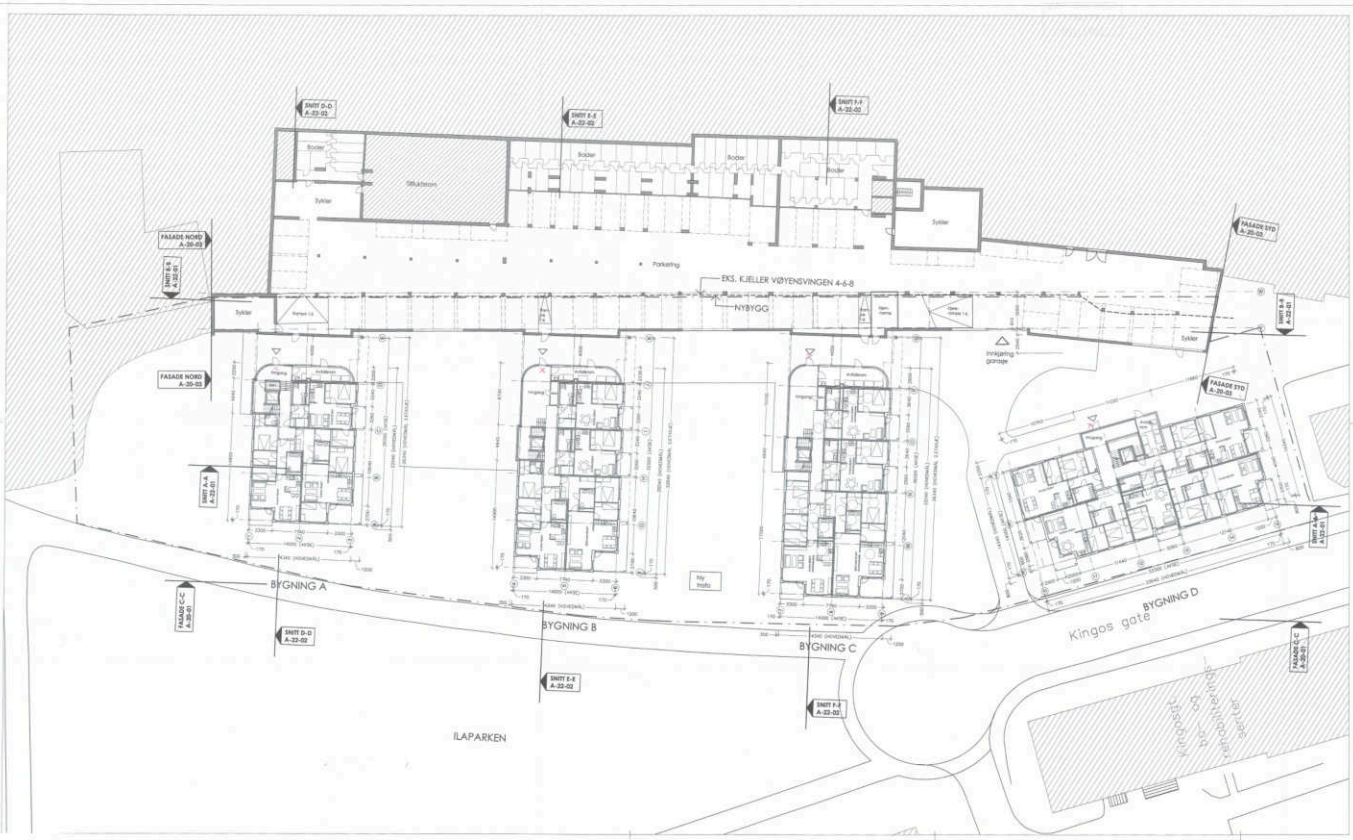
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.12.2015 av:

Simon Løvdal - Saksbehandler
Målfrid Nyrnes - enhetsleder

Kopi til:
Viken Bolig AS, Hoffsveien 11, 0275 OSLO

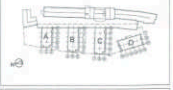


14

A	17.11.03	MK	A-SKISSERING BYGNING A-HVIT, GRASKRAFTERDEKKE
REV.	DATO	KONS.	BESKRIVELSE

ARK	A-12-11	A

RAMMESØKNAD



VIKEN BOLIG AS
C/O Attivo
Hafrsfjordveien 11 (3270 Oslo
T 23 01 03 10 F 23 01 03 15

NCC Bygg AS
Pb. 63 Skøyen, 0101 Oslo
T 22 99 55 00 F 22 99 57 96

Pedersen Pettersen

KINGOS GATE 17

1.ETASJE
BOLIGER/GARASJE

	01.08.03	cr/da	1:200
ARK	A-12-11		A

Oslo

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/141 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kingos gate 19 0457 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 1 591 646,08
Fakturamottaker:	Sameiet Kingosgate 15-21 c/o Solibo As, Dronning Eufemias Gate 16 0191 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Kingos Gate 15-21 Sameiet	Totalt	NOK 1 591 646,08

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	610 108,36
Vann- og avløpsgebyr	981 300,72
Totale avgifter	**1 591 646,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-219/141/0/26 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kingos gate 19 0457 OSLO
Fakturamottaker:	Hestdal Line Kingos gate 19 0457 OSLO
Eiernavn:	Hestdal Line

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 168,00
Totalt	NOK 1 168,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 168,00
Totale avgifter	**1 168,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Kingos gate 19 (Monica Kristiansen)
Vår referanse: 3162154/21253145
Bestilling: C3 2023-05-03 (10) 104

Dato
03.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12883	105	25.2.2005	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	219	141	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 12883
25 FEB 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYGRETTSEMBETE

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videresekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	219	141		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
983770495	Viken Bolig AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av efterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1				11				21				31			
2	SE VEDLEGG 1			12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 92668 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 12883 Tinglyst: 25.02.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

ARILD ULMO

Rett kopi bekreftes
Bjørn Slaatta
Advokat

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 29.11.04		Arild Ulmo	

Rett kopi bekreftes
Bjørn Slaatta
Advokat

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
219	141		1-124	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
21/2-2005	Arne Syversen	Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

KINGOSGATE 15 - 21 Gnr 219 Bnr 141 i Oslo
EIERSEKSJONER Fordelingsliste

VEDLEGG 1
side 1 av 4

Kingosgate 21	SEKSJON NR	FORMÅL	BRØK (TELLER)	TILLEGSAREAL	ETASJE
	1	B	780	G	1
	2	B	720	G	
	3	B	570	G	
	4	B	780		2
	5	B	720		
	6	B	570		
	7	B	485		
	8	B	780		3
	9	B	720		
	10	B	570		
	11	B	805		
	12	B	780		4
	13	B	720		
	14	B	570		
	15	B	805		
	16	B	780		5
	17	B	720		
	18	B	570		
	19	B	805		
	20	B	780		6
	21	B	720		
	22	B	570		
	23	B	805		
	24	B	1095		7
	25	B	1015		
	Tellere 1-25		18235		

KINGOSGATE 15 - 21 Gnr 219 Bnr 141 i Oslo
EIERSEKSJONER Fordelingsliste

VEDLEGG 1
side 2 av 4

Kingosgate 19	SEKSJON NR	FORMÅL	BRØK (TELLER)	TILLEGSAREAL	ETASJE
	26	B	780	G	1
	27	B	800	G	
	28	B	500	G	
	29	B	505	G	
	30	B	780		2
	31	B	800		
	32	B	500		
	33	B	505		
	34	B	485		
	35	B	400		
	36	B	780		3
	37	B	800		
	38	B	500		
	39	B	505		
	40	B	1060		
	41	B	780		4
	42	B	800		
	43	B	500		
	44	B	505		
	45	B	1060		
	46	B	780		5
	47	B	800		
	48	B	500		
	49	B	505		
	50	B	1060		
	51	B	780		6
	52	B	800		
	53	B	500		
	54	B	505		
	55	B	1060		
	56	B	1095		7
	57	B	590		
	58	B	1055		
	Tellere 26-58		23375		

KINGOSGATE 15 - 21 Gnr 219 Bnr 141 i Oslo
EIERSEKSJONER Fordelingsliste

VEDLEGG 1
side 3 av 4

Kingosgate 17	SEKSJON NR	FORMÅL	BRØK (TELLER)	TILLEGSAREAL	ETASJE
	59	B	886	G	1
	60	B	910	G	
	61	B	560	G	
	62	B	569	G	
	63	B	886		2
	64	B	910		
	65	B	560		
	66	B	569		
	67	B	545		
	68	B	396		
	69	B	886		3
	70	B	910		
	71	B	560		
	72	B	569		
	73	B	1177		
	74	B	886		4
	75	B	910		
	76	B	560		
	77	B	569		
	78	B	1177		
	79	B	886		5
	80	B	910		
	81	B	560		
	82	B	569		
	83	B	1177		
	84	B	886		6
	85	B	910		
	86	B	560		
	87	B	569		
	88	B	1177		
	89	B	1224		7
	90	B	676		
	91	B	1160		
	Tellere 59-91		26259		

KINGOSGATE 15 - 21 Gnr 219 Bnr 141 i Oslo
EIERSEKSJONER Fordelingsliste

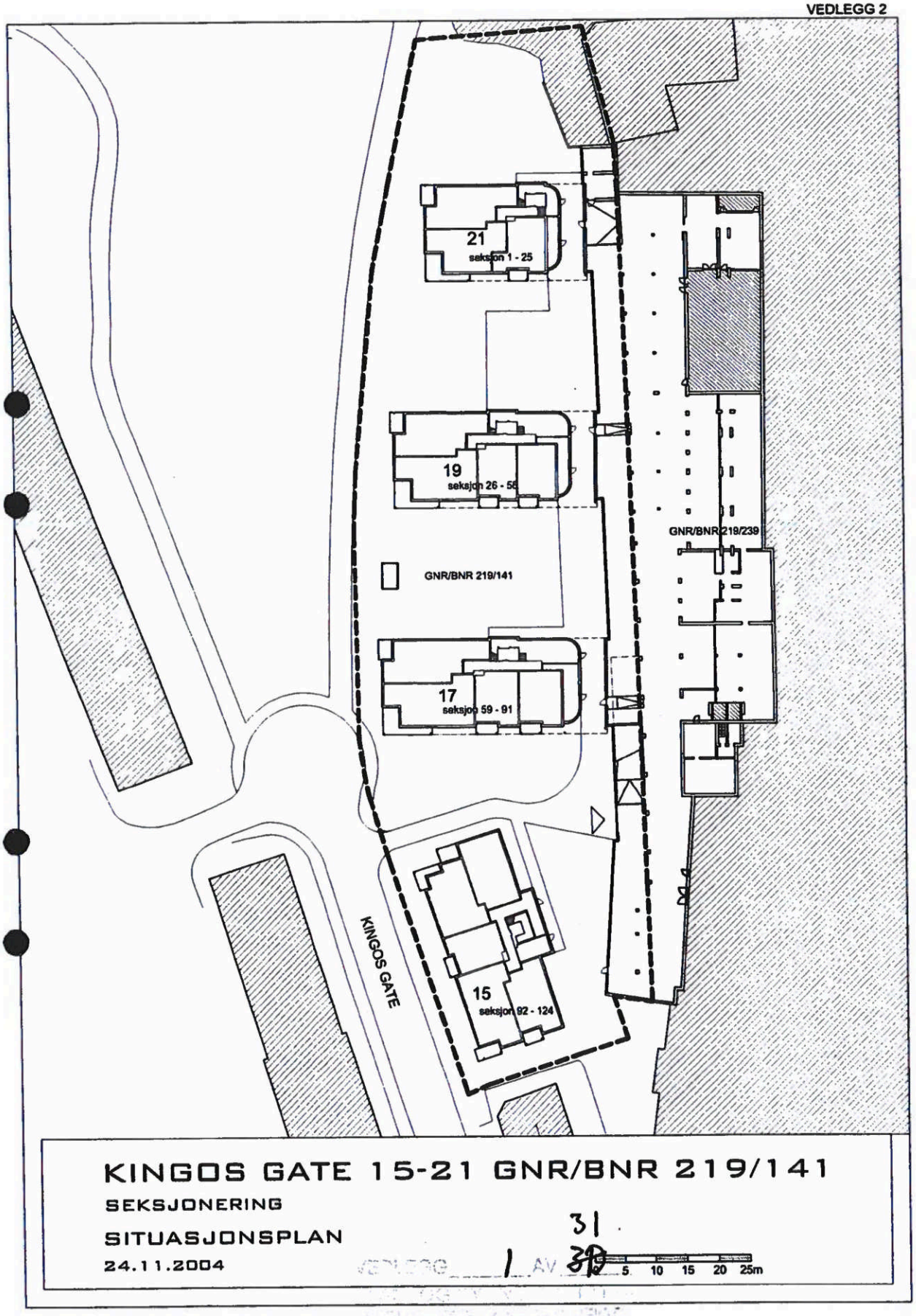
VEDLEGG 1
side 4 av 4

Kingosgate 15	SEKSJON NR	FORMÅL	BRØK (TELLER)	TILLEGGSAREAL	ETASJE
	92	B	755	G	1
	93	B	725	G	
	94	B	494	G	
	95	B	851	G	
	96	B	689	G	
	97	B	829		2
	98	B	725		
	99	B	494		
	100	B	851		
	101	B	798		
	102	B	829		3
	103	B	725		
	104	B	494		
	105	B	851		
	106	B	798		
	107	B	829		4
	108	B	725		
	109	B	494		
	110	B	851		
	111	B	798		
	112	B	829		5
	113	B	725		
	114	B	494		
	115	B	851		
	116	B	798		
	117	B	829		6
	118	B	725		
	119	B	494		
	120	B	851		
	121	B	798		
	122	B	1132		7
	123	B	586		
	124	B	1082		
	Tellere 92-124		24799		

