

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

KONGENS GATE 10 D, 0153 OSLO

Gnr: 207 Bnr: 141 Seksjon: 23

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring:

Utskriftsdato: 24/03/2026

Oppdragsnummer: 99165

Referansenr:

Matias H. Løberg

MATIAS LØBERG

ml@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Leiligheten ligger i 4. etasje.

Standard

Leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Lagt ny parkett.
- Sparklet og malt overflater.

Referansenivå

Bygningen er oppført i ca. 1850, mens leiligheten ble omgjort fra forretningslokaler til leiligheter i 2014 og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Linn Megård Nilsen
 Takstmenn: Matias Løberg
 Befaring/tilstede: Befaring med utlånt nøkkel. , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 207 Bnr: 141 Seksjon: 23
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 468 m²
 Eierbrøk seksjon: 33 / 1149
 Adresse: Kongens gate 10 D, 0153 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	24/03/2026	Opplysninger gitt av eiers representant via telefon.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	23/03/2026	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1850

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	32	0	0	0
Sum bolig:	32	0	0	0
Sum BRA:	32			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kjellerbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 3 m². Leiligheten er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 39 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i murverk/naturstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.
- Felles varmtvann.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lyd motstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/ kjøkke, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 18 mm i entre.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er montert i fordelerskap.

Tilstandsvurdering: Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, og vurdert tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

Det mangler filter til ventilator i kjøkken og er registrert noe redusert avtrekk.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredning fra 2014.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med parkett. Fliser i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 0,82 m - 2,45 m målt i stue/ kjøkken.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i soverom.
Varmekabler i bad.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra 2014.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2014 ifølge tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv - Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Våtromsvegger - Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad

Beskrivelse: Dusj med innfellbar dør i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking - Bad

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone vender mot yttervegg samt konstruksjoner mot naboseksjon/felles bygningsdeler, og derfor ikke er praktisk tilgjengelige for hulltaking

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmåling kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealstyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Adresse

Kongens gate 10D, 0153 OSLO

Dato for energimerking

20.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-273160

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80468199

Gårdsnummer

207

Bruksnummer

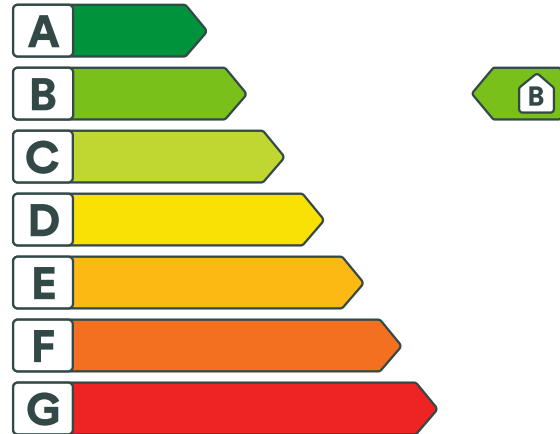
141

Seksjonsnummer

23

Bruksenhetsnummer

H0402



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

35,0 m²

Oppvarmet bruksareal

33,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

93,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

93,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år

4 142 kWh



Kongens gate 10D, 0153 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kongens gate 10D, 0153 OSLO



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Redusér innetemperatur

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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260060 .

Vår ref.: 6018-1-23

Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Kongensgate 10
Organisasjonsnr: 914632846
Seksjonseier: Nilsen, Linn Megård
Medeier:
Leilighetsnummer: 23
Adresse: Kongensgate 10 D, 0153 OSLO
Seksjonsnummer: 23
Gnr. 207
Bnr. 141

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer SP1798795.1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiets styre skal godkjenne alle overdragelser og leieforhold.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 820,14,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	2 820,14	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	123,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 572,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Thanh Trung Nguyen pr. e-post: thanh.nguyen@obos.no eller telefon: 22 86 59 48.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sara Ulla Kristina Wårnhem, e-post: kongensgate-10@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET KONGENSGATE 10**

Oslo, 09.04.2014
Sist endret 10.03.2025

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kongensgate 10, og har gårdsnummer 207, bruksnummer 141 i Oslo kommune.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring signert den 27.03.2014.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Ingen eier kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Alle overdragelser og leieforhold skal godkjennes av sameiets styre.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller normal bruk til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøte ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem med mindre det fremkommer av disse vedtekter. Alle nye installasjoner på fellesarealene skal på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøte kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

¹ Det kan vedtektsfestes av sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leirens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de Seksjonseiere det gjelder.

2. 3. 2 *Husdyrhold²*

Det er ikke tillat å holde husdyr uten styres forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjananse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2. 3. 3 *Eksklusiv bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha eksklusiv rett til av deler av fellesarealene. Retten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet.

2.3.4 Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Alle leietakere skal gjøres kjent med sameiets branninstruks og ordensregler.

3 VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenheten

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk, og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendig dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyr med påbudt brannverneutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

Næringsseksjonene kan sette opp fasadeprofilering etter de retningslinjer som gjelder for området. Sameiets boligseksjoner kan ikke nekte slik profilering.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i felleskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealene som underlagt en eller flere seksjonseiers eksklusive bruksrett og derav følgene vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktende.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøte vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Da beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig men den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

For boligseksjonene skal felleskostnadene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Næringsseksjonene betaler 1,5 ganger brøken. Dette gjelder mindre særlige grunner taler for å fordele kostander etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinær årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendels av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon en stemme³.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1988 regnes flertall etter sameierbrøk.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, og stemmerett.

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valg av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styres årsberetning og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinær årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styres regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, med unntak av pkt. 2.3.3 som kreves 100 % tilslutning for endring,
- salg, kjøpt, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om slag eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRE

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre-fire medlemmer. Et av medlemmene kan eventuelt være varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet for et år. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styres oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styre kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret

om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farger, etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGANSVAR

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 skaden

oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skade er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseierens har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonen § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsettes forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Seksjonseier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder seksjonseier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike seksjonseier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov

om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTEN

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET I KONGENS GATE 10

Formål:

§ 1

Formålet med husordensregler er å sikre et trivelig bomiljø for beboerne og forhindre skade på eiendommen.

Generelt:

§ 2

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. **Styret og forretningsfører skal av hensyn til brannsikkerhet- og registreringshensyn underrettes om all utleie, inklusive all korttidsleie.** Beboere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

§ 3

Medlemmer av styret for boligseksjonene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes. Henvendelser til styret om husorden skal skje skriftlig.

Ytre orden:

§ 4

Dekorering av gangene er ikke tillatt. I trappegang, korridorer, felles kjellerrom og i gårdsrom må det ikke settes gjenstander som tilhører beboere. Med gjenstander menes kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner, sko m.v. Beboere plikter å verne om ytre anlegg. Det er særdeles viktig at ingen forhindrer passasje for rømningsveier i tilfelle brann.

§ 5

Alle fellesdører skal holdes låst. Det er viktig at man påser at døren har gått i lås når man går ut.

Fellesrom / arealer:

§ 6

Røyking er forbudt i felles rom som trappeoppgang, kjeller og gårdsrom m.v..

§ 7

Den enkelte sameier i boligseksjonene har ansvar for å følge kommunens instruks om kildesortering. Papiravfall skal legges i beholder i søplerom. Øvrige fraksjoner i beholder i portrom. Større gjenstander, som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må kjøres vekk av den enkelte beboer.

§ 8

Tap av nøkler skal meldes til styret omgående. Eier må bekoste nye nøkler. Nye nøkler må bestilles hos forretningsfører.

§ 9

Det er påbudt å benytte forskriftsmessige skilter både på ringetablå og postkasser i sameiet.