SUM BRØK	(TELLERE)	92668	=NEVNER I SAMEIEBRØKEN



VEDLEGG 2



KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 219/141

SEKSJONERING

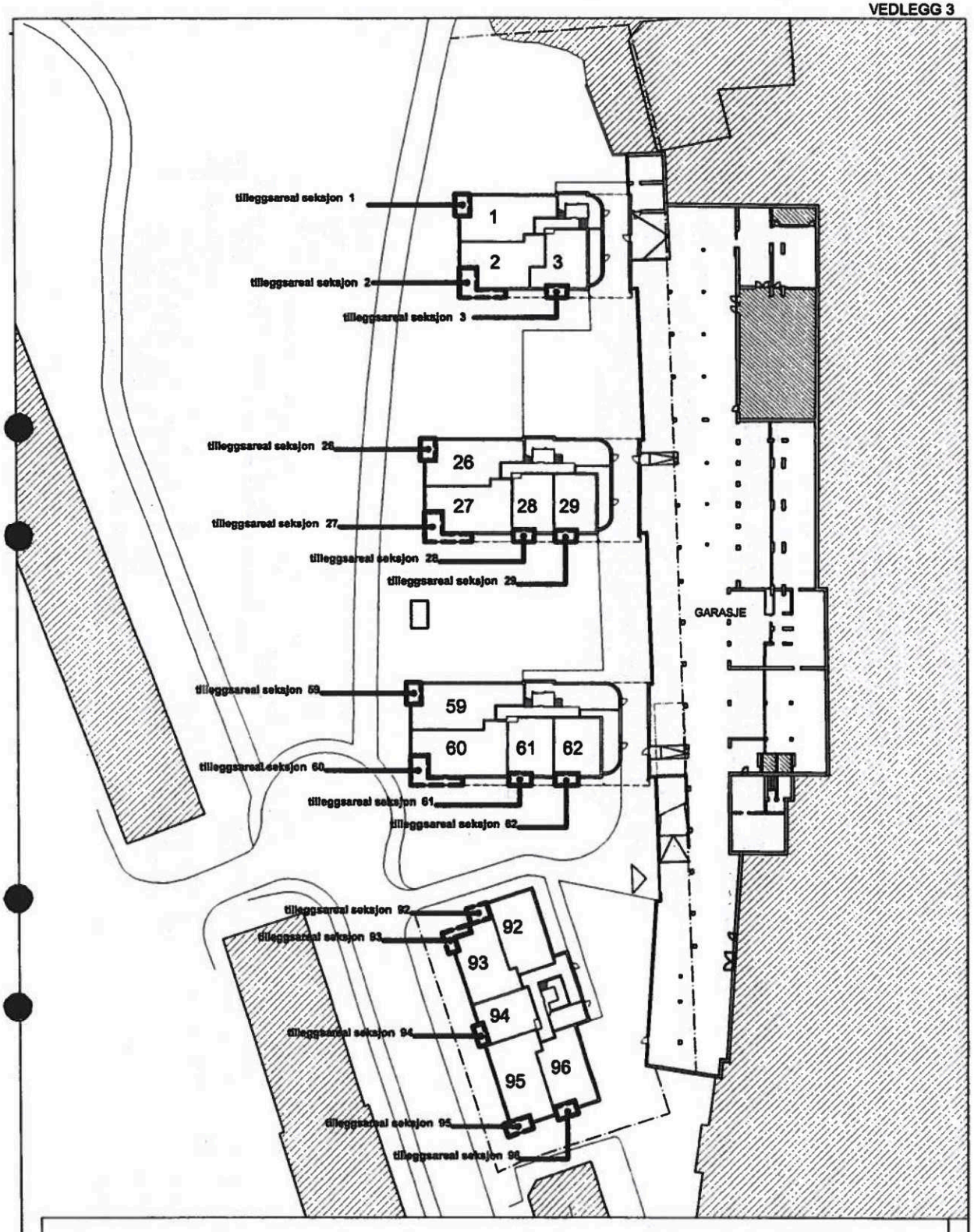
SITUASJONSPLAN

24.11.2004

31

VEDLEGG 1 AV 30

VEDLEGG 3



KINGOS GATE 15-21 GNR/BNR 219/141

SEKSJONERING

TILLEGGSAREALER 1. ETASJE 31

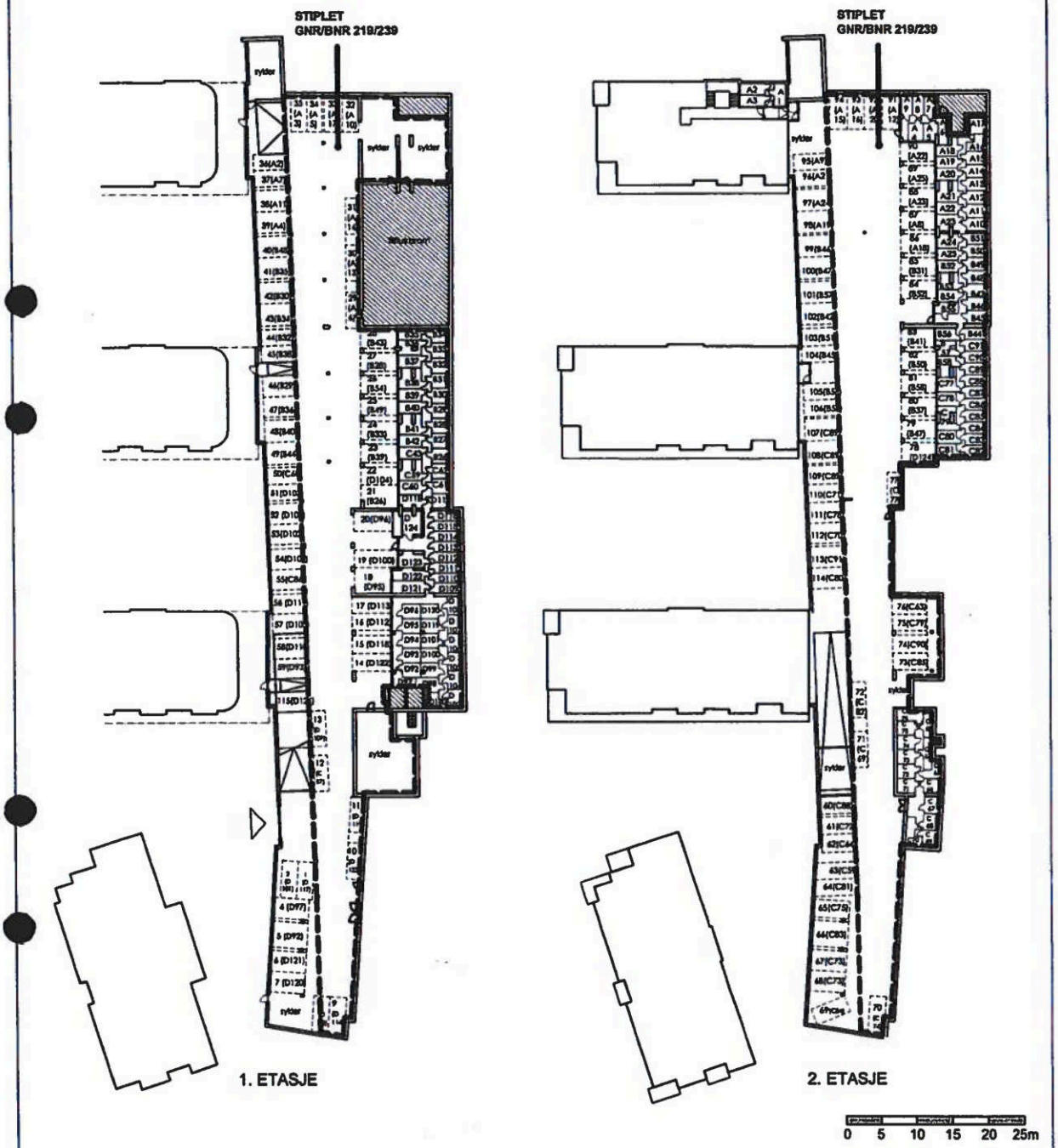
24.11.2004

0 5 10 15 20 25m

VEDLEGG 2 AV 30

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG 4



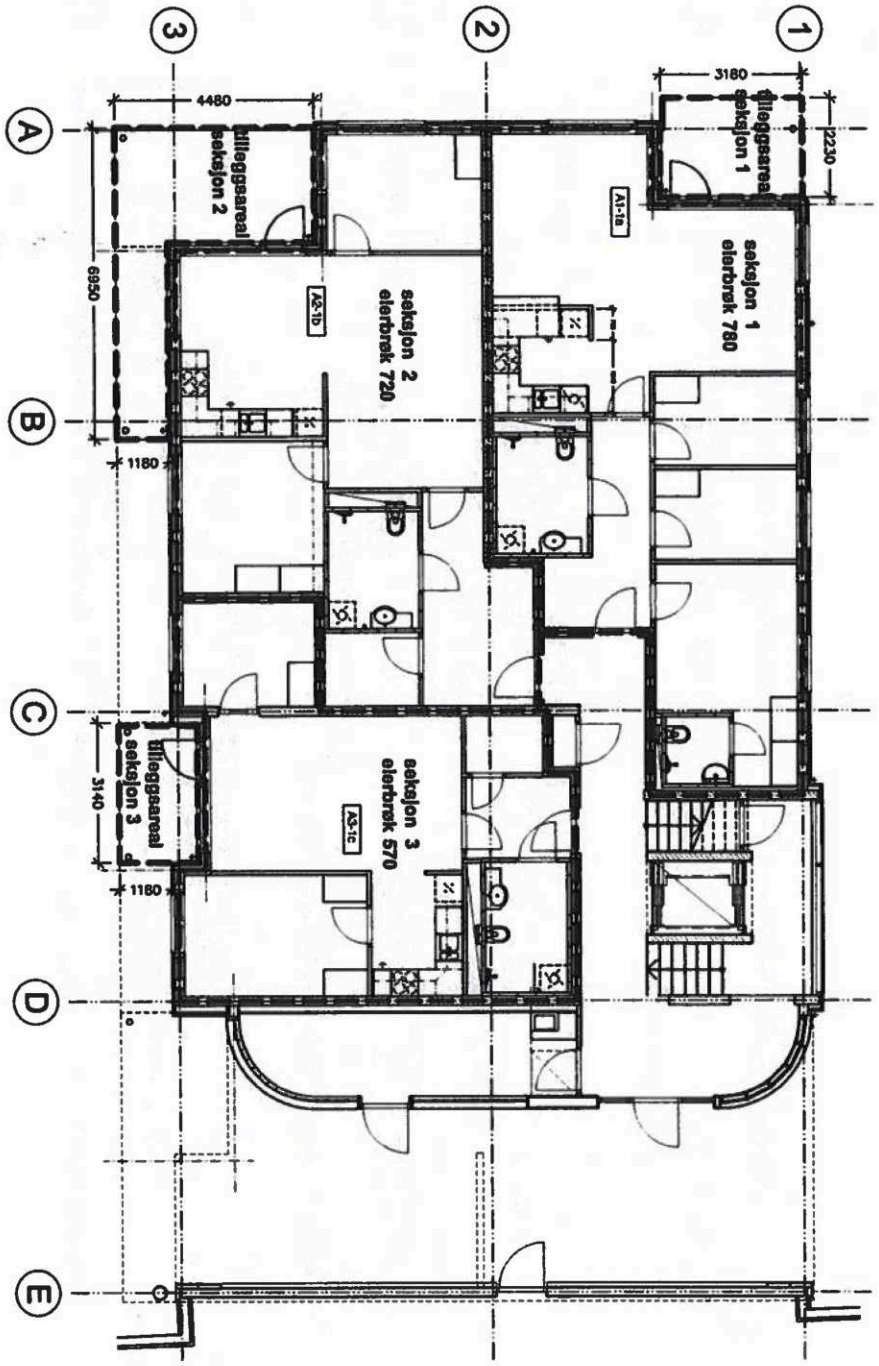
KINGOS GATE 15-21

SEKSJONERING

GARASJE (PARKERING / BODER)

24.11.2004

VEDLEGG 3 AV 31



Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 1.etasje

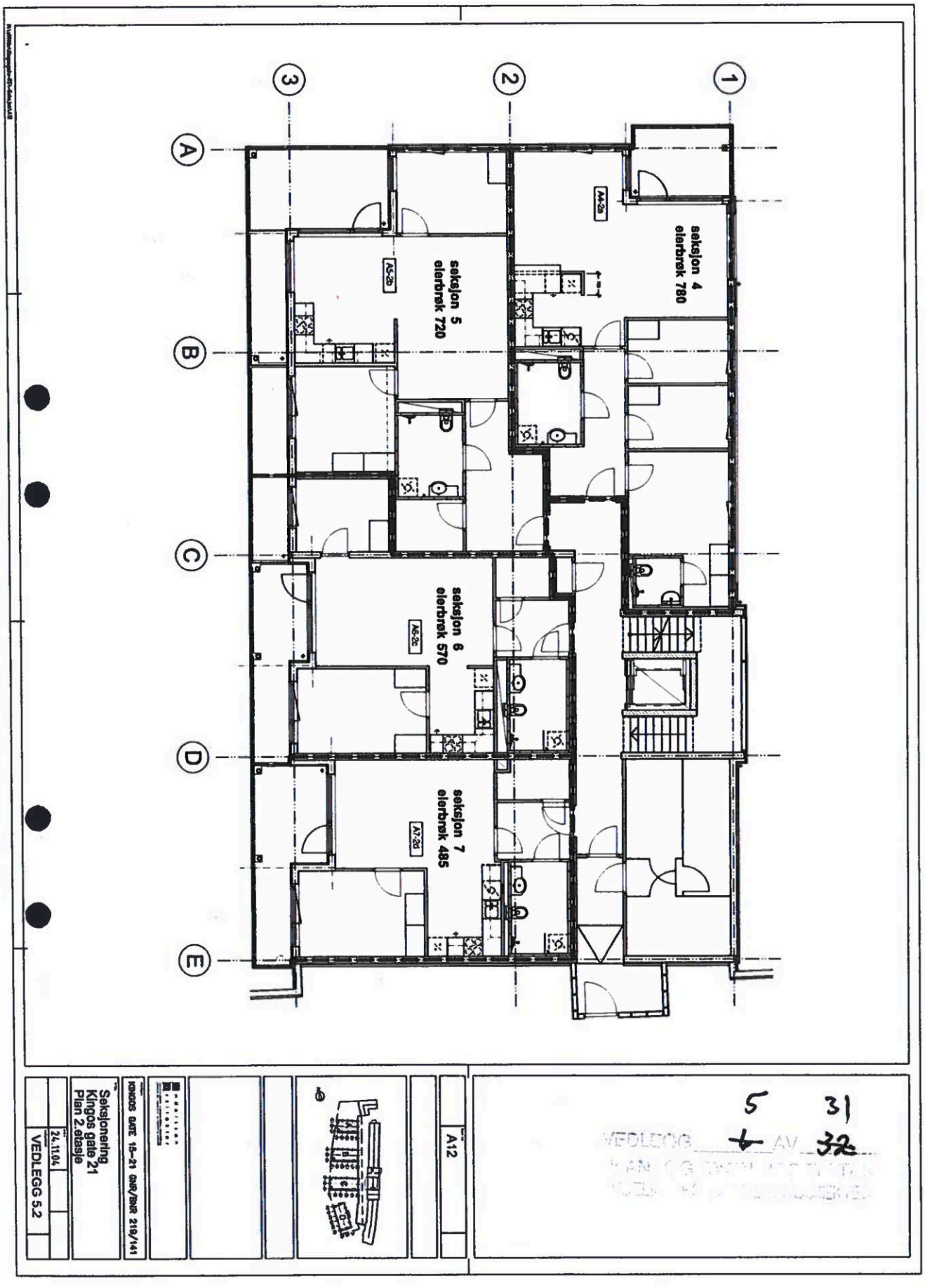
24.11.04 cr/da

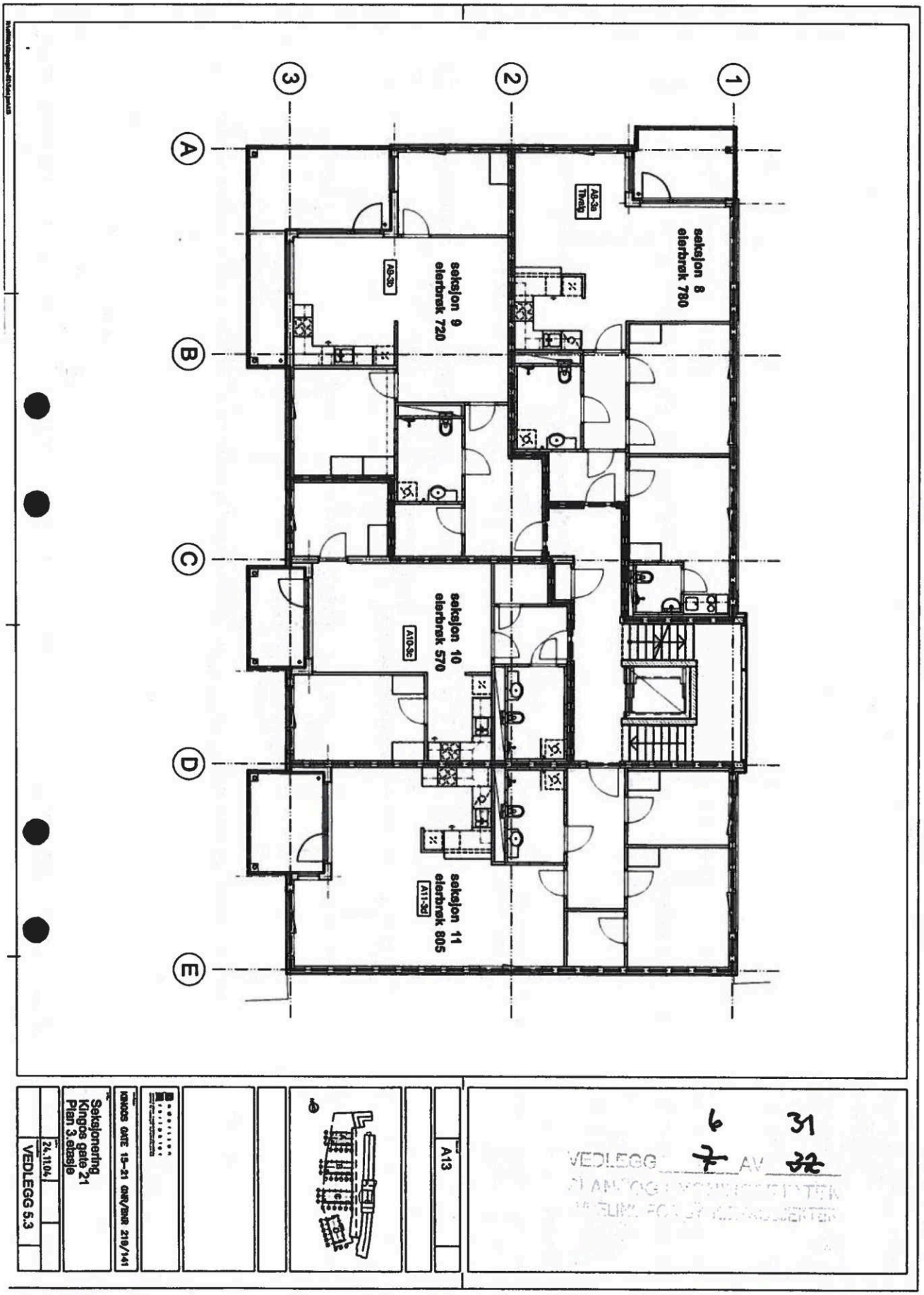
VEDLEGG 5.1

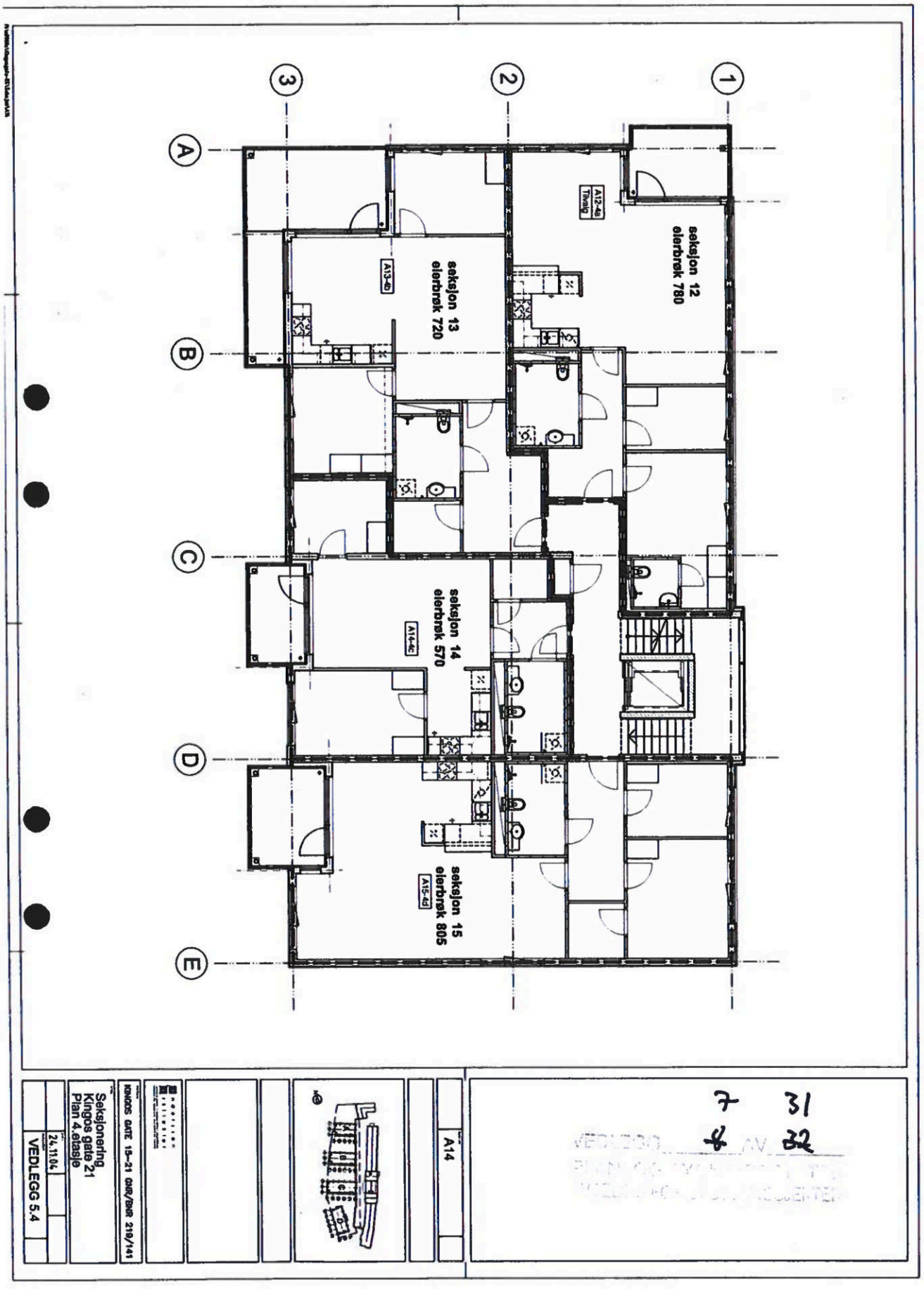
KONGOS GATE 15-21 GNR/BNR 219/141

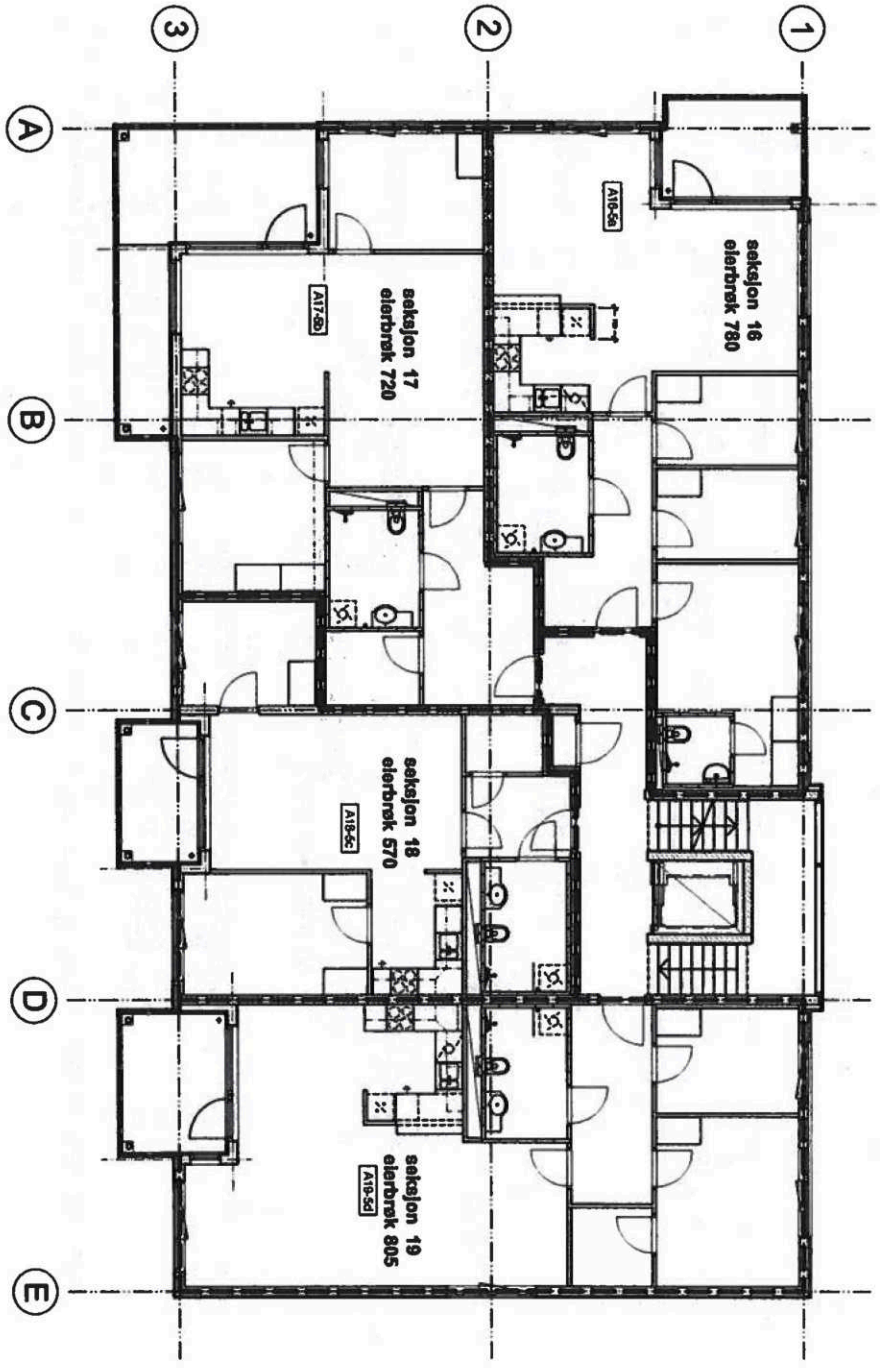
A11

4 31
VEDLEGG 5 AV 32
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MOELV


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


1
2
3
A
B
C
D
E
A8-3d
Tvalp
seksjon 8
eierbrøk 780
A9-3d
seksjon 9
eierbrøk 720
A10-3d
seksjon 10
eierbrøk 570
A11-3d
seksjon 11
eierbrøk 805
Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 3.etasje
24.11.04.
VEDLEGG 5.3
KONGOS GATE 15-21 GNR/BNR 219/141
A13
VEDLEGG 6 AV 31
7 22


1
2
3
A
B
C
D
E
A12-4g
Tilsatg
seksjon 12
elerbrøk 780
A13-4g
seksjon 13
elerbrøk 720
A14-4g
seksjon 14
elerbrøk 570
A15-4g
seksjon 15
elerbrøk 805
A14
Seksjonering
Kings gate 21
Plan 4.etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.4
KONGENS GATE 15–21 GNR/BNR 210/141
7 31
4 32



Seksjonering
Kingos gate 21
Plan 5.etasje

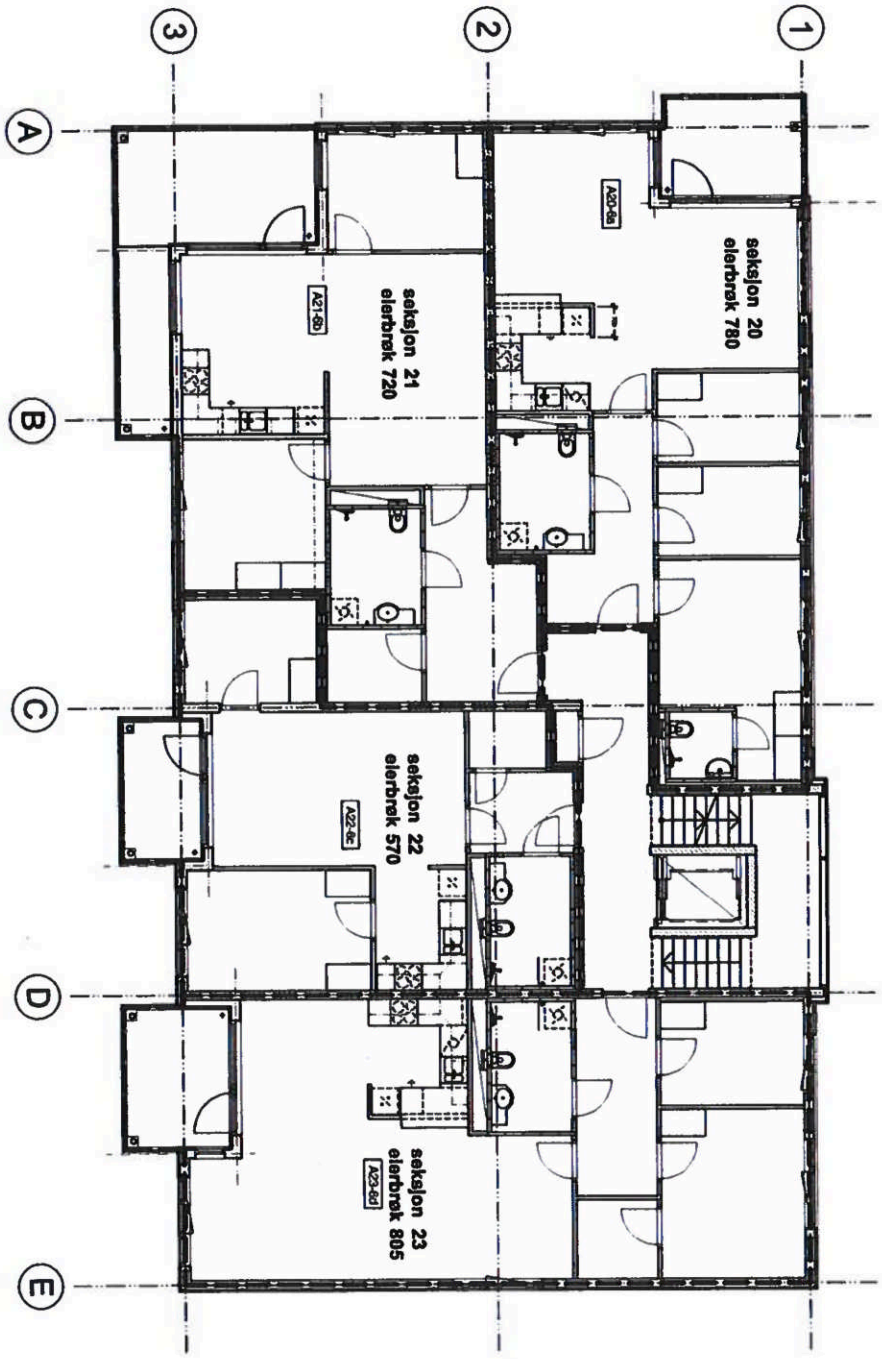
24.11.04

VEDLEGG 5.5

KONGOS GATE 15–21 GNR/BNR 210/141

A15

8 31
VEDLEGG 4 AV 32
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Seksjonering
Kongos gate 21
Plan 6.etasje