Indre orden:

§ 10

Ting som kan tilstoppe rørene må ikke kastes i klosetter, som f.eks gulvfiller/kluter o.l..

§ 11

Dyr som er til sjenanse for andre må ikke holdes. Beboere med ansvar for hund, plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets eiendom.

§ 12

Det er ikke tillatt med gass-, kull eller engangsgrill på takterrasse.

§ 13

Beboeren har plikt til å holde vanlig ro og orden i sin seksjon. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være vanlig nattero i bygget på alle dager. Vis hensyn vedrørende støy. Det er lytt i gårdsrommet, lukk vinduene, så unngår naboene å bli plaget av høylytt prat og musikk. Hamring boring m.m. skal begrenses til mellom kl 07.00 og 21.00 i hverdager, og unngås på søndager og helligdager.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6018

SAMEIET KONGENSGATE 10

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KONGENSGATE 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. mars 2025 kl. 18:00, Kongens gate 10, the cakery.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring vedr korttidsutleie av boligseksjonen
8. Fuktsikring av grunnmur
9. Valg av tillitsvalgte
10. Styrets godkjenning av leietakere og deretter registrering på Vibbo

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET KONGENSGATE 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møteleder velges under møte.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges under møte.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6018 Sameiet Kongensgate 10_årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 500,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 31 500,-

Sak 7

Vedtektsendring vedr korttidsutleie av boligseksjonen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Korttidsutleie er en betydelig ekstra belastning både for bygninger og beboere i sameiet og skal som et minimum begrenses i henhold til gjeldende norsk lov om eierseksjoner. Sikkerhet skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent men innholdet i sameiets branninstruks. Trivsel skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent med ordensreglene i sameiet.

Styrets innstilling

Styret innstiller til nytt punkt 2.3.4 'Utleie av boligseksjonen' i vedtektene:

'Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Alle leietakere skal gjøres kjent med sameiets branninstruks og ordensregler.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Fuktsikring av grunnmur

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ble i januar kjent med at fuktighet trenger gjennom grunnmuren innerst i gården. Rådgiver og murmester fra OPAK har vært hos oss og kommet med en foreløpig vurdering om hva som må gjøres for å beskytte grunnmur mot vanninntrenging og lede vann vekk fra veggen. Styret planlegger å betale arbeidet ved engangs kapitalinnhenting.

Styrets innstilling

Sakens tas til etterretning

Forslag til vedtak

Dette er en orienteringssak og skal ikke vedtas av årsmøte.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

To styremedlemmer Randi Kåsin og Jenny Clemet Von Tetzschner ble valgt for to år 2024.

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av tre-fire medlemmer. Et medlem kan eventuelt være varamedlem.

Styrets leder velges særskilt på årsmøtet for et år.

Styrets innstilling

Det må velges ett eller to nye styremedlem, eventuelt ett vara.

Forslag til vedtak

det velges

Sak 10

Styrets godkjenning av leietakere og deretter registrering på Vibbo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekter 2.2 fastslår at leietakere skal godkjennes av sameiets styre. Etter godkjenning må seksjonseier registrere leietaker på Vibbo .

Styrets innstilling

Presisering av vedtekter tas til etterretning.

Forslag til vedtak

tas til etterretning

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024-2025

Siden forrige årsmøte har sameiets styre bestått av:

Leder Kjell Sunde

Styremedlem Jenny Clemet Von Tetzschner

Styremedlem Sara Ulla Kristina Wärnhem

Styremedlem Randi Kåsin

Styret kan kontaktes via kongensgate-10@styrerommet.no eller på www.vibbo.no. men ikke alle seksjonseiere har logget inn på Vibbo enda. Vibbo er sameiets plattform for kommunikasjon mellom seksjonseiere, beboere og styret. All felles informasjon vedr sikkerhet og trivsel gjøres tilgjengelig på Vibbo. Alle seksjonseiere og beboere oppfordres til å bidra til et sikkert og trivelig bomiljø!

Styret hadde fem styremøter i 2024.

Dugnad

Det ble gjennomført en dugnad 5. juni. Det ble ryddet og vasket i inngangspartiet vårt og i gården! Styret takker alle fremmøtte for god innsats!

Skiftet vaktmester

Sameiet fikk ny vaktmester i 2024, Fortrinn. Avtale om vask av trappeoppganger er uendret. Gi gjerne styret beskjed om dere er fornøyd eller misfornøyd!

Brannalarm utløst

Vi hadde våren 2024 en uønsket situasjon der brannalarm ble utløst i D oppgangen på grunn av matlaging. Varslingssystemet virket som det skulle og alle beboere ble varslet. Det er derimot ikke alle beboere som har fått opplæring i hva de skal gjøre i en slik situasjon. Lydsignalet ble forsøkt avskrudd i en seksjon hvilket ødelegger brannanlegget. Styret minner om at avstilling kun kan gjøres på brannsentralen i respektive oppgang B, C og D. Schneider var på stedet i etterkant og sørget for at varslingssystemet fungerer som det skal.

Det er seksjonseiers ansvar at beboere kjenner sameiets branninstruks og handler deretter!

Ro og orden

Styret får gjennom året henvendelse fra beboere om ro, orden, trivsel og trygghet. Vi følger opp slike henvendelser så godt vi kan enten ved direkte henvendelse eller ved informasjon på Vibbo.

Beboere som er innom sameiet i en kort periode er en utfordring for sameiet. Tunge koffertar dras opp og ned trappene på tidspunkt der en ønsker ro i sameiet. Det skjer ansamlinger i fellesområder på tidspunkt som tyder på at en ikke er kjent med reglene som gjelder i sameiet.

Det er seksjonseiers ansvar at beboere kjenner sameiets husordensregler og oppfører seg deretter.

ÅRSREGNSKAPET 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet for 2024 og det knytter seg i hovedsak til at sameiet har brukt mindre enn planlagt på drift og vedlikehold, samt noe mindre på energi og fyring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

Boligselskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 362 270.

Budsjett 2025

Styret har vedtatt å sette av bla 120 000 til drift og vedlikehold (i tillegg til alminnelig vedlikehold).

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 16 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KONGENSGATE 10
ORG.NR. 914 632 846, KUNDENR. 6018

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 008 288	942 108	1 008 000	1 170 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 008 288	942 108	1 008 000	1 170 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-3 525	-3 525	-4 410
Styrehonorar	4	-30 000	-25 000	-30 000	-31 500
Revisjonshonorar	5	-8 477	-18 639	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-72 503	-66 291	-69 960	-73 000
Konsulenthonorar	6	-10 666	-5 456	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	7	-61 935	-58 641	-122 000	-207 769
Forsikringer		-55 255	-50 477	-64 900	-78 000
Kommunale avgifter	8	-239 671	-201 587	-247 800	-284 601
Energi/fyring	9	-259 760	-292 402	-295 000	-295 000
TV-anlegg/bredbånd		-19 656	-19 500	-24 150	-25 000
Andre driftskostnader	10	-125 182	-115 408	-112 249	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-887 335	-856 925	-995 584	-1 169 280
DRIFTSRESULTAT		120 953	85 183	12 416	720
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 241	6 422	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 241	6 422	0	0
ÅRSRESULTAT		123 194	91 605	12 416	720
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		123 194	91 605		



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	985 872
Tilleg næring	22 416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 008 288

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 30 000.