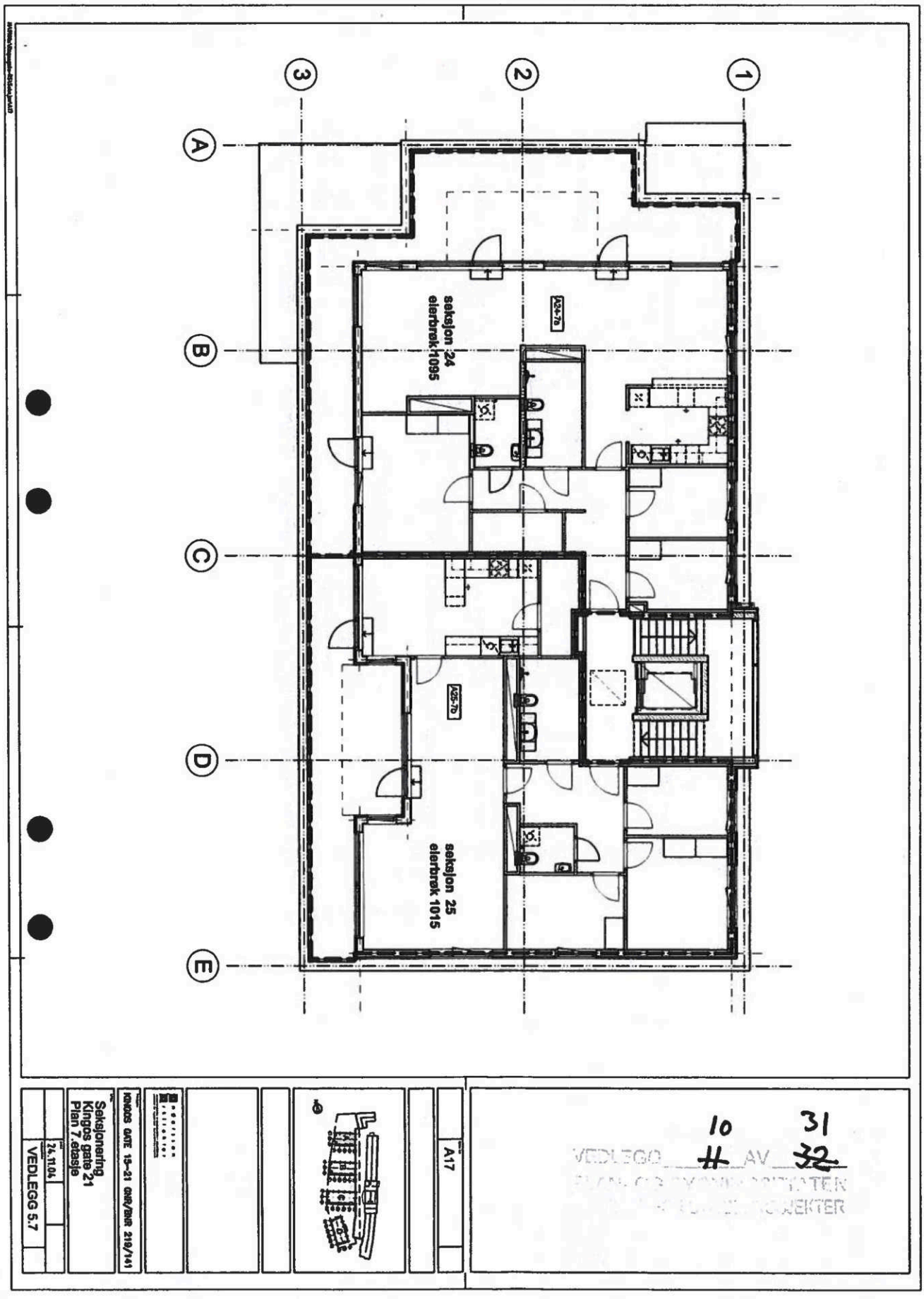
24.11.04
VEDLEGG 5.6

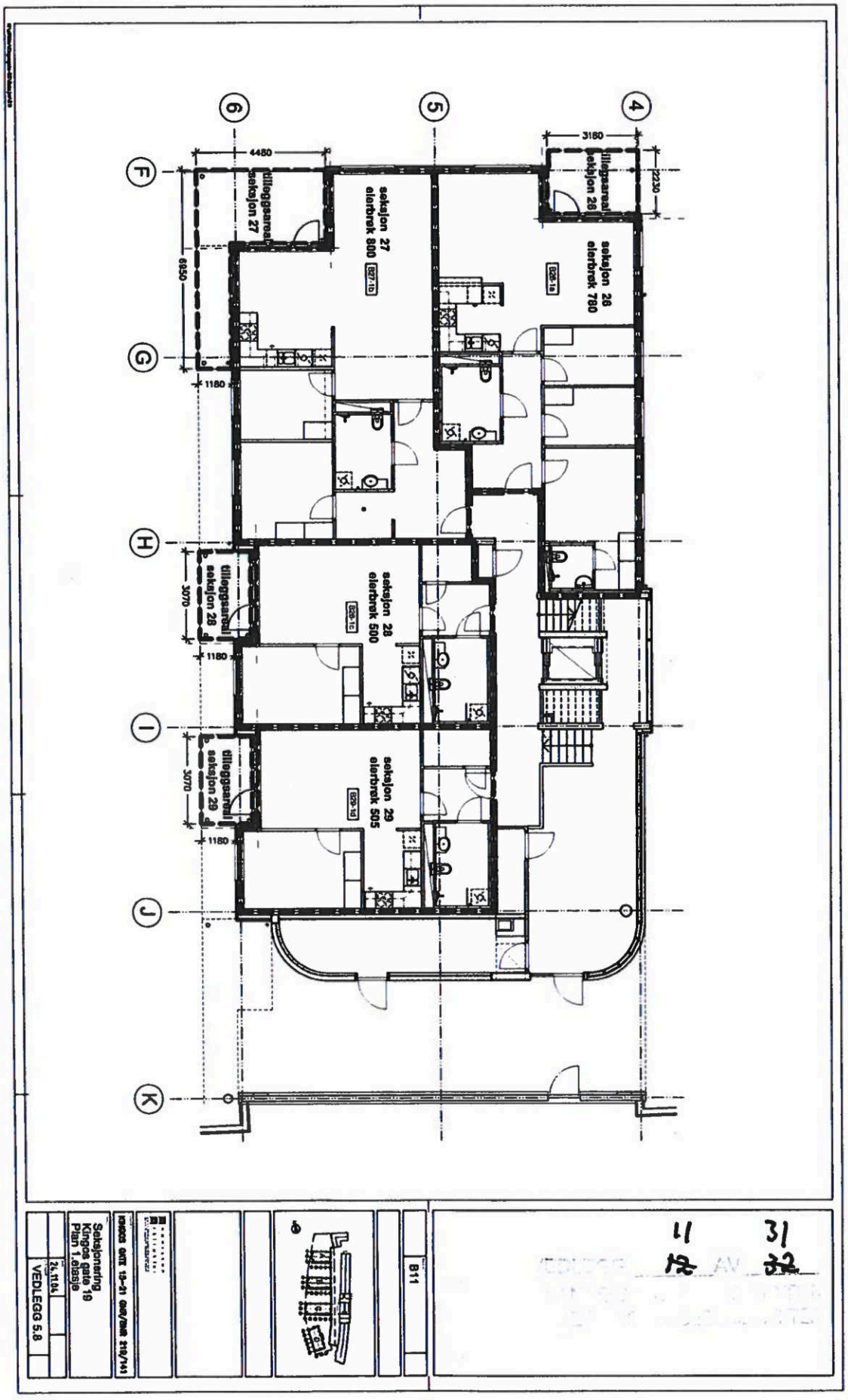
KONGOS GATE 15–21 GNR/BNR 219/141

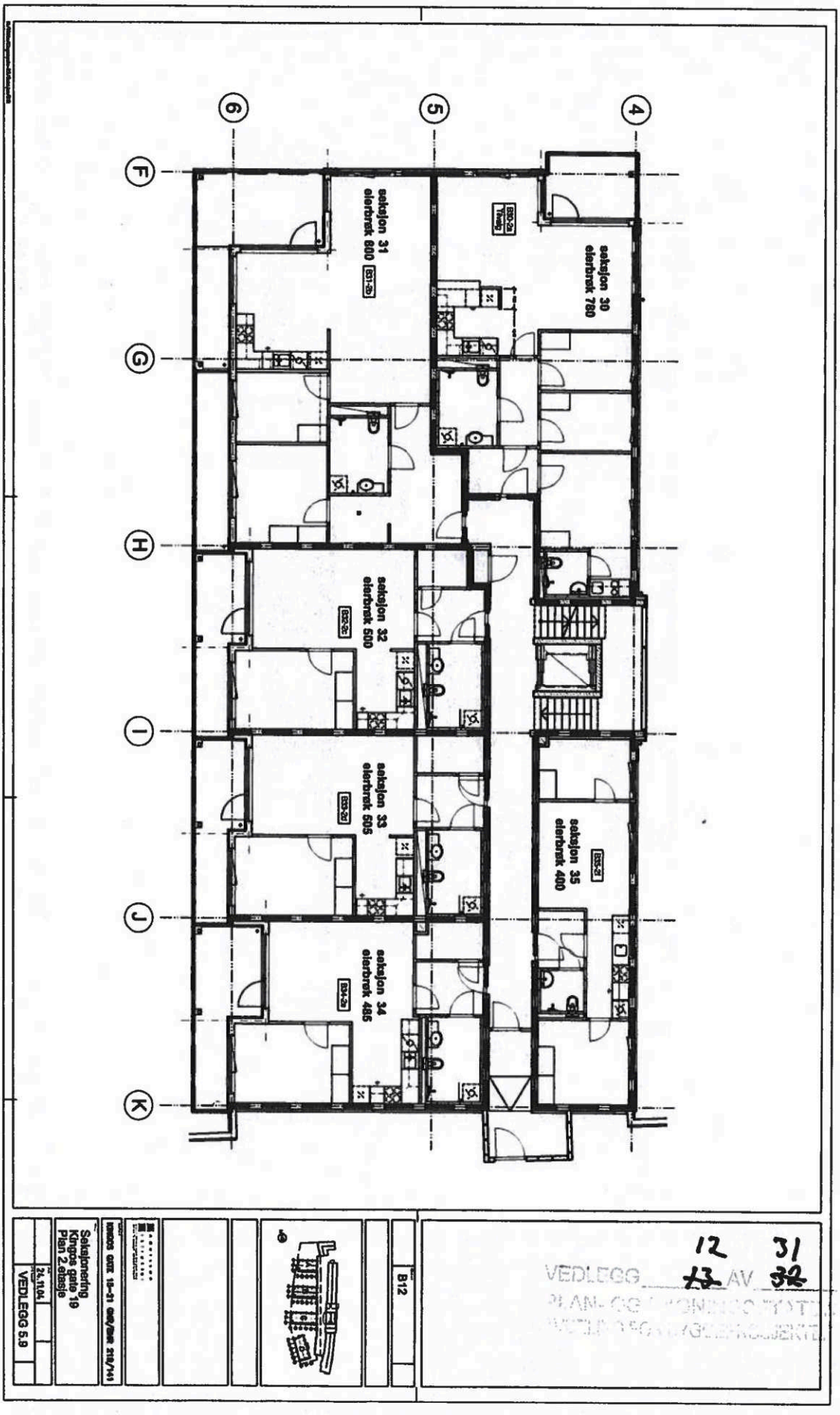
A16

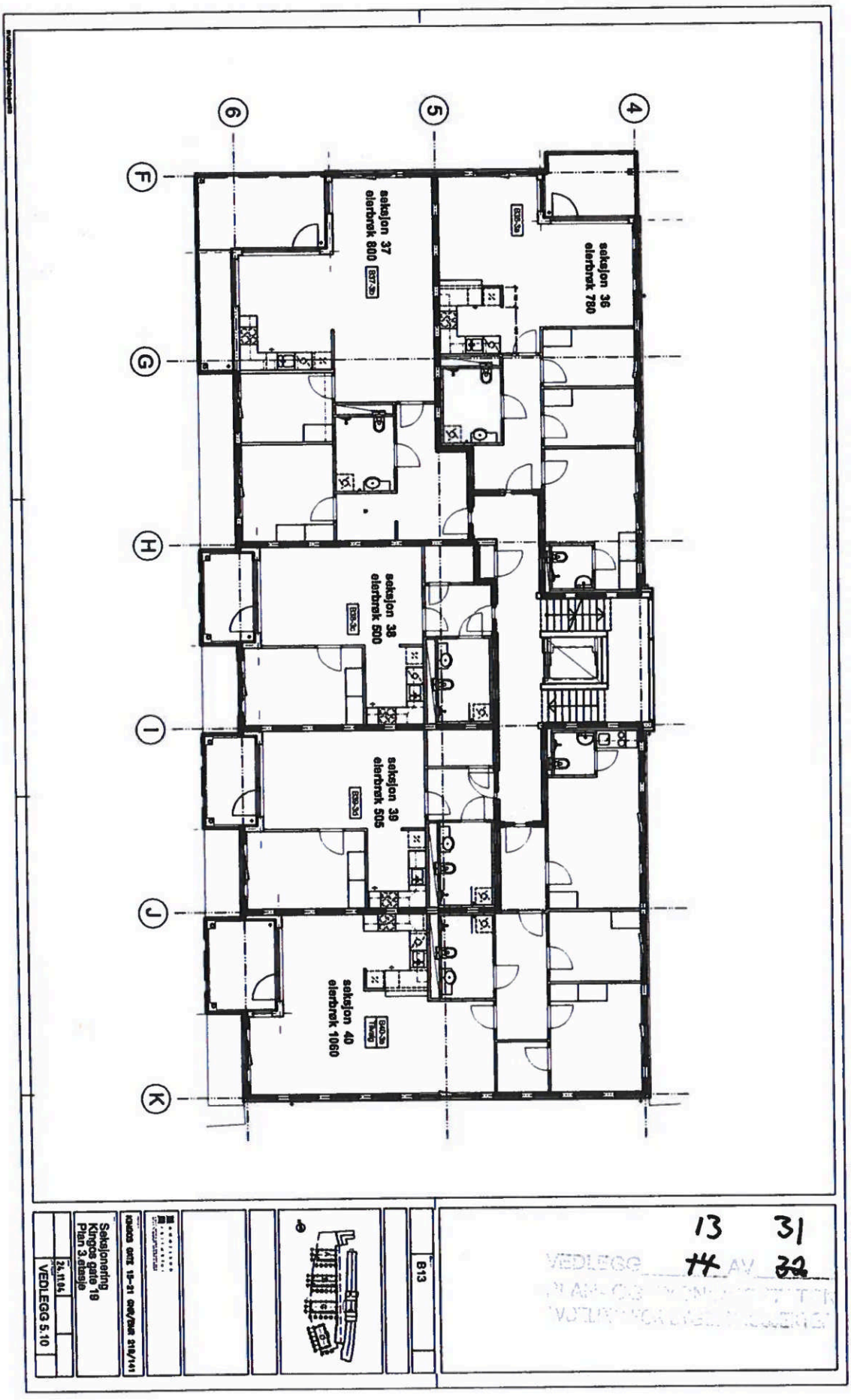
VEDLEGG 9 AV 31

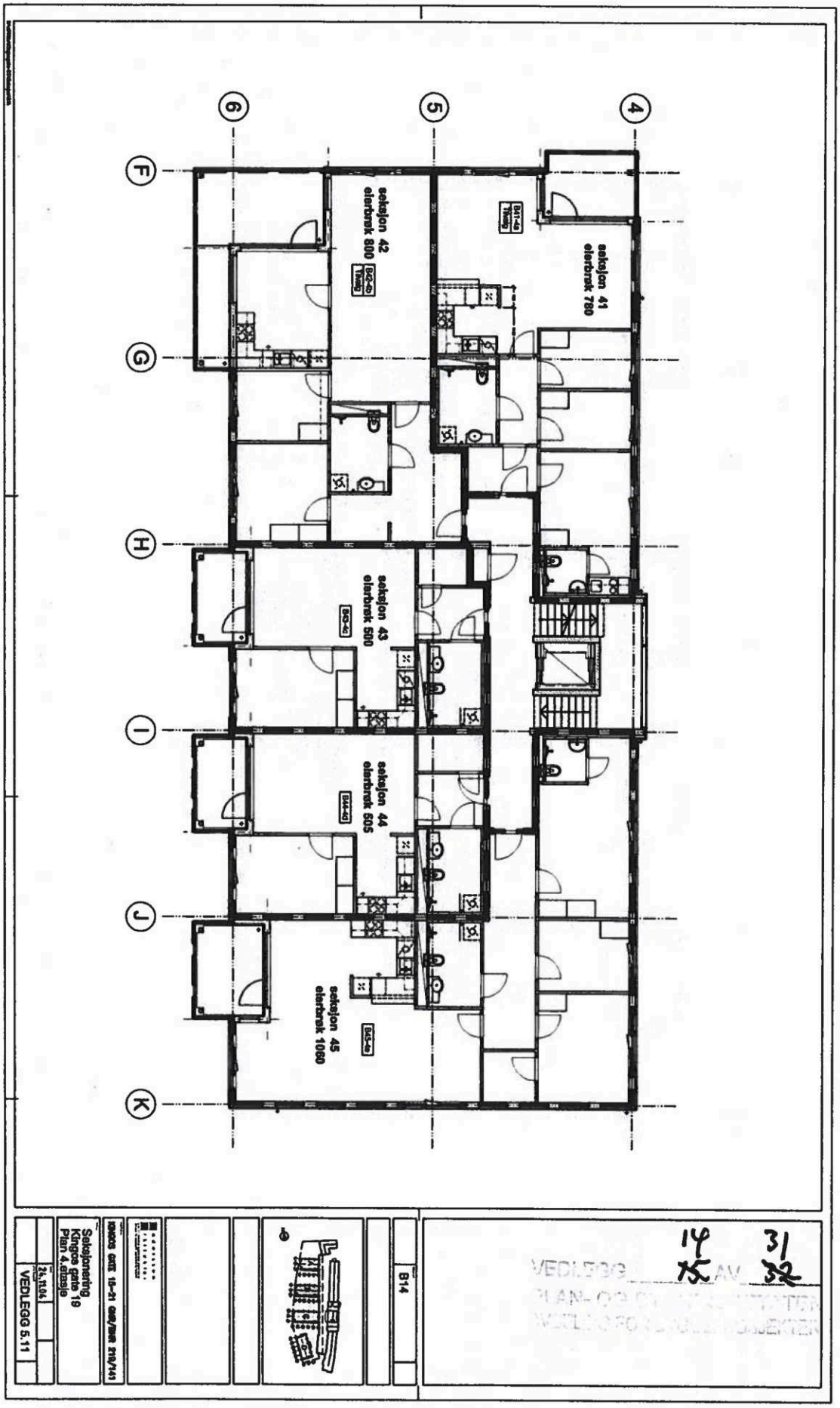
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/12883/105
Uthentet 2023-05-04 10:46