Avsatt styrehonorar 2020/2021 er utbetalt i 2024 og er ført på konto 2990.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 477.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 666
SUM KONSULENTHONORAR	-10 666

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 629
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 324
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 203
Kostnader dugnader	-779
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-61 935

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-167 893
Renovasjonsavgift	-71 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-239 671

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 845
Fjernvarme	-232 915
SUM ENERGI / FYRING	-259 760

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 875
Container	-380
Annet driftsmateriale	-1 891
Lyspærer og sikringer	-14 080
Vaktmestertjenester	-24 638
Renhold ved firmaer	-72 616
Andre fremmede tjenester	-3 689
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 886
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-125 182

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 993
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	248
SUM FINANSINNTEKTER	2 241

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KONGENSGATE 10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KONGENSGATE 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

6018

6018 Samlet kondenserte 10. årsregnskap og revisjonsberetning.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.03.25

Selskapsnummer: 6018 Selskapsnavn: SAMEIET KONGENSGATE 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET KONGENSGATE 10

Organisasjonsnummer: 914632846

Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:00, Kongens gate 10, the cakery.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Møteleder velges under møte.

Forslag til vedtak:

Karen Mellbye er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges under møte.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Karen Mellbye foreslått. Som protokollvitner ble Malin Elisabeth Mørlin og Olle Venua foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 500,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 31 500,-

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring vedr korttidsutleie av boligseksjonen

Korttidsutleie er en betydelig ekstra belastning både for bygninger og beboere i sameiet og skal som et minimum begrenses i henhold til gjeldende norsk lov om eierseksjoner. Sikkerhet skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent men innholdet i sameiets branninstruks. Trivsel skal prioriteres! Alle leietakere skal gjøres kjent med ordensreglene i sameiet.

Styrets innstilling

Styret innstiller til nytt punkt 2.3.4 'Utleie av boligseksjonen' i vedtektene:

'Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Alle leietakere skal gjøres kjent med sameiets branninstruks og ordensregler.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling vedtas.

✓ Vedtatt. Enstemmig.

8. Fuktsikring av grunnmur

Styret ble i januar kjent med at fuktighet trenger gjennom grunnmuren innerst i gården. Rådgiver og murmester fra OPAK har vært hos oss og kommet med en foreløpig vurdering om hva som må gjøres for å beskytte grunnmur mot vanninntrenging og lede vann vekk fra veggen. Styret planlegger å betale arbeidet ved engangs kapitalinnhenting.

Styrets innstilling

Sakens tas til etterretning

Forslag til vedtak:

Dette er en orienteringssak og skal ikke vedtas av årsmøte.

✓ Vedtatt. Orienteringssak. Ingen vedtak fattet.

9. Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer Randi Kåsin og Jenny Clemet Von Tetzschner ble valgt for to år 2024.

Styret skal i henhold til vedtektene bestå av tre-fire medlemmer. Et medlem kan eventuelt være varamedlem.

Styrets leder velges særskilt på årsmøtet for et år.

Styrets innstilling

Det må velges ett eller to nye styremedlem, eventuelt ett vara.

Forslag til vedtak:

Sara Warnheim velges som styreleder for ett år frem til 2026.

✓ Vedtatt.

10. Styrets godkjenning av leietakere og deretter registrering på Vibbo

Sameiets vedtekter 2.2 fastslår at leietakere skal godkjennes av sameiets styre. Etter godkjenning må seksjonseier registrere leietaker på Vibbo .

Styrets innstilling

Presisering av vedtekter tas til etterretning.

Forslag til vedtak:

tas til etterretning

✓ Vedtatt. Intet vedtak fattet. Kun til orientering.

Verification

Transaction 09222115557541207605

Document

6018 Sameiet Kongensgate 10 protokoll fra årsmøte
10.03.25
Main document
3 pages
Initiated on 2025-03-11 08:57:46 CET (+0100) by Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
Finalised on 2025-03-14 20:08:25 CET (+0100)

Signatories

Karen Skarbøvik Mellbye (KSM)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Company reg. no. 934 261 585
karen.mellbye@obos.no
Signed 2025-03-11 08:57:48 CET (+0100)

Malin Mörlin (MM)
malin.morlin@obos.no
+4790740703
Signed 2025-03-11 09:13:09 CET (+0100)

Olle Venua (OV)
olle@venua.org
Signed 2025-03-14 20:08:25 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ramsfjell Arkitekter AS
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201208049-23
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Bjørn Wikan

Dato: 14.11.2014

Arkivkode: 531

Byggeplass: KONGENS GATE 10 Eiendom: 207/141/0/0
Tiltakshaver: Christor AS v/ Christian Storm Adresse: Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO
Søker: Ramsfjell Arkitekter AS Adresse: Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - KONGENS GATE 10

Det vises til søknad om ferdigattest av 06.11.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208049			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-2	25.04.2012	1/13
Plan 5 etasje	E-5	28.09.2012	7/8
Plan tak	E-6	28.09.2012	7/9
Plan kjeller	E22	19.06.2013	11/7
Plan 2. etasje	E-2	19.06.2013	11/9
Plan 3. etasje	E-3	19.06.2013	11/10
Plan 4. etasje	E-4	19.06.2013	11/11
Snitt	E21	19.06.2013	11/12
Fasade nord	E-12	19.06.2013	11/13
Fasade sør	E-13	19.06.2013	11/14
Fasade vest	E-11	20.06.2013	11/15
Fasade vest bakgård	E-15	19.06.2013	11/16
Fasade øst	E-14	19.06.2013	11/17
Plan 1. etasje	E-1	11.11.2014	24/2



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.11.2014 av:

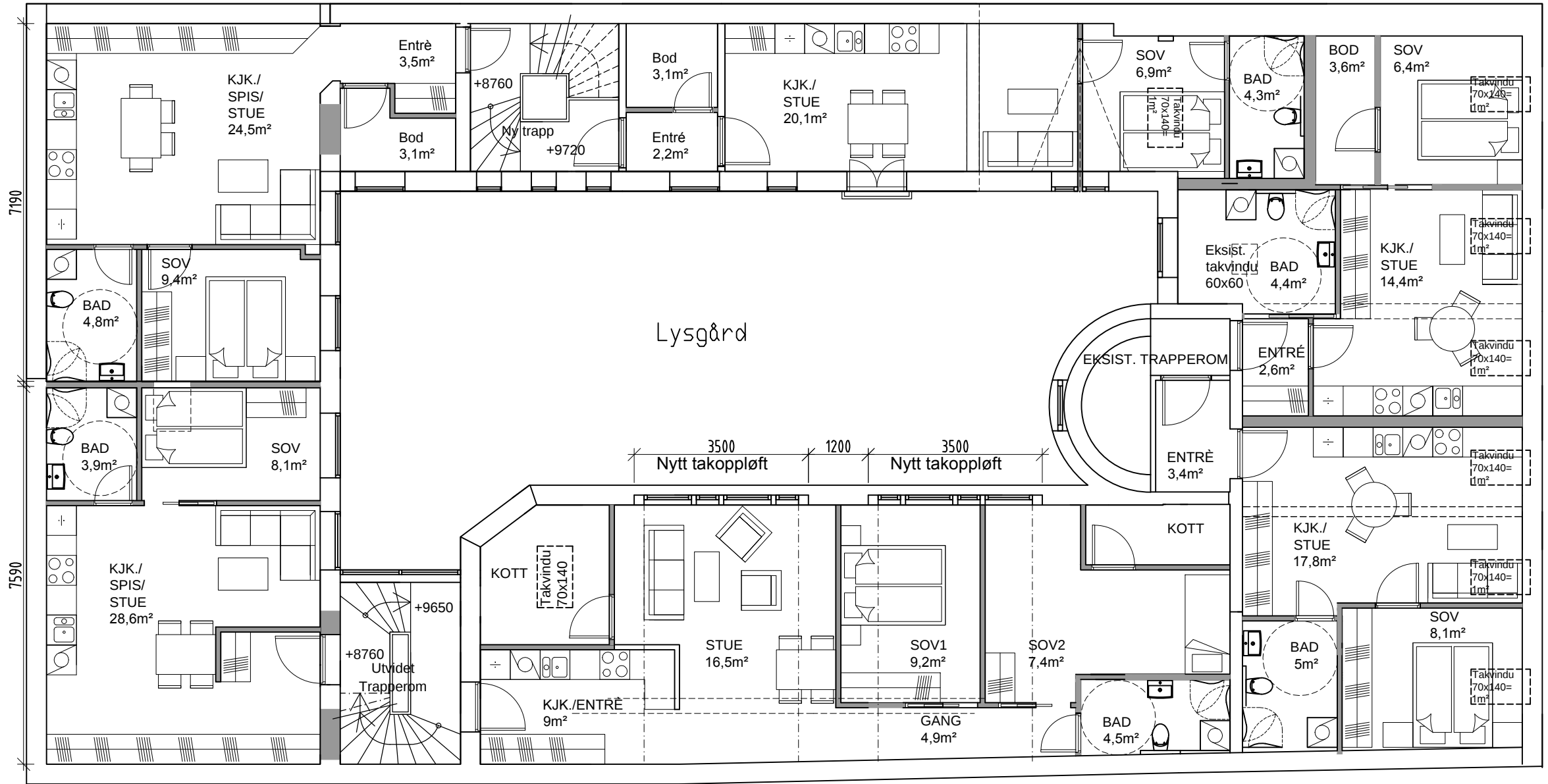
Bjørn Wikan - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Christor AS v/ Christian Storm, Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO

Filnavn: 130618 KONGENS GT. 10.DWG Tegning str.: ISO FULL BLEED A3 (297,00 X 420,00 MM) Plottet dato: 20.06.2013



LEIL. 4-5
2-rom - 47,6m²
P-rom: 44,5m²
SKAP/BOD 8m²

LEIL. 4-4
2-rom - 37,6m²
P-rom: 34,5m²
SKAP/BOD 3,7m²
Kjellerbod: 4,3m²

LEIL. 4-3
2-rom - 35m²
P-rom: 31,4m²
SKAP/BOD 6,1m²
Kjellerbod: 3,4m²

4. etg
LEIL. 4-6
2-rom - 41,6m²
P-rom: 41,6m²
SKAP/BOD 4,6m²
Kjellerbod: 5,9m²

LEIL. 4-1
3-rom - 54,1m²
P-rom: 54,1m²
SKAP/BOD 3,3m²
Kjellerbod: 5m²

LEIL. 4-2
2-rom - 35,3m²
P-rom: 35,3m²
SKAP/BOD 3,3m²
Kjellerbod: 4,7m²
BTA 359m²
BRA 284m²
P-rom: 240,9m²

Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll
B	Boder/garderobeskap justert	19.06.13	BD	MB
A	Trapper, planløsning leiligheter, arealer, takvinduer	28.09.12	BD	MB

Lokaliseringsfigur

Tiltak/ Tiltaksadresse
Ombygging til leiligheter
Kongens gate 10
Tiltakshaver
CHRISTOR AS

Prosjekterende
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

Ferdig grad
Byggemelding

Tegningsnavn/ tittel
4. etg
Ny plan

Data arkiv: Z:\Eigil Ramsfjell\1-PROSJEKT\Kongensgate 10\Tegninger

Dato	Tegnet	Faglig	Kontroll	Bygn.type
01.06.12	BD	MJB	MJB	BOLIG
Målestokk	Prosjekt nr.	Løpe nr.	Rev.	
1:100	-	E-4	B	

Melding til tinglysing



Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Løpenummer for forretning: 601638696
Vedlegg: Ja

25/9-14

Handwritten signature

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
971040823

Adresse
Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
988528099

Bruksenhet
Uranienborg terrasse 19, 0351 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
0301

Gnr
207

Bnr
141

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	207	141	0	1	9 / 1149	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	207	141	0	2	48 / 1149	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	3	40 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	4	33 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	5	38 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	6	45 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	7	37 / 1149	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	207	141	0	8	35 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	9	36 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	10	43 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	11	35 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	12	42 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	13	53 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	14	46 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	15	34 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	16	36 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	17	42 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	18	35 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	19	40 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 844985 Tinglyst: 03.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	207	141	0	20	50 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	21	43 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	22	28 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	23	33 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	24	58 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	25	40 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	26	48 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	27	34 / 1149	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	207	141	0	28	88 / 1149	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> 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:

- Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
27.03.14		For Christor AS	
		Christian Storm	

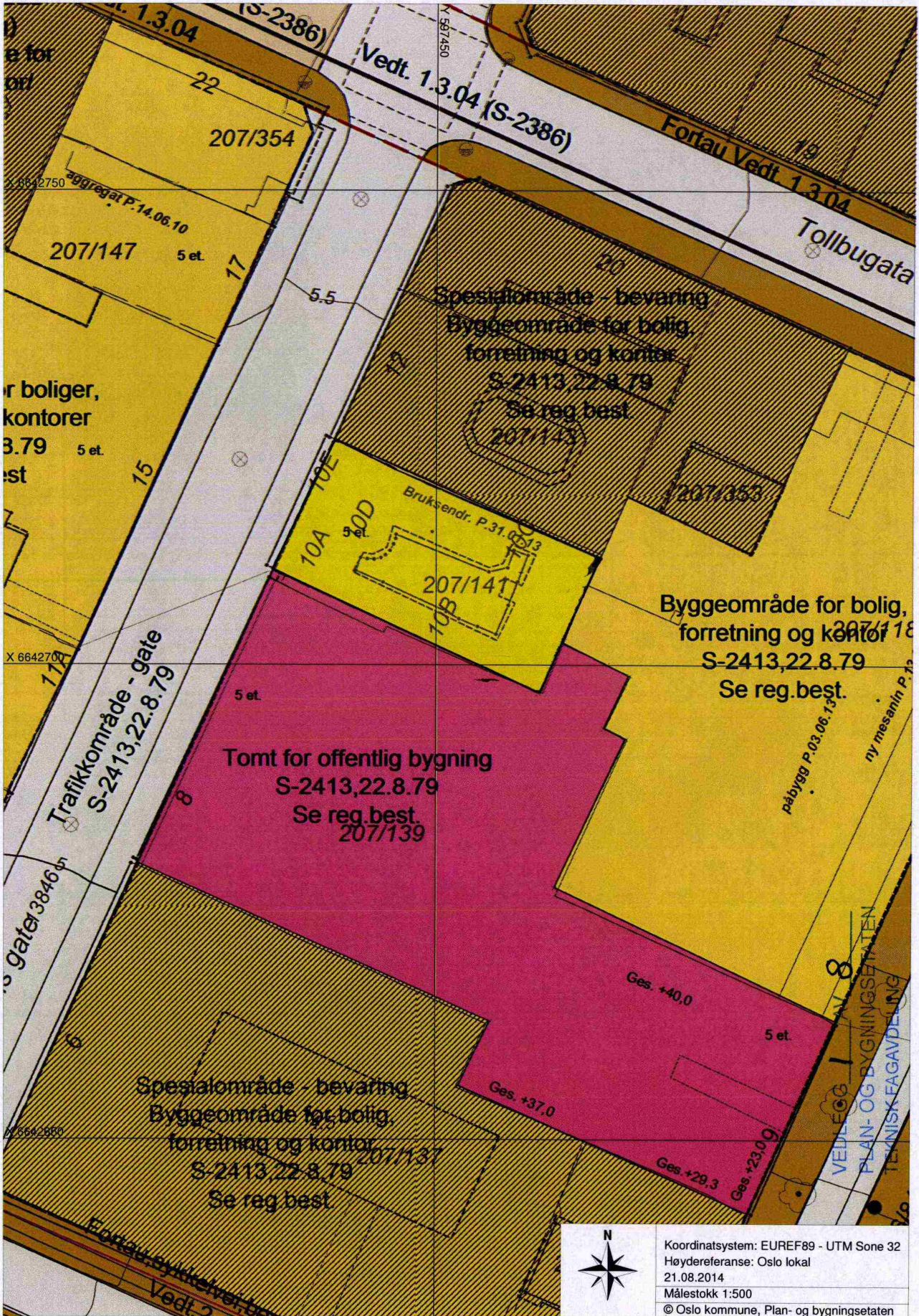
--	--	--	--

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
207	741		1-28	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
24.9.14				