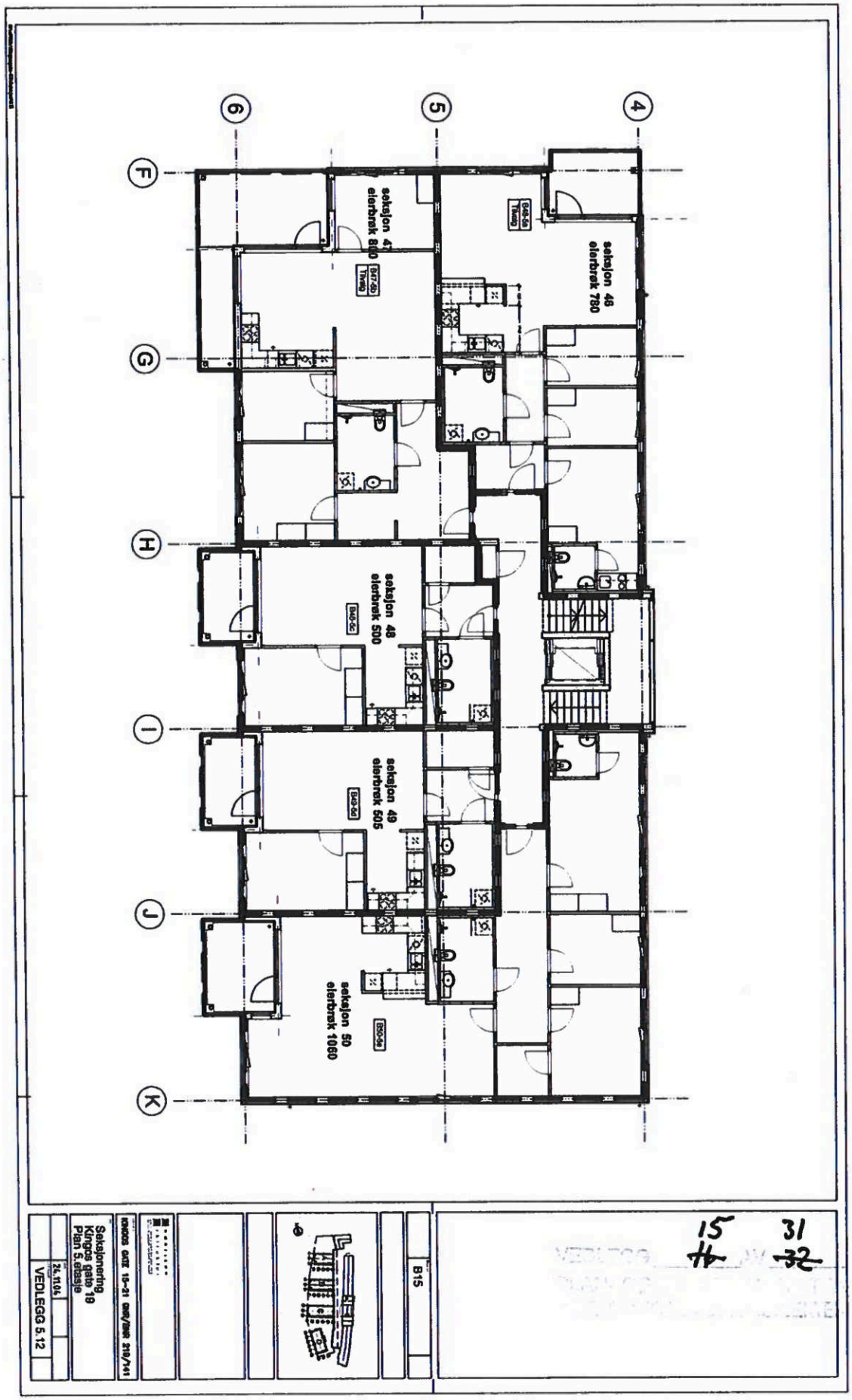


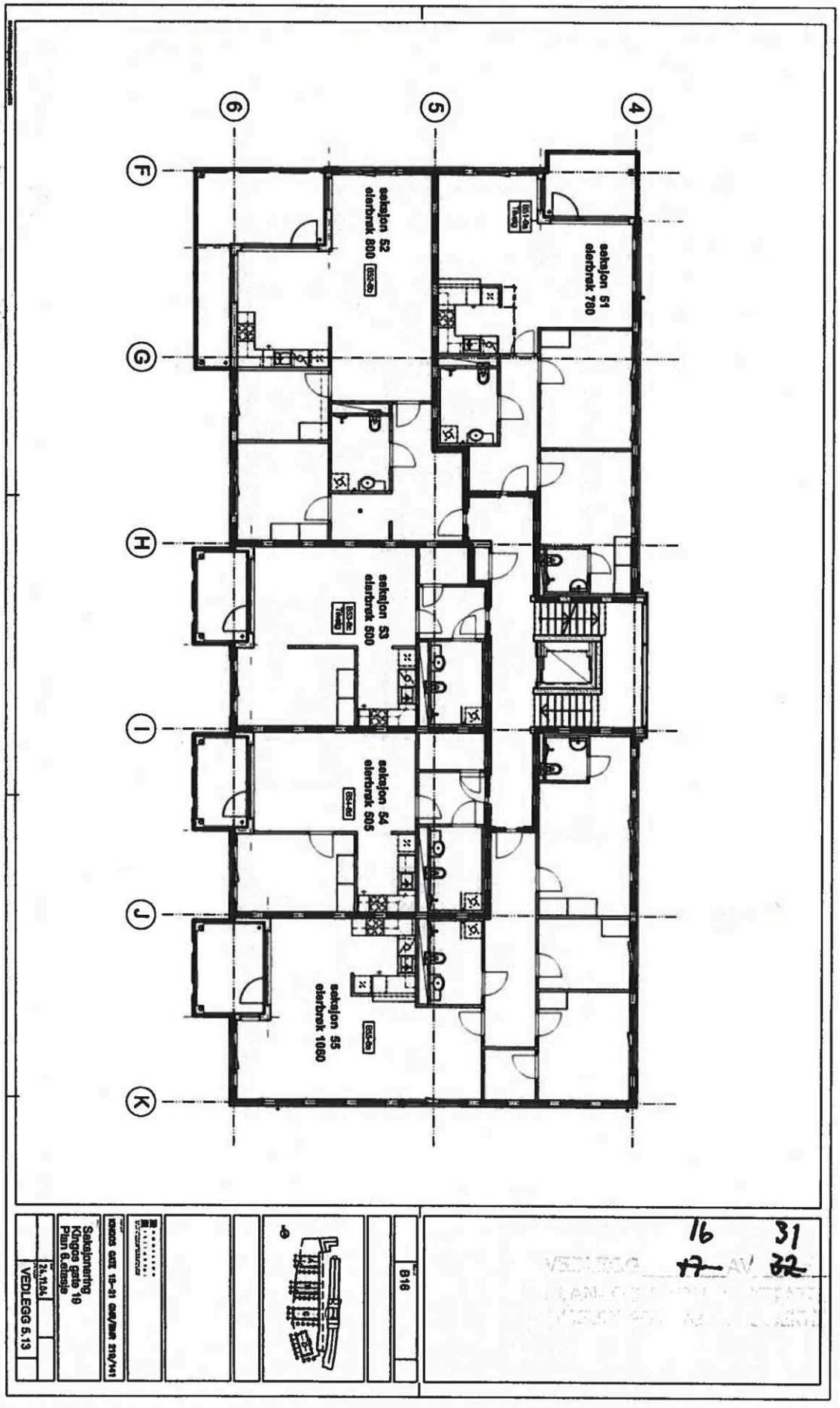

6
5
4
F
G
H
I
J
K
4480
3180
2230
6850
1180
3070
1180
3070
1180
tilleggsareal seksjon 27
seksjon 27 elerbrek 800
tilleggsareal seksjon 28
seksjon 26 elerbrek 780
tilleggsareal seksjon 28
seksjon 28 elerbrek 500
tilleggsareal seksjon 29
seksjon 29 elerbrek 505
Seksjonering
Kingos gate 19
Plan 1.etasje
VEDLEGG 5.8
B11

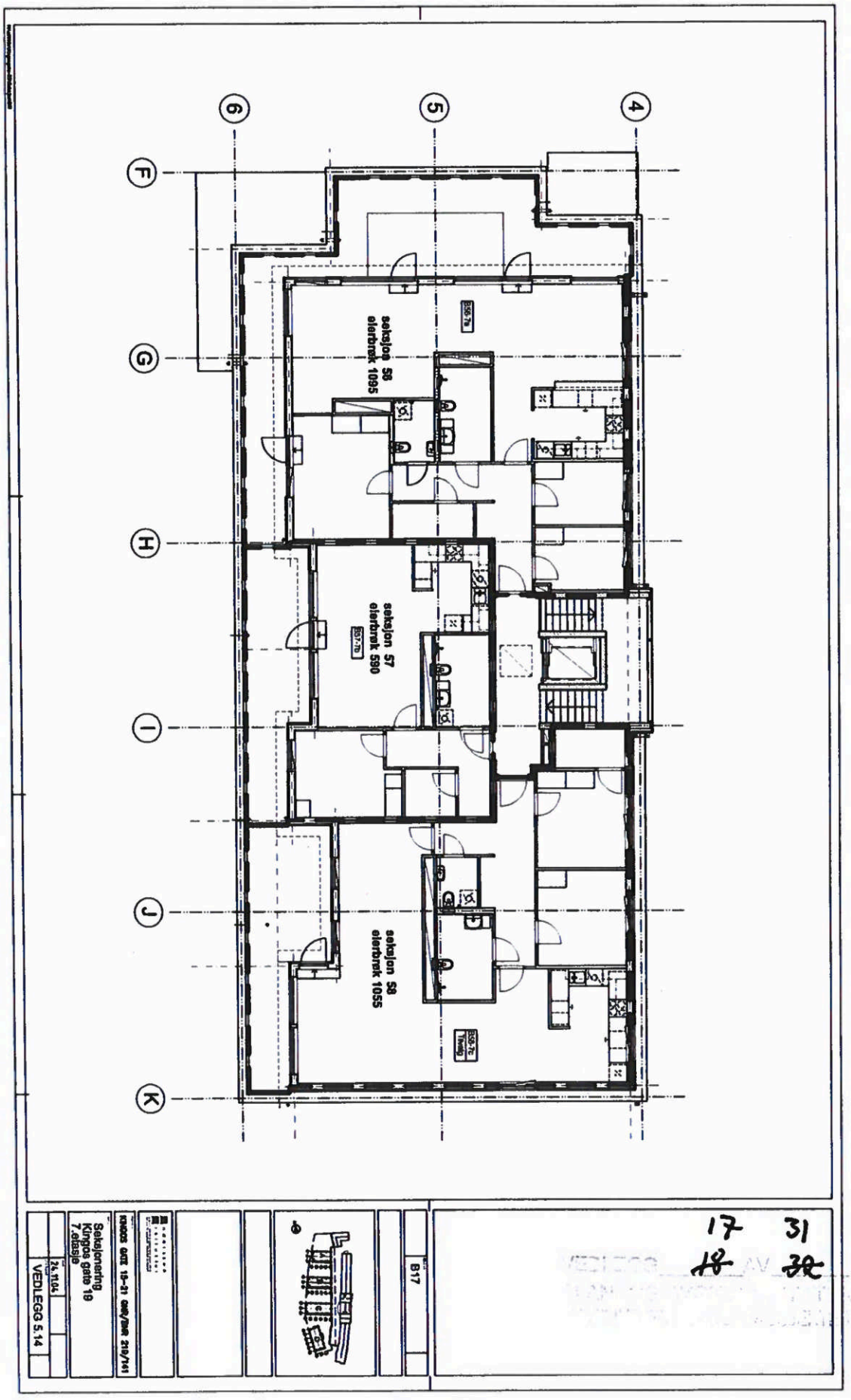

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 31
eierbrøk 600
seksjon 30
eierbrøk 780
seksjon 32
eierbrøk 500
seksjon 33
eierbrøk 505
seksjon 35
eierbrøk 400
seksjon 34
eierbrøk 485
Seksjonering
Kings gate 19
Plan 2 etasje
VEDLEGG 5.9
B12
VEDLEGG 12 AV 31
12 av 32

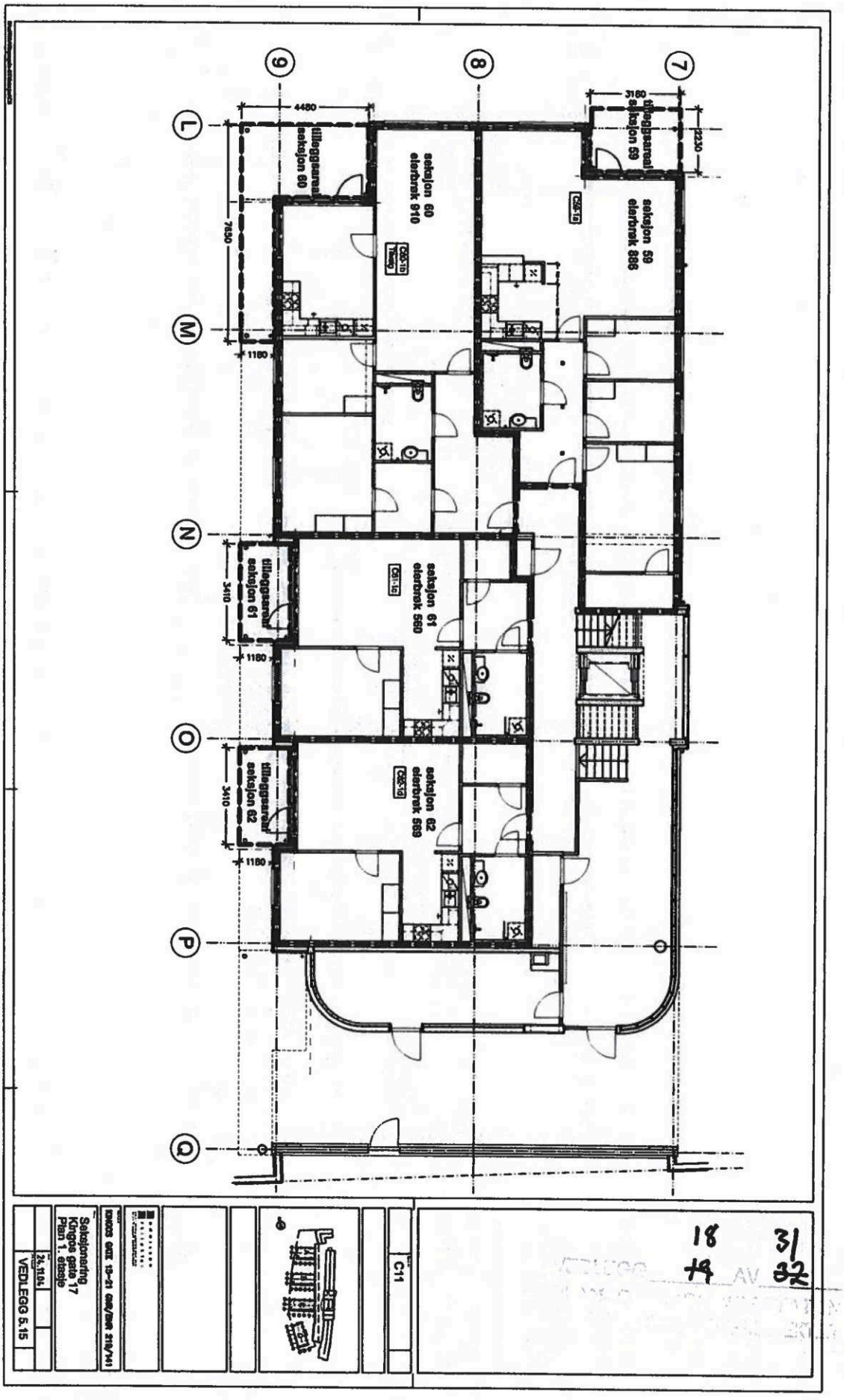

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 37
elerbrøk 800
seksjon 36
elerbrøk 780
seksjon 38
elerbrøk 500
seksjon 39
elerbrøk 505
seksjon 40
elerbrøk 1060
Seksjonering
Kingos gate 19
Plan 3.etasje
VEDLEGG 5.10
B13
13 31
VEDLEGG # AV 32

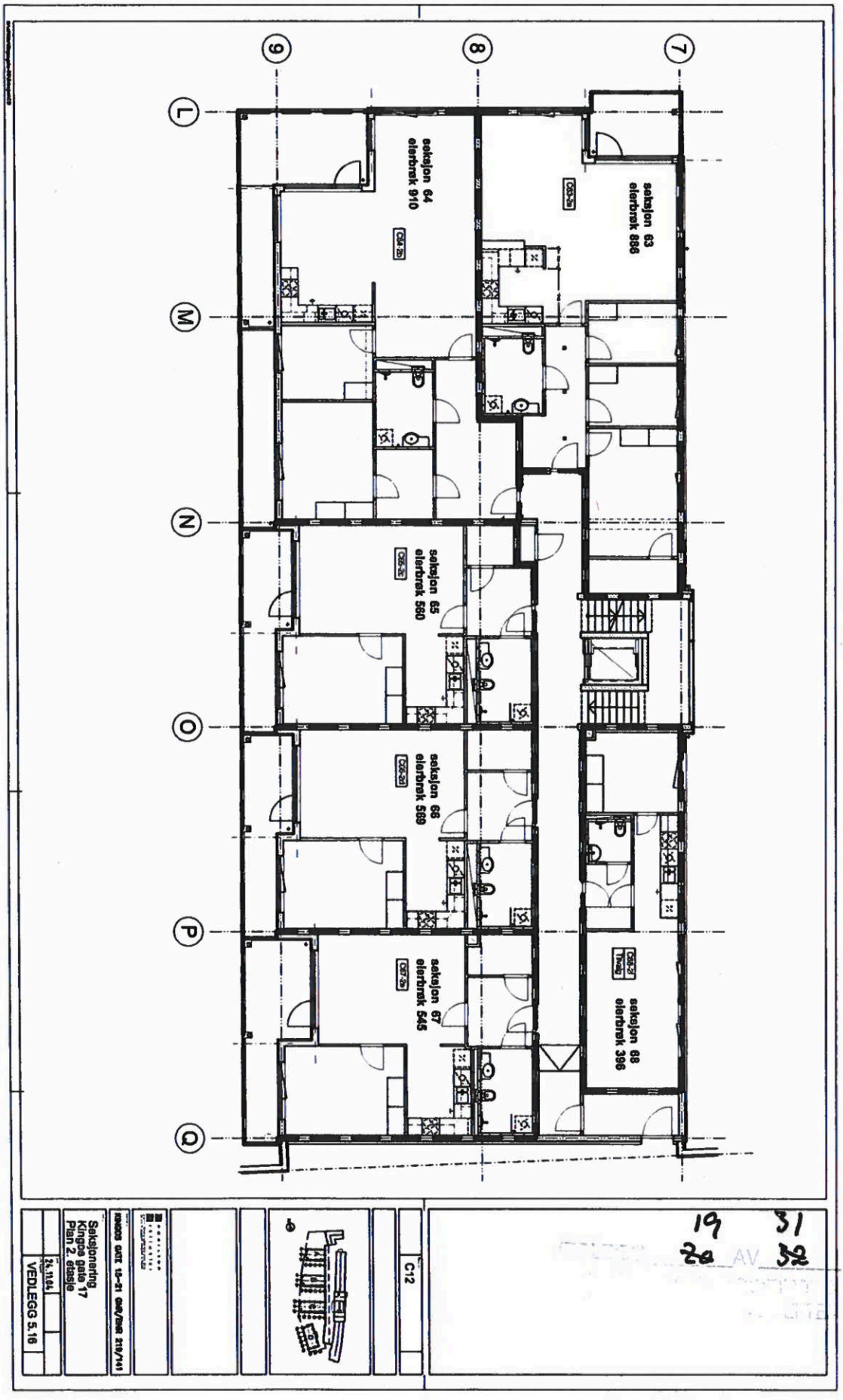

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 42
elerbruk 800
seksjon 41
elerbruk 780
seksjon 43
elerbruk 500
seksjon 44
elerbruk 505
seksjon 45
elerbruk 1060
Seksjonering
Kongos gate 19
Plan 4.etasje
VEDLEGG 5.11
B14
14
15
AV
31
32