Noter:

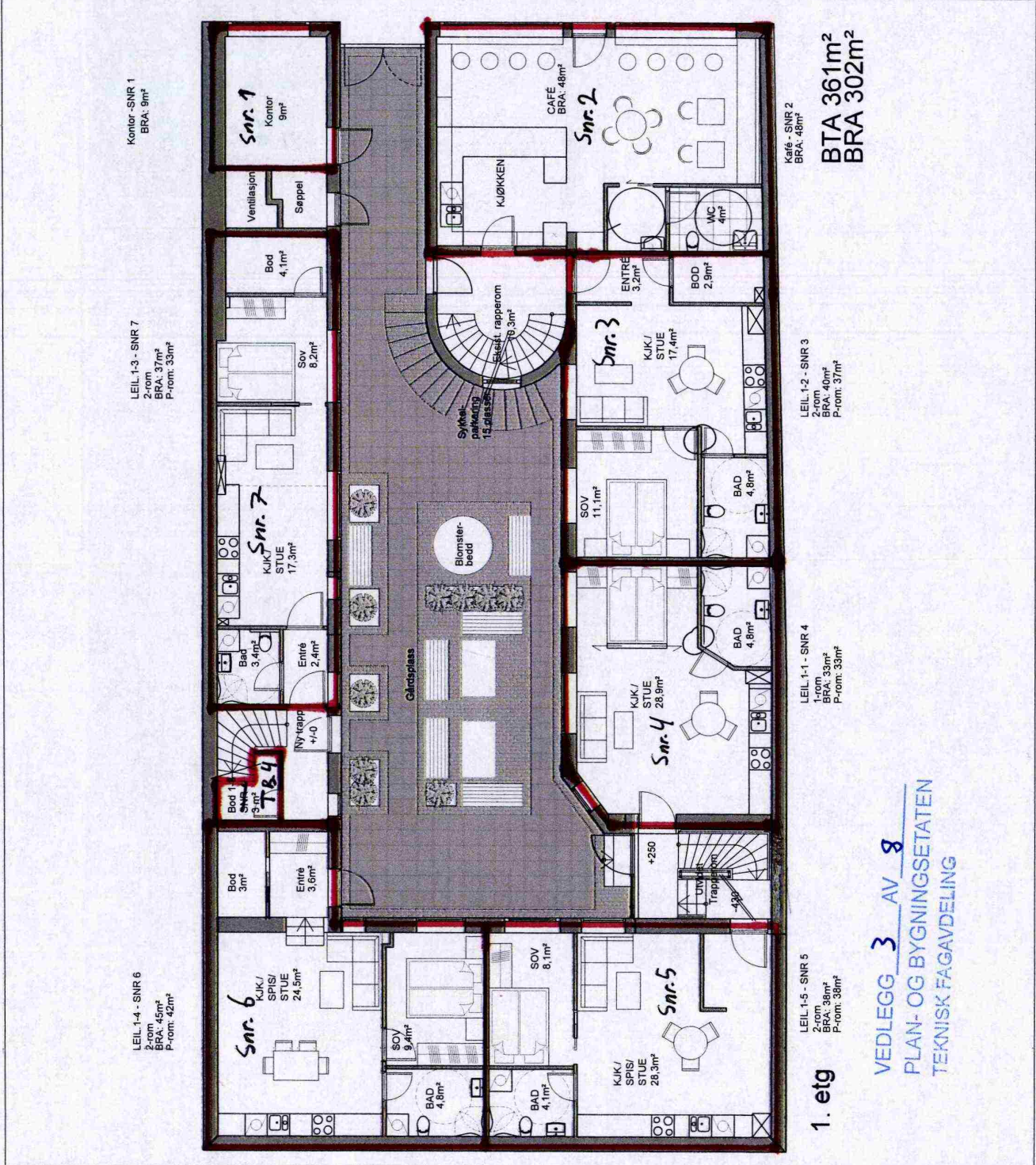
- 1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes 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, inntas styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
- 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll e.l.
- 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.



F	Som bygget	MB	BD	MB
E	Tilrettelegging av utvalgte rom i forbindelse med utarbeidelse av planer for oppføring av bygget	MB	BD	MB
D	Utarbeidelse av planer for oppføring av bygget	MB	BD	MB
C	Utarbeidelse av planer for oppføring av bygget	MB	BD	MB
B	Utarbeidelse av planer for oppføring av bygget	MB	BD	MB
A	Utarbeidelse av planer for oppføring av bygget	MB	BD	MB
Rev	Rev. gjelder		Dato	Sign
Løslagsmengde				

Tilrettelegging	
Ombygging til leiligheter	
Kongens gate 10	
CHRISTOR AS	
Tilrettelegger	
RAMSFJELL ARKITEKTER AS	
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL	
KRONPRINSENSG.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00	
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 19 46	
Ferdig grad	
Som bygget	
Tegningsnavn/tittel	
1. etg	
Ny plan - foreløpig	

Dato	Faglig	Kontroll	Bygningstype
01.06.12	BD	MJB	BOLIG
Skisse	Prosjekt nr	Lepe nr	Rev
1:100	-	E-1	E



VEDLEGG 3 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Data arkiv: D:\Materiell\arkitekt\planer\Kongensgate10\1. etg.dwg
 Dato: 01.06.12
 Prosjekt nr: -
 Rev: E

C	Som bygget	Føreløp	BD	MB
B	Boder/garier/belepp julett	19.06.13	BD	MB
A	Trapper, planering leiligheter, arealer	28.09.12	BD	MB
Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll

Leilingsnummer

Titel/Tilbudsadresse

Ombygging til leiligheter
 Kongens gate 10
 CHRISTOR AS

Tilbudsnavn

Prosjekt nr./Etil

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
 SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
 KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
 E-post: ark@ramsfjell.no Fax: 22 83 18 46