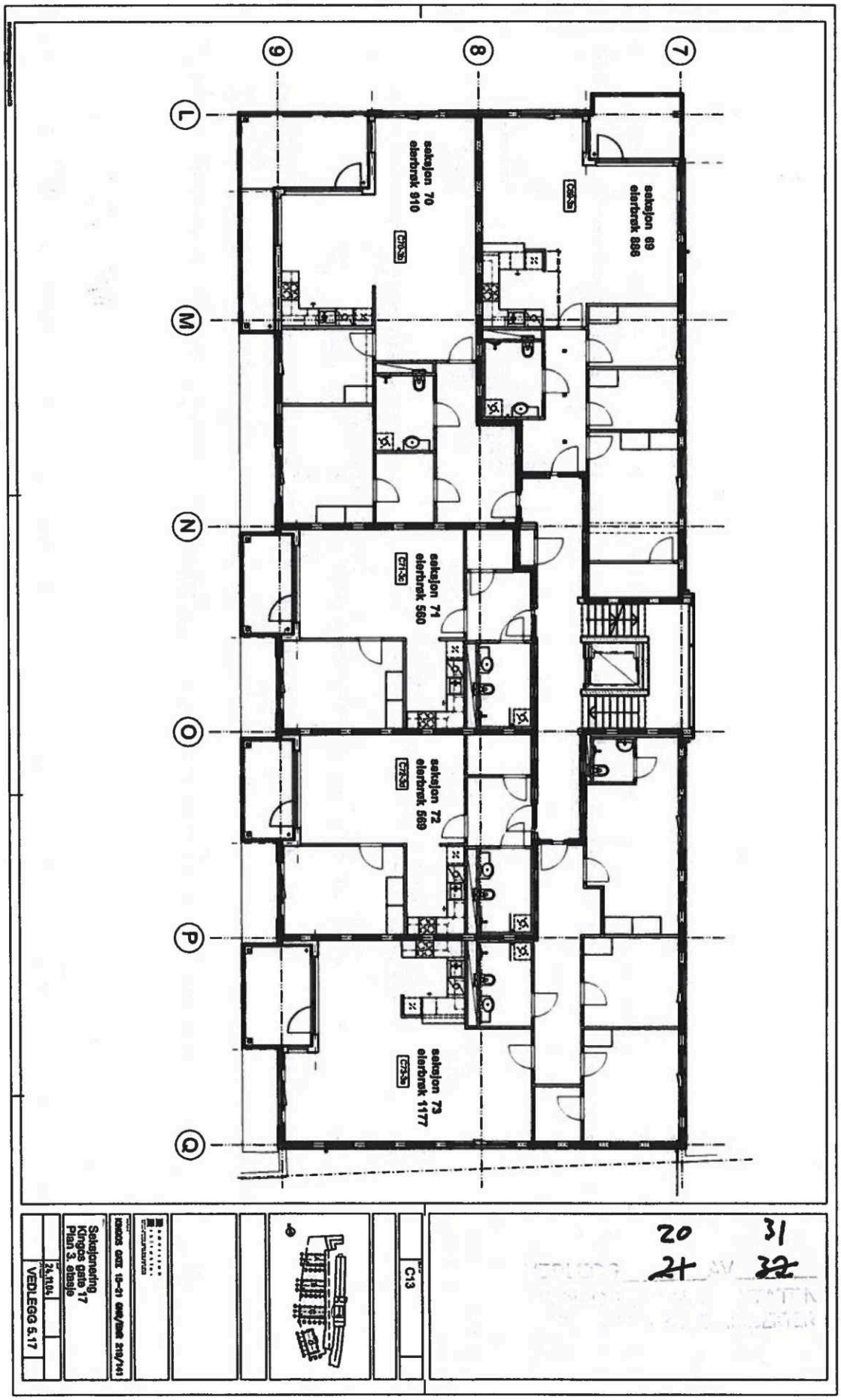

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 47
eierbrøk 810
seksjon 46
eierbrøk 780
seksjon 48
eierbrøk 500
seksjon 49
eierbrøk 605
seksjon 50
eierbrøk 1060
Søkjoneringa
Kings gate 19
Plan 5.etasje
VEDLEGG 5.12
B15
15
31

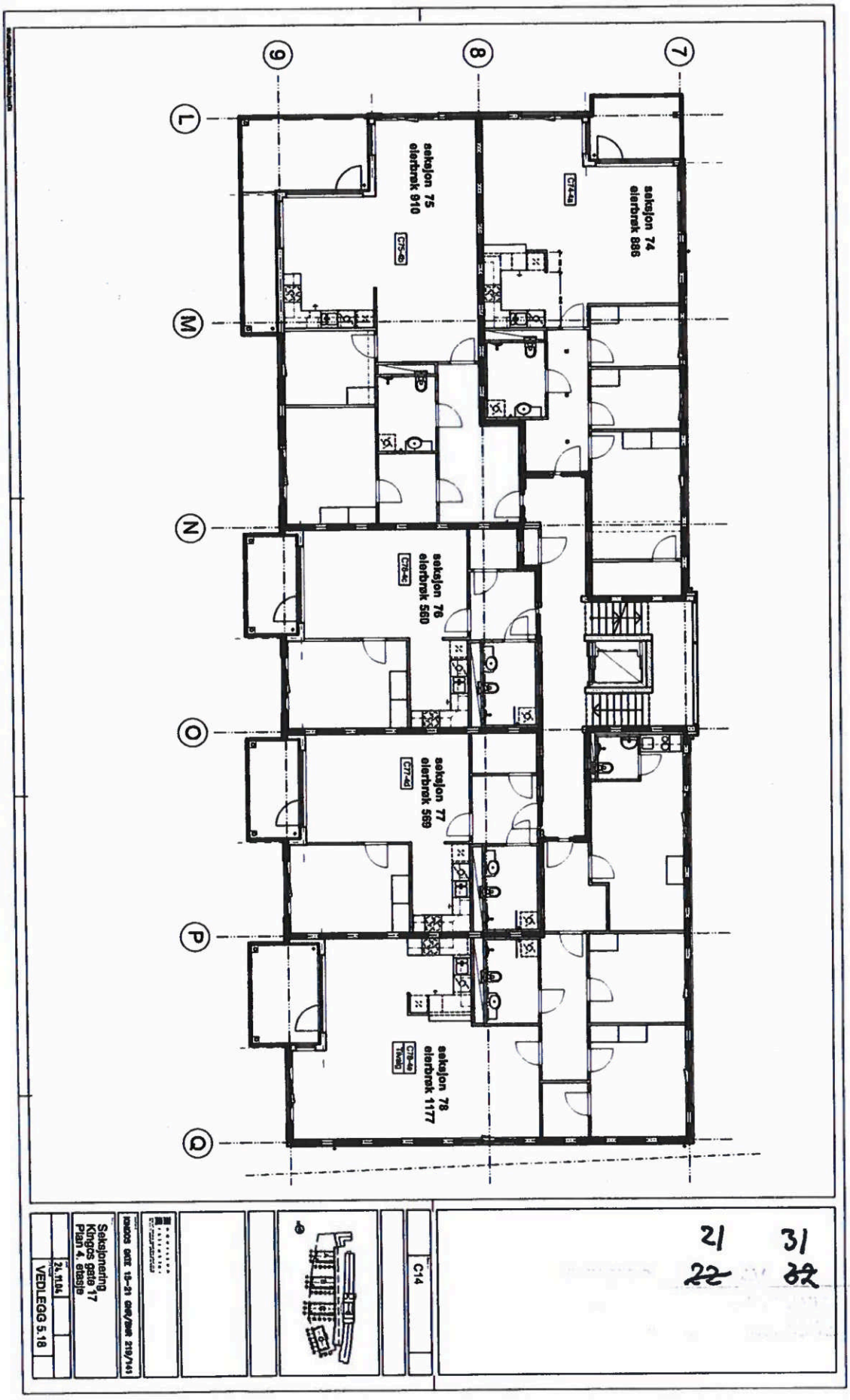

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 52
eierbrøk 800
seksjon 51
eierbrøk 730
seksjon 53
eierbrøk 600
seksjon 54
eierbrøk 505
seksjon 55
eierbrøk 1060
Seksjonering
Kongos gate 19
Plan 6.etasje
VEDLEGG 5.13
B16

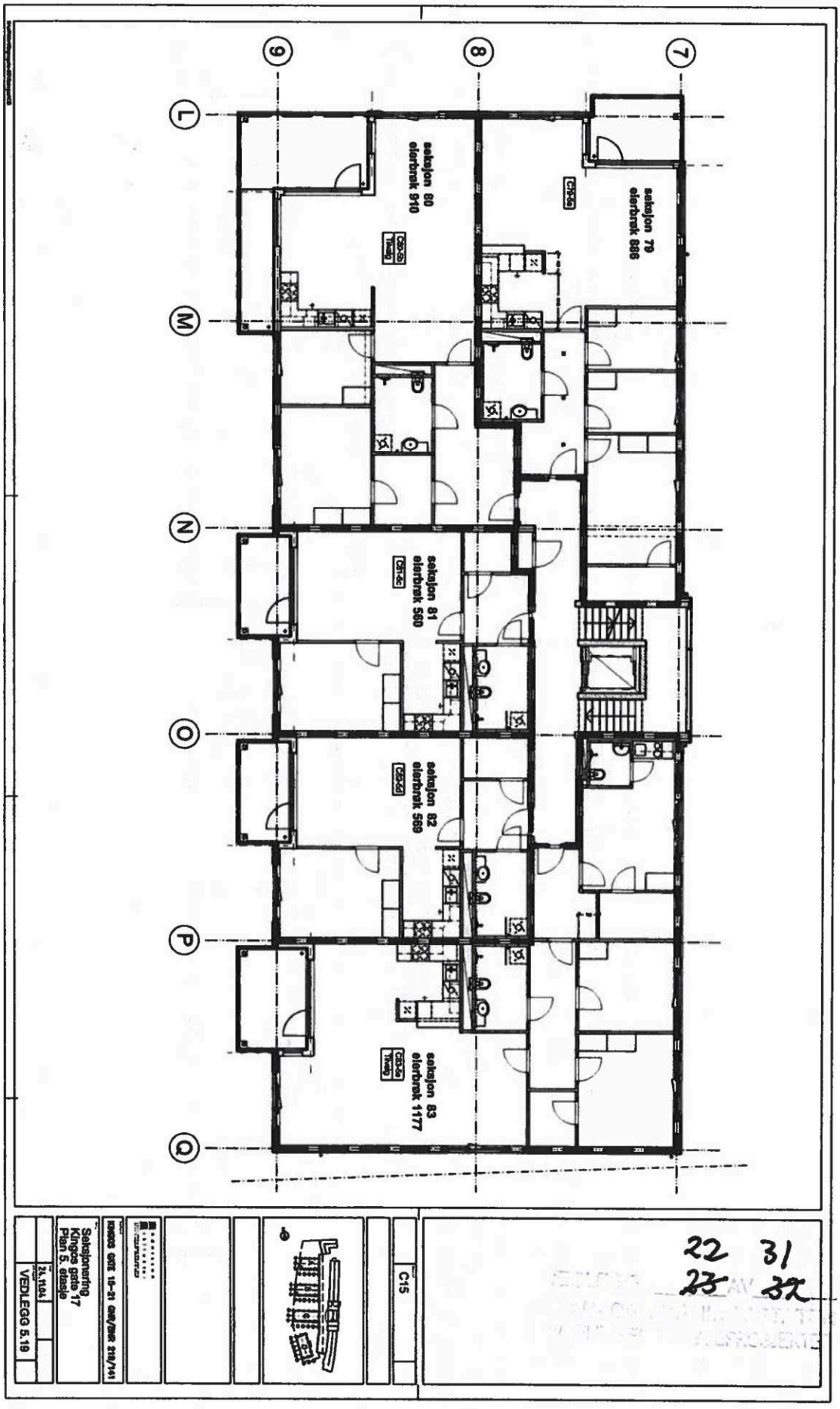

6
5
4
F
G
H
I
J
K
seksjon 56
eierbrøk 1095
seksjon 57
eierbrøk 590
seksjon 58
eierbrøk 1055
Seksjonering
Kingos gate 19
7.etasje
VEDLEGG 5.14
B17
17 31
18 32


9
8
7
L
M
N
O
P
Q
4480
3180
2230
7650
1180
3410
tilleggsareal seksjon 60
seksjon 60 eierbrøk 910
tilleggsareal seksjon 59
seksjon 59 eierbrøk 886
tilleggsareal seksjon 61
seksjon 61 eierbrøk 860
tilleggsareal seksjon 62
seksjon 62 eierbrøk 869
Seksjonering
Kirkgata gate 17
Plan 1. etasje
VEDLEGG 5.15
C11

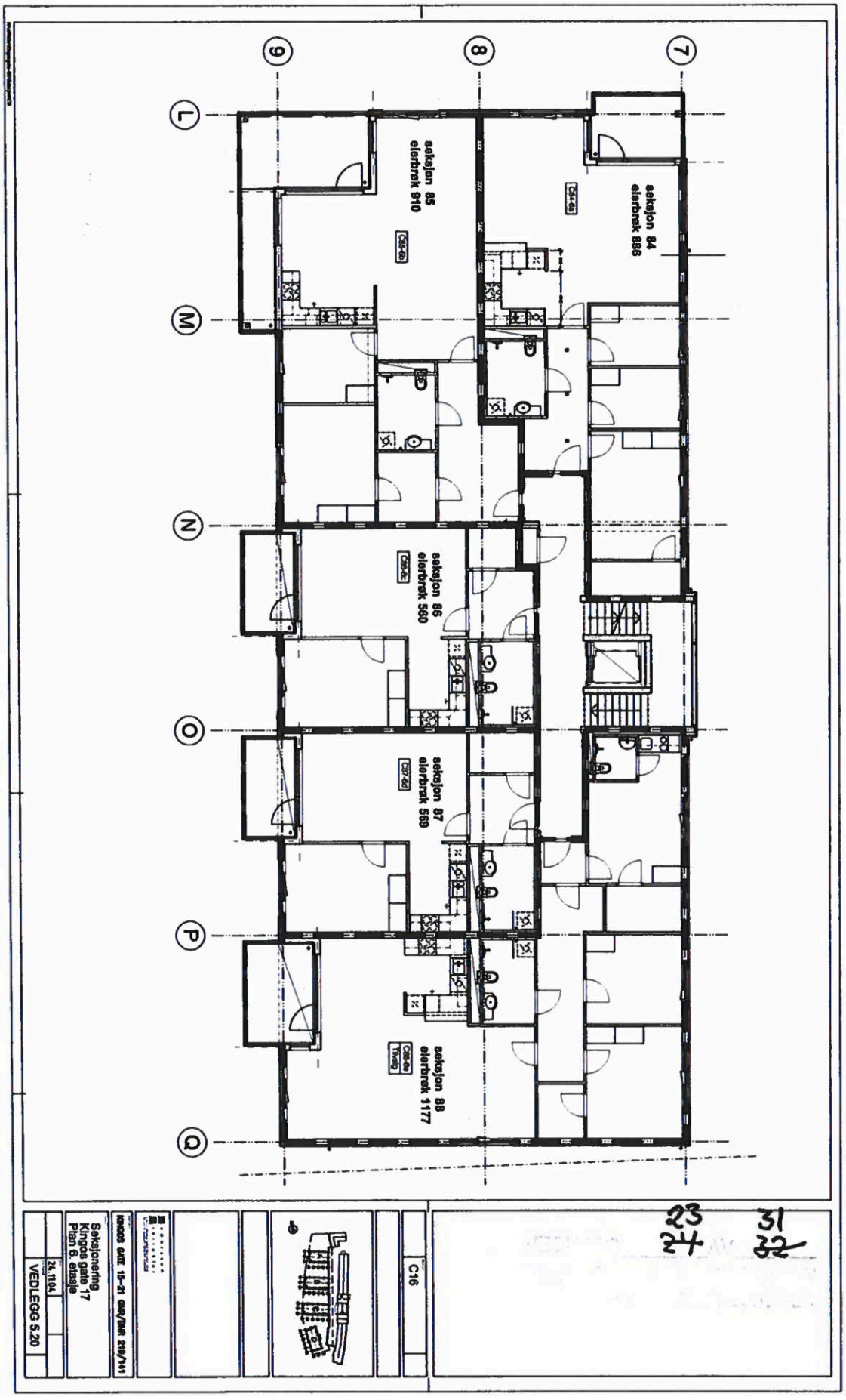

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 64
elerbrek 910
C64-2b
C63-3b
seksjon 63
elerbrek 886
C65-3c
seksjon 65
elerbrek 560
C66-3c
seksjon 66
elerbrek 569
C67-3b
seksjon 67
elerbrek 545
C68-2c
Trapp
seksjon 68
elerbrek 398
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 2. etasje
VEDLEGG 5.16
C12
19
2a
AV
31
32