Føreløp god

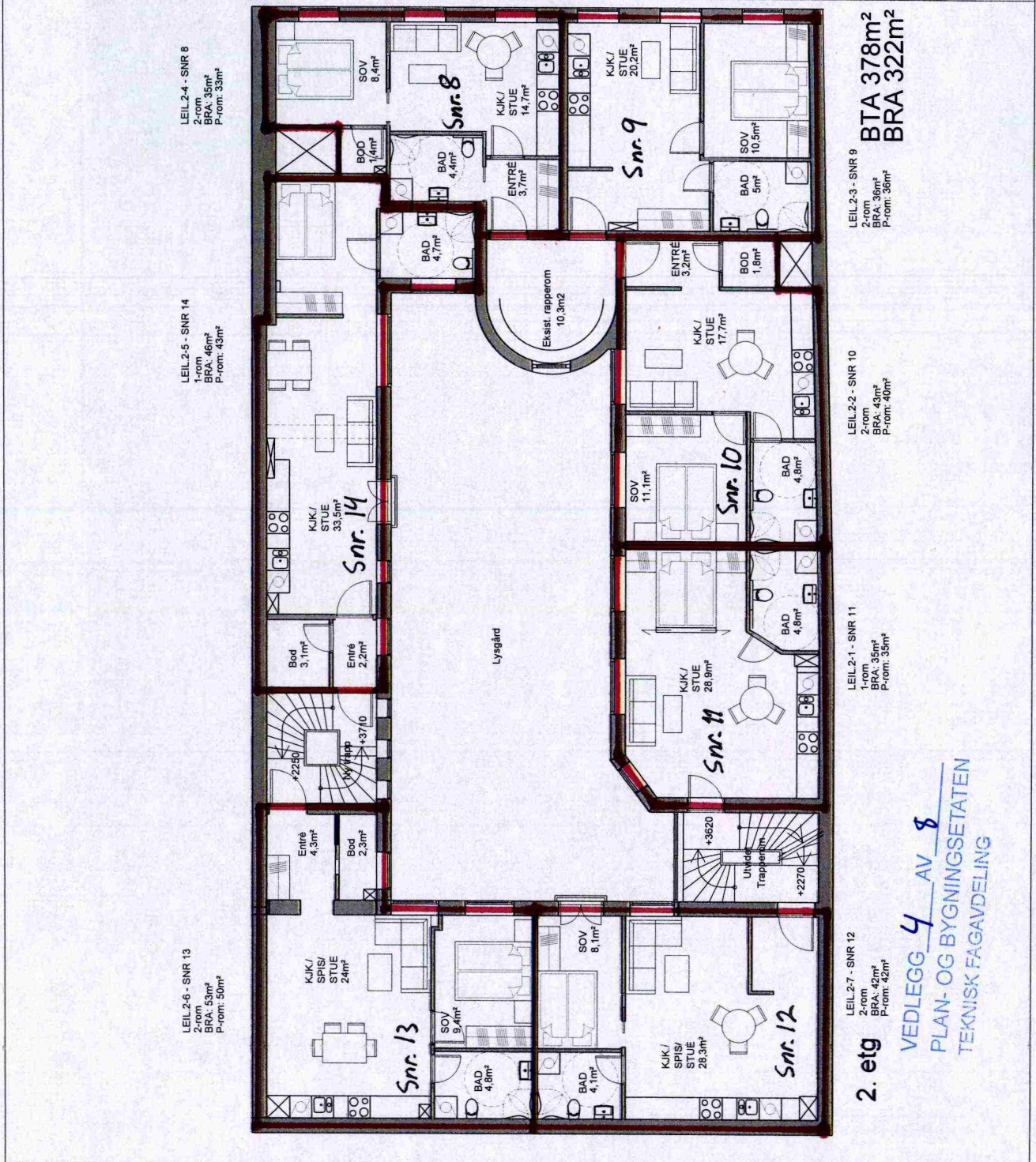
Som bygget

Tegningsnavn/tittel

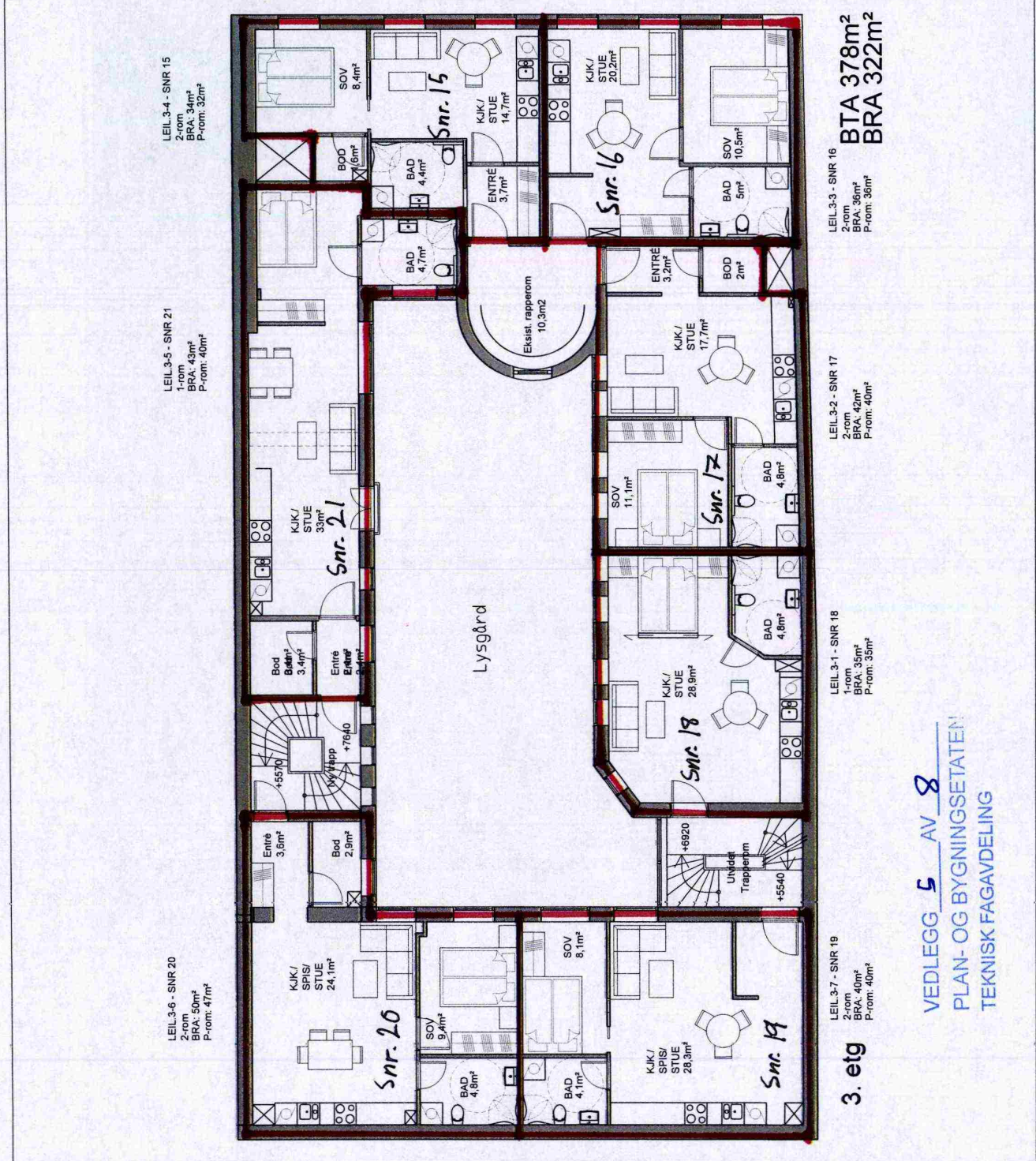
2. etg
 Ny plan - føreløp

Dato	Føreløp	Kontroll	Bygn Type
01.06.12	BD	MJB	MJB
Maestrokk	Prosjekt nr.	Løp nr.	Rev.
1:100	-	E-2	C

Data adresse: D. Meris, Bokstaven for verk, Vikromfjell, Voksenogårde, TDV, Tegning



C		Som bygget	Føreløp	BD	MB
B		Boder/garasje/leilighet	19.06.13	BD	MB
A		Trepper, planløsning leiligheter, arealer	28.09.12	BD	MB
Rev	Rev. gjelder	Dato	Sign	Kontroll	
Løslagsnummer					
Tilbyr/tiltaksadresse					
Ombygging til leiligheter					
Kongens gate 10					
CHRISTOR AS					
Prosjektforbilde					
RAMSFJELL ARKITEKTER AS					
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL					
KRONPRINSENSG.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00					
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46					
Ferdig grad					
Som bygget					
Tegningsnavn/tittel					
3. etg					
Ny plan - foreløpig					
Dato innr. D. Måne. datumer/tekn. avst./formid./mål/veggsgate/100/100/100					
Dato	Tegnet	Føreløp	Kontroll	Bygningstype	
01.06.12	BD	MJB	MJB	BOLIG	
Målestokk	Prosjekt nr.	Løp nr.	Rev		
1:100	-	E-3			C