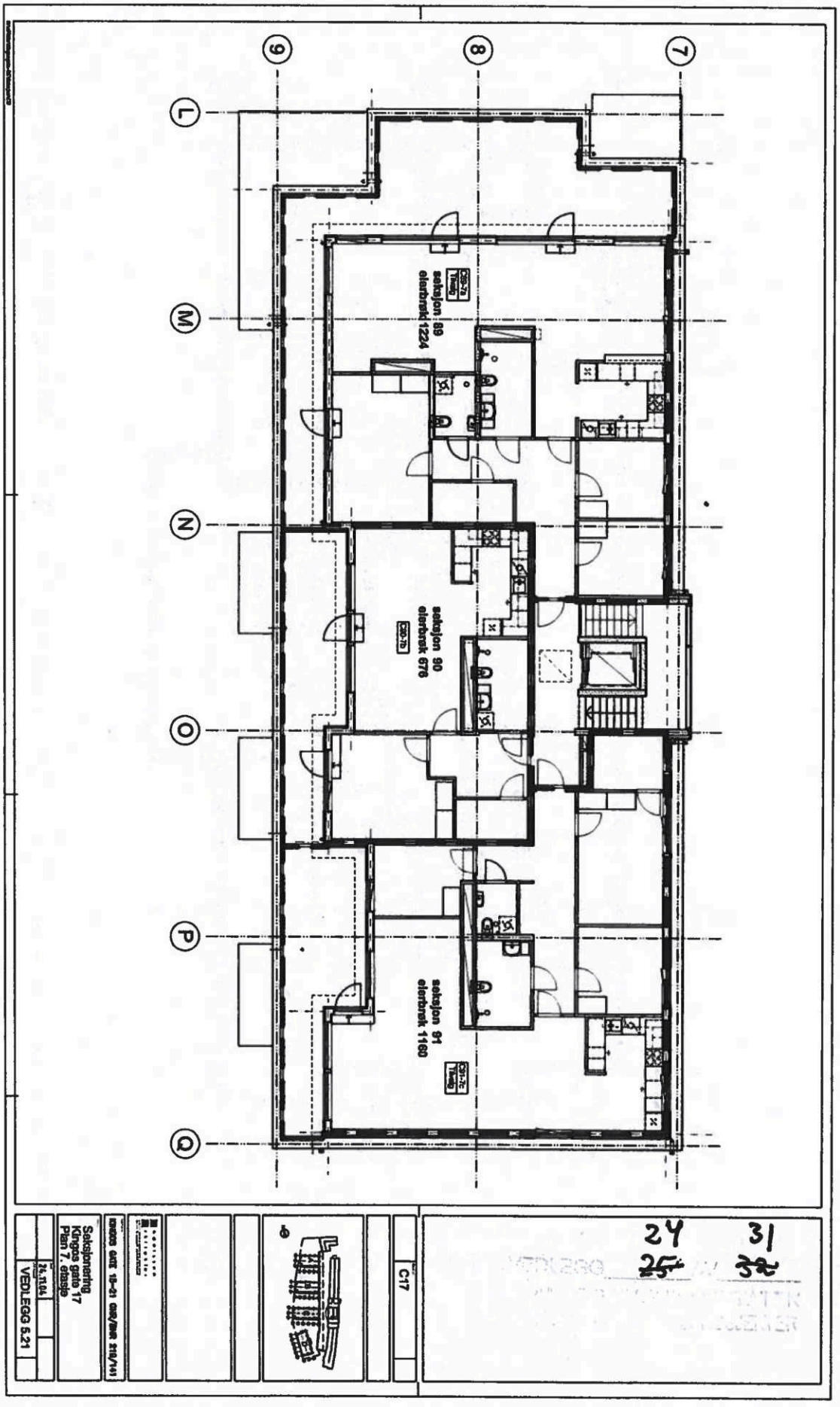

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 70
eierbrøk 910
C4.35
C4.35
seksjon 69
eierbrøk 886
C4.35
seksjon 71
eierbrøk 560
C7.35
seksjon 72
eierbrøk 569
C7.35
seksjon 73
eierbrøk 1177
C7.35
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 3. etasje
VEDLEGG 5.17
C13
20
21
31
32

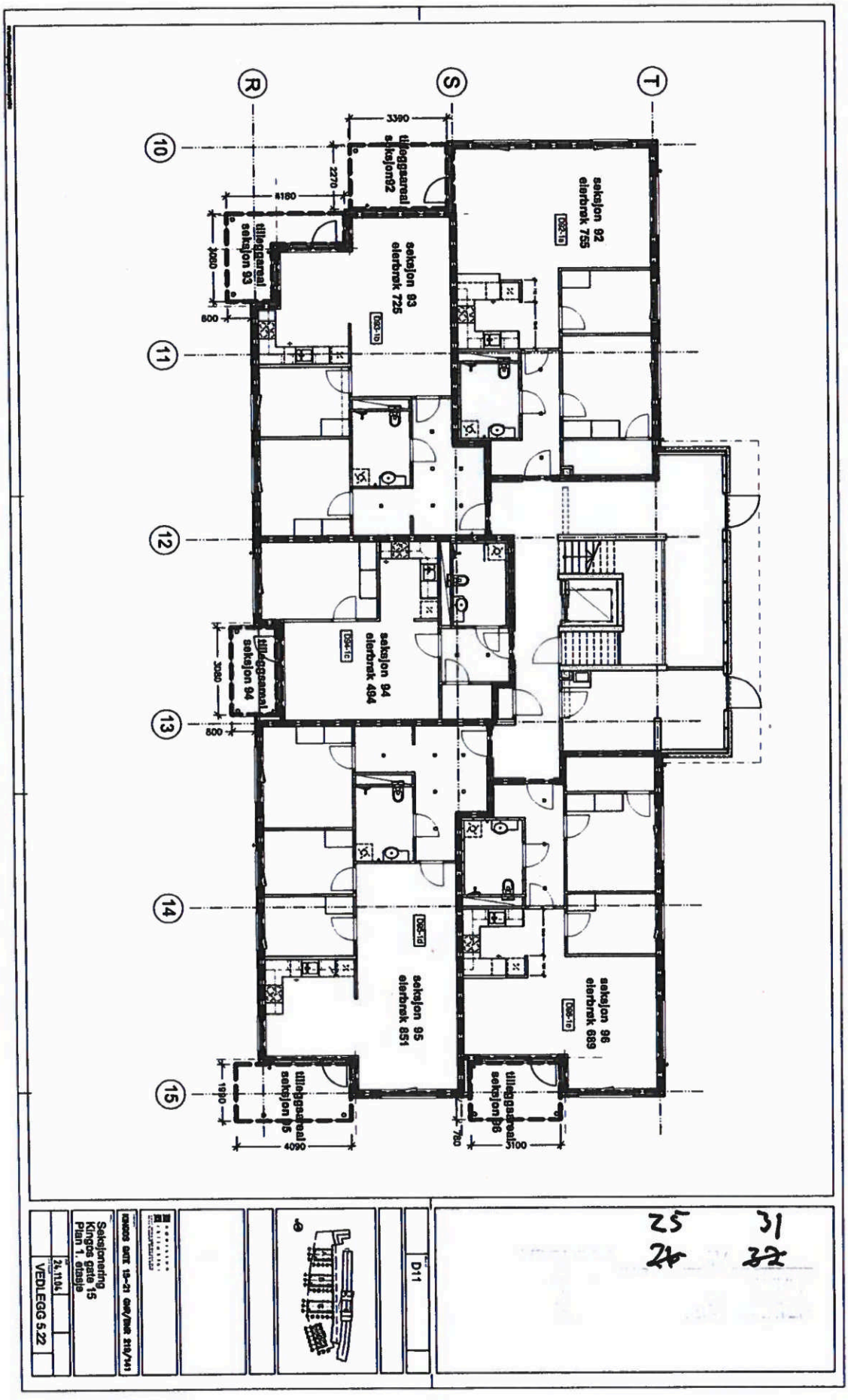

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 75
eierbrøk 910
C75-4b
C74-4b
seksjon 74
eierbrøk 886
C76-4c
seksjon 76
eierbrøk 560
C77-4b
seksjon 77
eierbrøk 569
C78-4b
seksjon 78
eierbrøk 1177
C14
Seksjonering
Kings gate 17
Plan 4. etasje
VEDLEGG 5.18
21 31
22 32

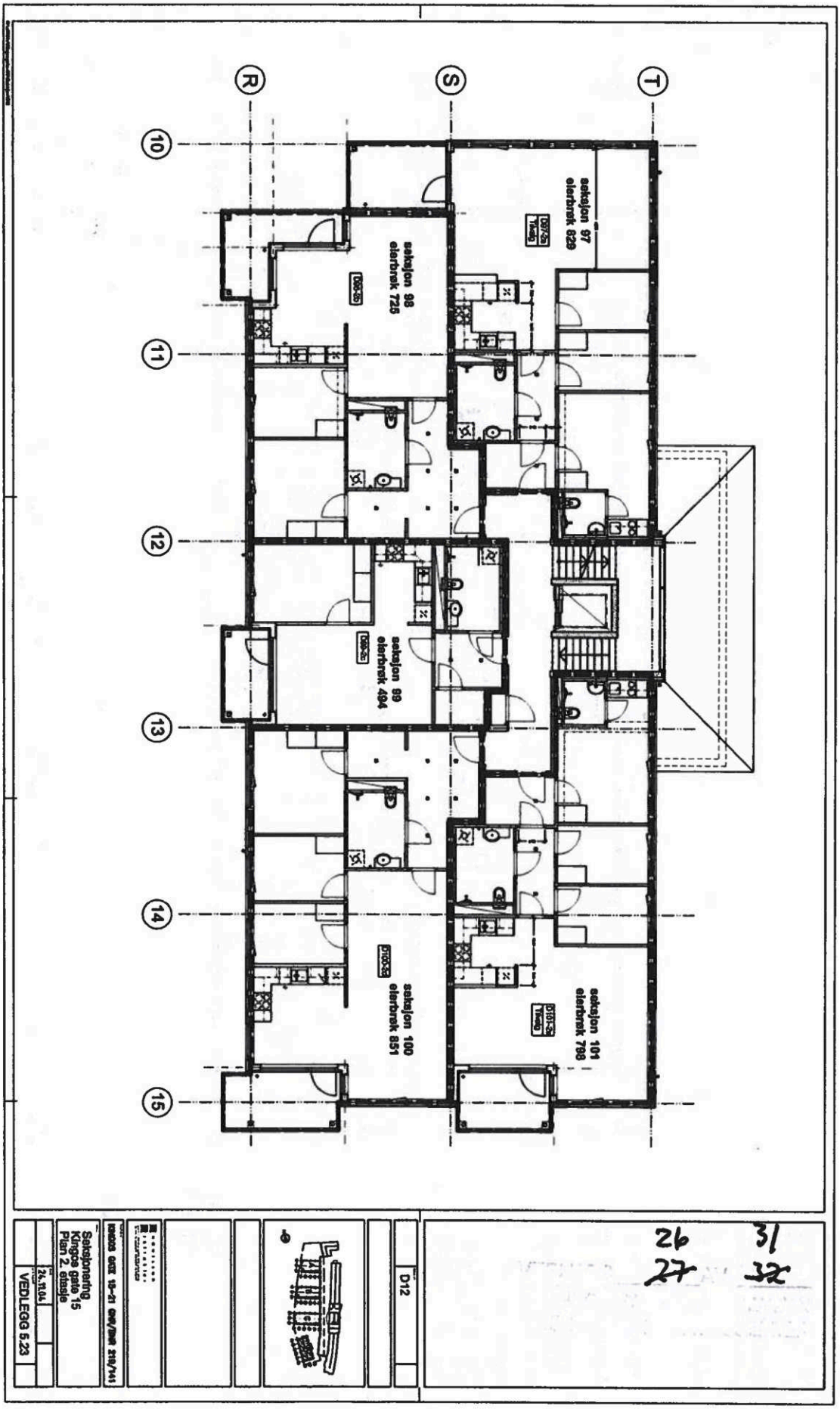

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 80
eierbrøk 910
seksjon 79
eierbrøk 866
seksjon 81
eierbrøk 560
seksjon 82
eierbrøk 569
seksjon 83
eierbrøk 1177
C15
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 5. etasje
VEDLEGG 5.19

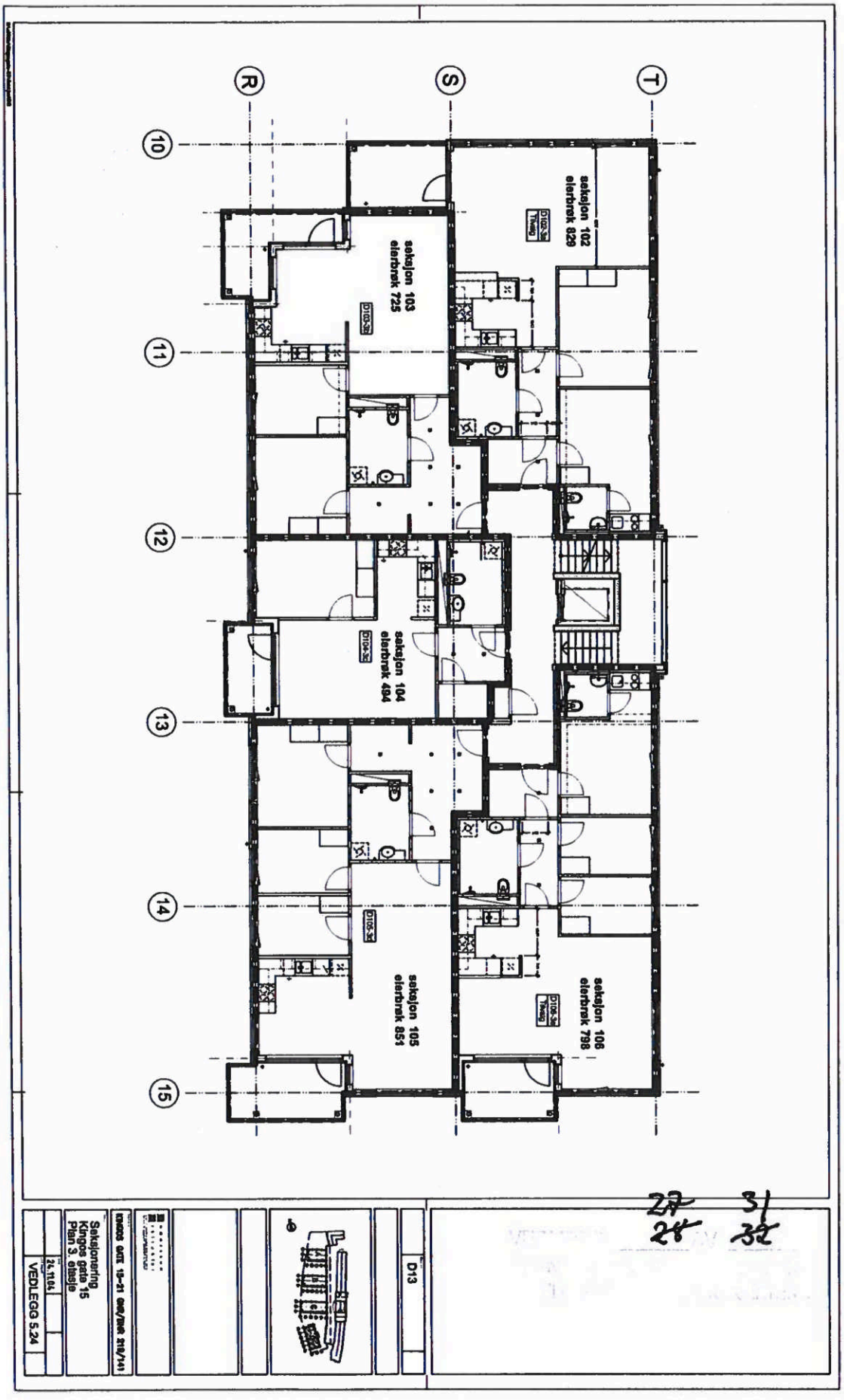
22 31
23 32

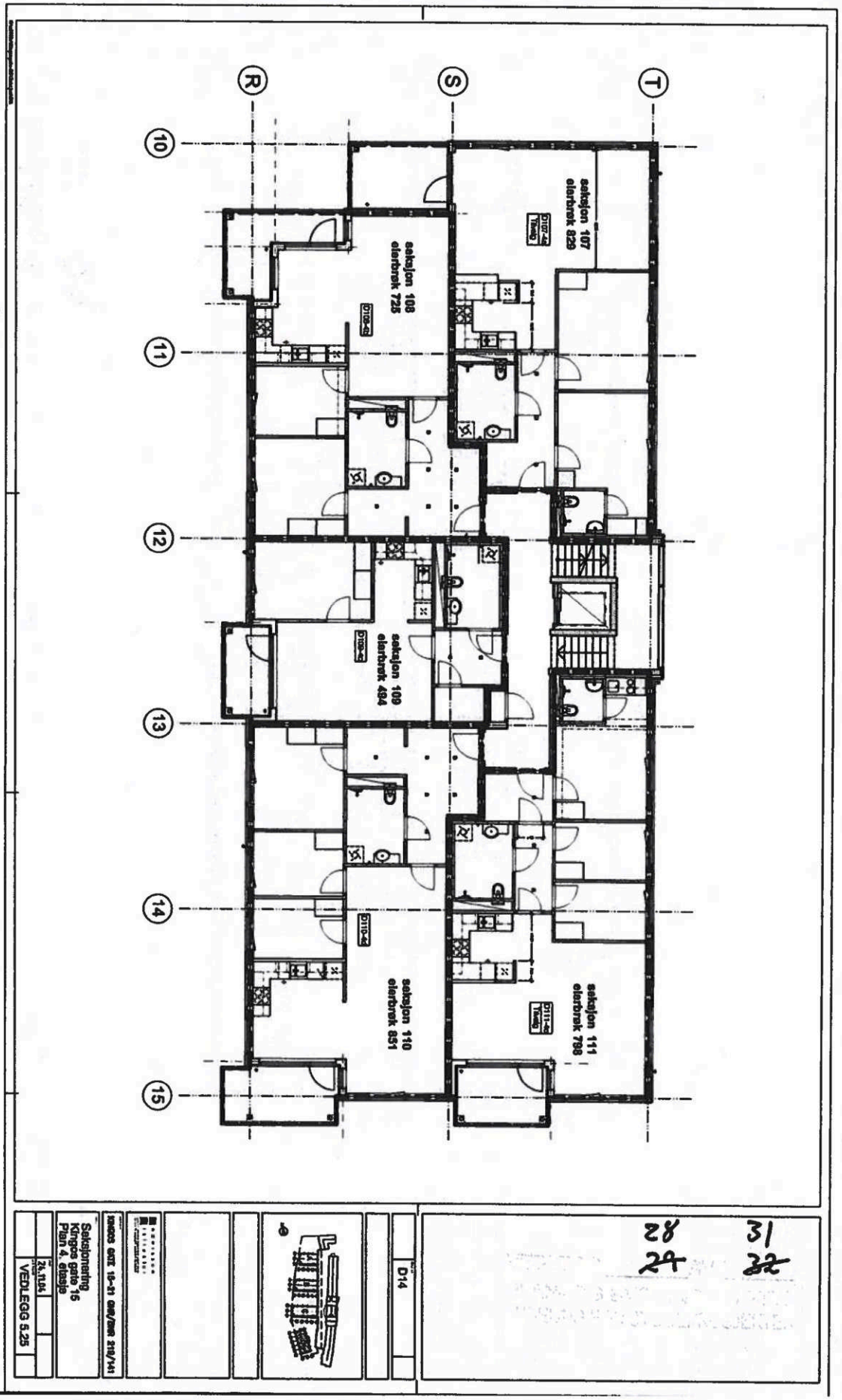

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 85
eierbrøk 910
seksjon 84
eierbrøk 886
seksjon 86
eierbrøk 560
seksjon 87
eierbrøk 569
seksjon 88
eierbrøk 1177
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 6. etasje
KONGOS GATE 15-21 GNR/BNR 210/741
24.10.04
VEDLEGG 5.20
C16
23
24
31
32

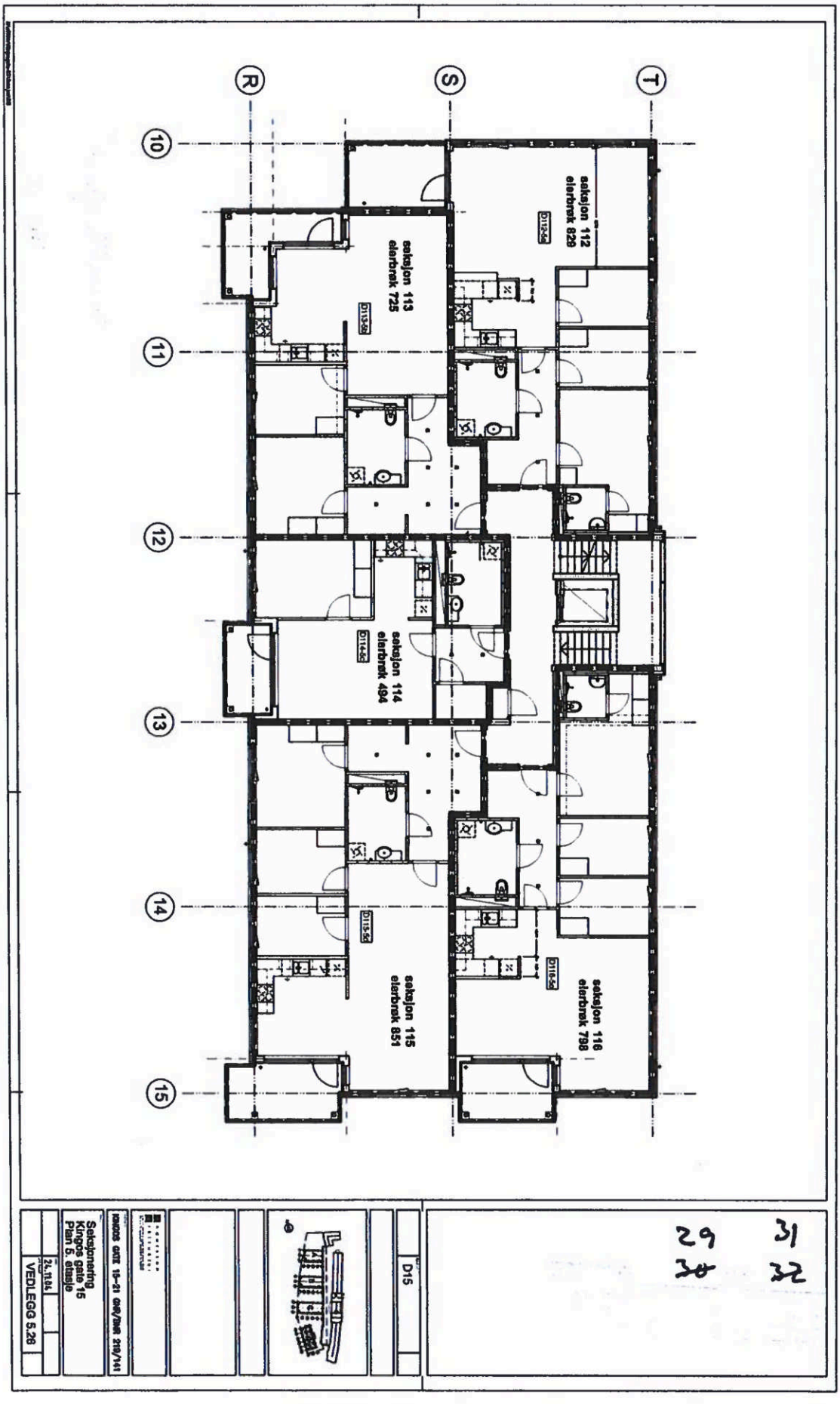

9
8
7
L
M
N
O
P
Q
seksjon 89
eierbrøk 1224
seksjon 90
eierbrøk 678
seksjon 91
eierbrøk 1160
Seksjonering
Kingos gate 17
Plan 7. etasje
VEDLEGG 6.21
C17
24
25
31
32

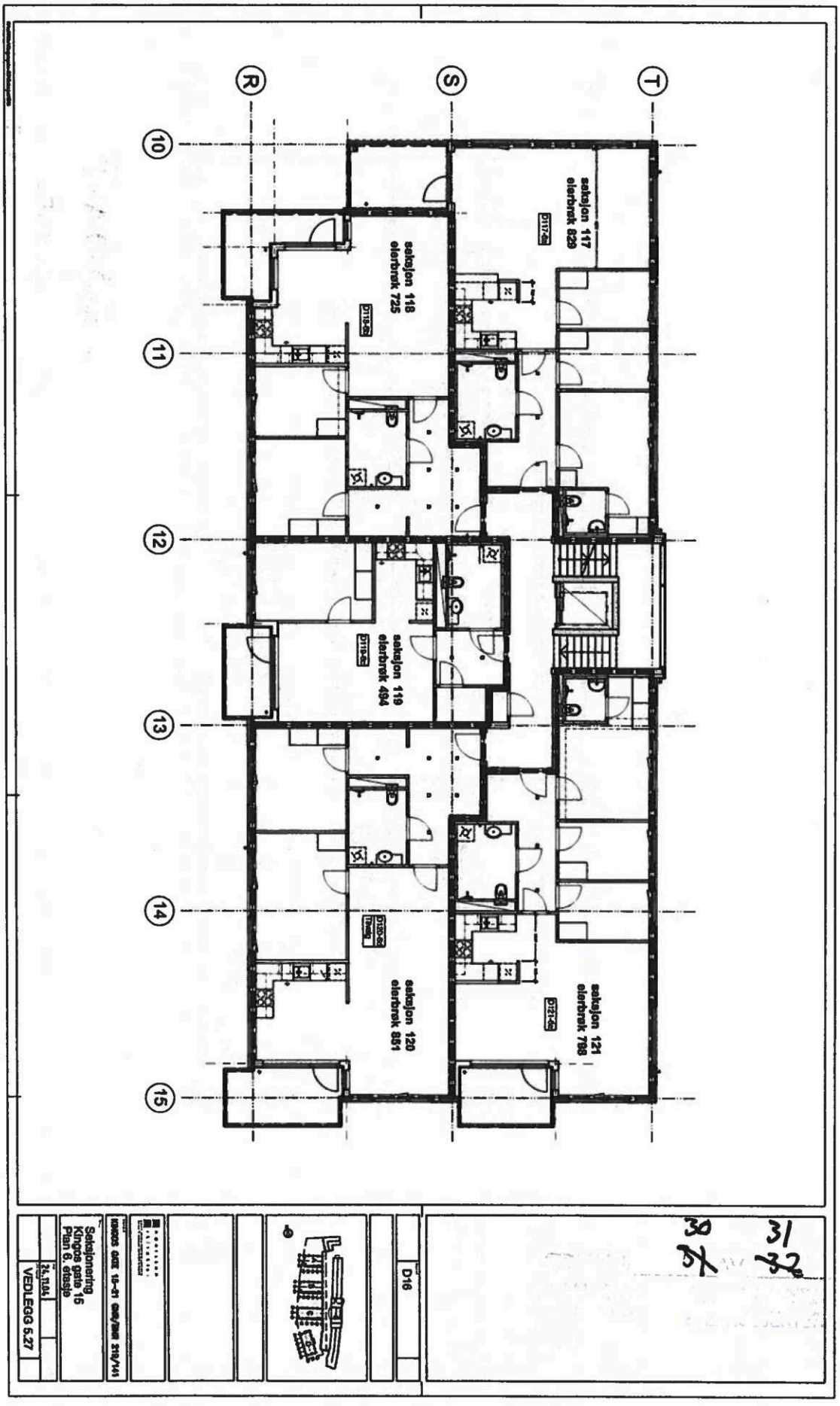

R
S
T
10
11
12
13
14
15
3390
tilleggsareal seksjon 92
2270
8180
tilleggsareal seksjon 93
3080
800
seksjon 92 eierbrøk 755
seksjon 93 eierbrøk 725
seksjon 94 eierbrøk 494
tilleggsareal seksjon 94
3080
800
seksjon 95 eierbrøk 851
seksjon 96 eierbrøk 689
tilleggsareal seksjon 95
1910
4090
tilleggsareal seksjon 96
760
5100
Seksjonering
Kongens gate 15
Plan 1. etasje
2k.1104
VEDLEGG 5.22
D11
25
24
31
32

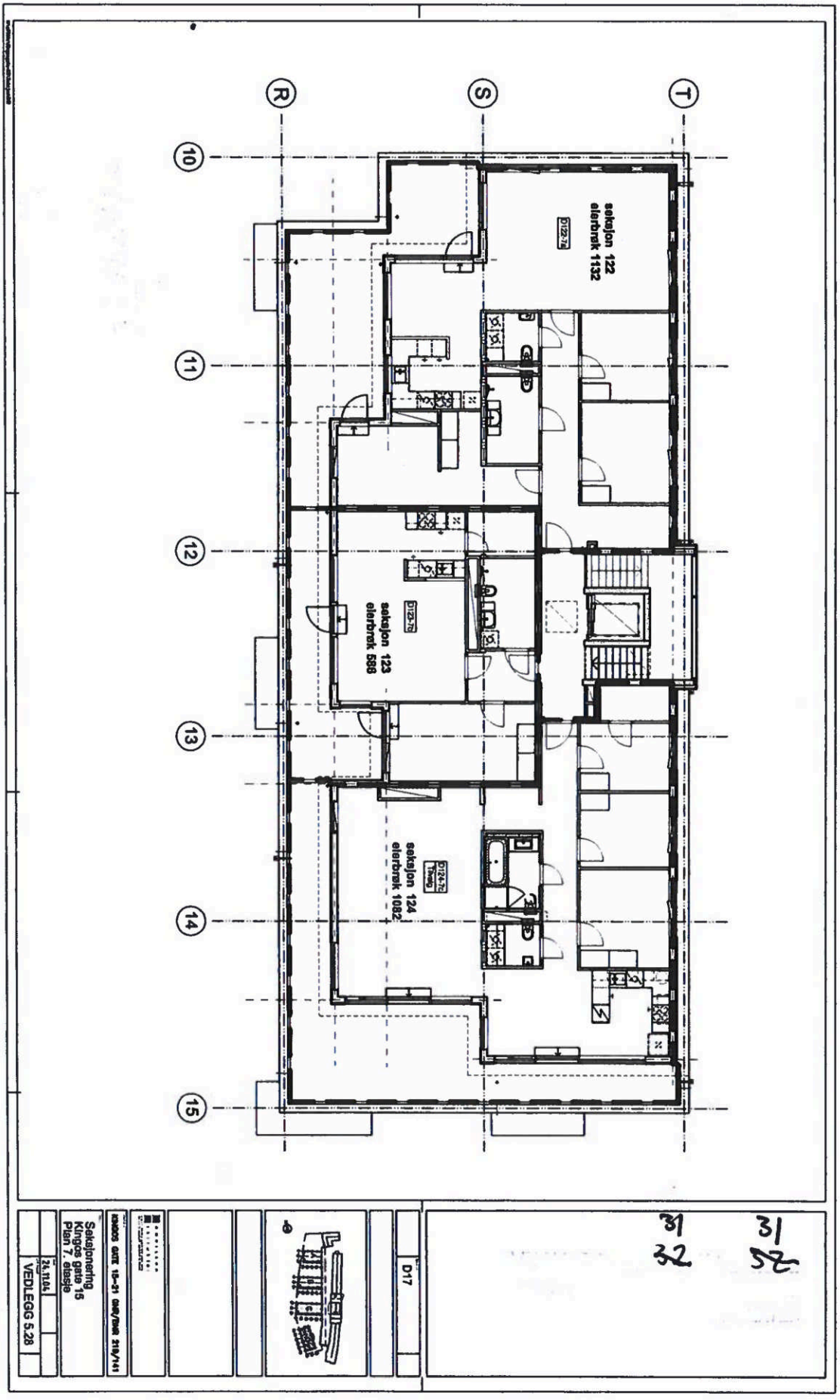

R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 97
eierbrøk 829
seksjon 98
eierbrøk 725
seksjon 99
eierbrøk 494
seksjon 100
eierbrøk 851
seksjon 101
eierbrøk 799
Seksjonering
Klingas gate 15
Plan 2. etasje
VEDLEGG 5.23
D12
26
27
31
32


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 102
eierbrøk 929
seksjon 103
eierbrøk 725
seksjon 104
eierbrøk 494
seksjon 105
eierbrøk 851
seksjon 106
eierbrøk 798
D13
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 3. etasje
VEDLEGG 5.24


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 107
elarbruk 829
seksjon 108
elarbruk 725
seksjon 109
elarbruk 494
seksjon 110
elarbruk 851
seksjon 111
elarbruk 788
D107-4E
Vedlegg
D108-4E
D109-4E
D110-4E
D111-4E
Vedlegg
Seksjonering
Kirkens gate 15
Plan 4. etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.25
D14
28
29
31
32


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 112
eierbrøk 829
D112-5d
seksjon 113
eierbrøk 725
D113-5d
seksjon 114
eierbrøk 494
D114-5d
seksjon 115
eierbrøk 851
D115-5d
seksjon 116
eierbrøk 798
D116-5d
Seksjonering
Kingos gate 16
Plan 5. etasje
VEDLEGG 5.28
D15
29 31
30 32


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 117
eierbrøk 829
seksjon 118
eierbrøk 725
seksjon 119
eierbrøk 494
seksjon 120
eierbrøk 851
seksjon 121
eierbrøk 798
Seksjonering
Klingas gate 16
Plan 6. etasje
VEDLEGG 6.27
D16


R
S
T
10
11
12
13
14
15
seksjon 122
eierbrøk 1132
D122-7d
seksjon 123
eierbrøk 588
D123-7d
seksjon 124
eierbrøk 1082
D124-7d
Tilvalg
Seksjonering
Kingos gate 15
Plan 7. etasje
24.11.04
VEDLEGG 5.28
D17
31
32
31
32

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kingos gate 19, 0457 Oslo
Gnr. 219, Bnr. 141, Snr. 26, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260178

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 476 37 689

E-post: monica.kristiansen@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.