VEDLEGG 5 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Filnavn: 140729_SOM BYGGET KONSENS.G1_10.DWG Tegning: s7f ISO FULL BLEED A3 (297,00 X 420,00 MM) Plottet: d316_03_08_2014

D	Som bygget	Foreløpig	BD	MB
C	Kjellerbudsjetta justert	20.05.14	BD	MB
B	Boder/gardstobeslag justert	19.06.13	BD	MB
A	Tilleggsgarasje/oppstilling av garasjer, anstaler, laboratorer	28.08.12	BD	MB
Rev	Rev. gleider	Dato	Sign	Kontroll

Leilingsnr./gater

Tilnavn / Tilnavnsadresse

**Ombygging til leiligheter
Kongens gate 10
CHRISTOR AS**

Tilnavn

Prosjektleder

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
 SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
 KROMPRINSENSG. 3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 10 46

Ferdig grad

Som bygget

Tegningsnavn/tittel

**4. etg
Ny plan - foreløpig**

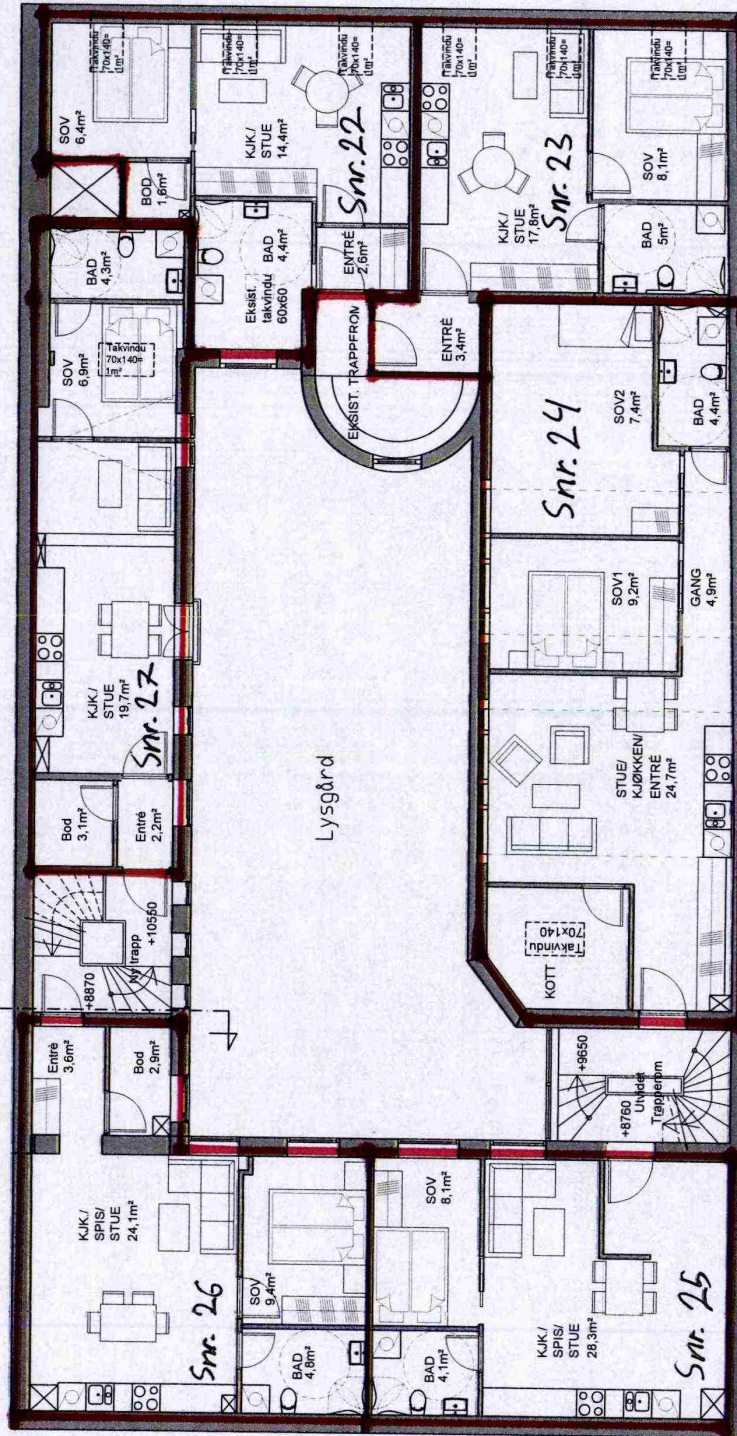
Dato	Tegnet	Fagig	Kontroll	Bygh type
01.06.12	BD	MJB	MJB	BOLIG
Målestokk	Prosjekt nr.		Lepe nr.	Rev.
1:100	-		E-4	D

Data arkiv: D:\Mine dokumenter\work\Kongensgate\Kongensgate_10\4. etg.dwg

LEIL 4-3 - SNR 22
 2-rom
 BRA: 28m²
 P-rom: 20m²

LEIL 4-4 - SNR 27
 2-rom
 BRA: 34m²
 P-rom: 31m²

LEIL 4-5 - SNR 26
 2-rom
 BRA: 48m²
 P-rom: 45m²



LEIL 4-2 - SNR 23
 2-rom
 BRA: 33m²
 P-rom: 33m²

LEIL 4-1 - SNR 24
 3-rom
 BRA: 58m²
 P-rom: 55m²

LEIL 4-6 - SNR 25
 2-rom
 BRA: 40m²
 P-rom: 40m²

4. etg

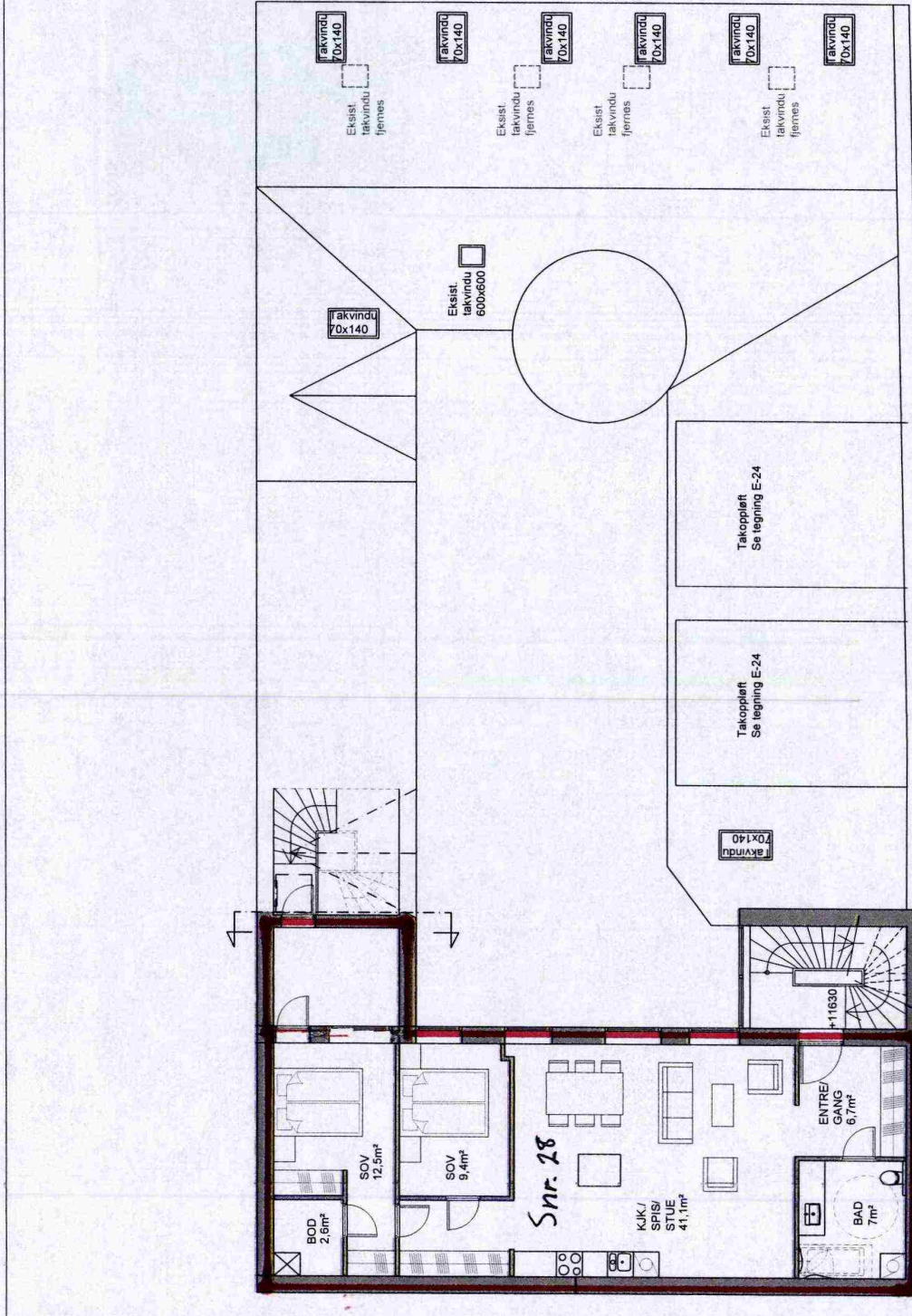
VEDLEGG 6 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

C	Som bygget	Følgelig	BD	MB
B	Remning fra del. E-1	28.09.12	BD	MB
A	Trapper, planløsning leiligheter, arealer, lavruster	28.09.12	BD	MB
Rev	Rev. geider	Dato	Sign	Kontroll

Løsningsforslag	

Tittel/Tilaksadresse	
Ombygging til leiligheter	
Kongens gate 10	
CHRISTOR AS	
Tilakshever	
Prosjektperiode	
RAMSFJELL ARKITEKTER AS	
SIV. ARK. MNAL INT: ARK. MNIL	
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel: 22 83 28 00	
E-post: ark@ramsfjell.no Fax: 22 83 18 46	
Ferdig grad	
Som bygget	
Tegningens navn/tittel	
5. etg	
Ny plan - foreløpig	

Data arkiv: D:\Magne\arkiv\plan\Kongensgate\Kongensgate_10\Ny plan				
Dato	Tegnet	Følgelig	Kontroll	Bygn type
01.06.12	BD	MJB	MJB	BOLIG
Målestokk	Prosjekt nr.	Løp nr.	Rev	
1:100	-	E-5	C	



BTA 1111m²
 BRA 92m²

5. etg

VEDLEGG 7 AV 8
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Reguleringskart 17.03.2026

Om valgt eiendom **Om valgt punkt**

207/141 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Sentrum
0153 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 468m² ⓘ
[Se matrikel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan**
- Kommunedelplan (1)**
- Områderegulering (0)**
- Reguleringsplaner (1)**

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2413 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate:
Bolig/forretning/kontor

Skilt- og reklameplan (1)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

Strategisk plan for Hovinbyen (0)

TOR (0) Tiltaksliste for offentlig rom

Plankunngjøringer (0)

Midlertidig forbud mot tiltak (0)

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- Byggesaker (13)**
- Plansaker (1)**

Temakart



Oslo

S-2413

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Oslo sentrum som reguleres til spesialområde anlegg som p.g.a. historisk,antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart,til tomt for off.bygn.,byggeområde for bolig,forr. og kontor mm

Vedtaksdato: 22.08.1979

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197901637](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V301291, V021091, 21984, V231084, 388, 40283, 34684

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).



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 I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OSLO SENTRUM. SPESIALOMRÅDE ANLEGG SOM PÅ GRUNN AV HISTORISK, ANTIKVARISK OG MILJØMESSIG VERDI BØR SØKES BEVART, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, FORRETNINGER OG KONTORER M.M., OSLO KOMMUNE

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Spesialområde - bevaring.

- a) Eiendommene reguleres til henholdsvis byggeområde for forretninger, kontorer og boliger og tomter for offentlige bygninger.

I tillegg reguleres de samme eiendommene til spesialområder - anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk og miljømessig verdi bør søkes bevart.

Følgende eiendommer reguleres til tomter for offentlige bygninger og til spesialområder:

- Karl Johans gate 22 (Stortinget)
 - Stortorvet 1 (Domkirken)
 - Kongensgate 21 (Telegrafbygget)
 - Dronningens gate 15 (Posthuset)
 - Tollbugata 10 (Krigsskolen)
 - Rådhusgata 7 - 7C/Dronningens gate 11 (Rådhusgatas politistasjon)
- b) Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder, samt med eksisterende utnyttelsesgrad. På eiendommer med lavere utnyttelsesgrad enn 2,5 kan gulvarealet, under henvisning til etterfølgende bestemmelser, ved nybygg, tilbygg, eventuelt påbygg, økes slik at utnyttelsesgraden blir maks 2,5.
På eiendommer som i dag har utnyttelsesgrad på 2,5 eller over, tillates ingen økning av utnyttelsesgraden.
- c) Bygningene tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- d) Bakbygninger på de enkelte eiendommer tillates revet, ombygd eller erstattet av ny bebyggelse dersom dette ikke berører antikvariske hensyn. Gårdsrom kan bebygges, men ikke til større høyde enn tilstøtende bebyggelse på naboeiendommene. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- e) Dersom bebyggelsen p.g.a. brann eller av andre årsaker må erstattes av nybygg, skal dette tilpasses den tilstøtende bevaringsverdige bebyggelse og nærmeste omgivelser med hensyn til størrelse, gesimshøyde, etasjetall - dog maks. 5 etasjer + tilbaketrukken overetasje - materialbruk, fasadeinndeling, vindusdimensjonering og bygningsmessige detaljer.
Utnyttelsesgraden for nybygg skal ikke overstige 2,5. Byggemelding skal forelegges byantikvaren til uttalelse.
- f) Skilt og reklameinnretninger skal, i den utstrekning de berøres av par 107 i bygningsloven med vedtekt for Oslo forelegges byantikvaren til uttalelse før bygningsrådet treffer vedtak.

§ 2. Byggeområder for forretninger, kontorer og boliger, samt tomter for offentlig bebyggelse.

- a) Ved nybygging og hel eller delvis ombygging skal bygningene ikke virke skjemmende i forhold til omgivelsene, og i størrelse, form og detaljering være tilpasset det bevaringsverdige miljø. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra plan- og fasaderådet og byantikvaren.
- b) Utnyttelsesgrad for den enkelte eiendom skal ikke overstige 2,5.
- c) De påførte etasjetall på eiendommen angir maks. antall etasjer for nybygg. I tillegg til det påførte etasjetall kan det tillates en tilbaketrukken overetasje, dersom dette ikke medfører for høy utnyttelsesgrad.

Mellom øverste fulle etasje og overetasjen skal det være skråtak.

§ 3. Trafikkområder

- a) Eksisterende gatenett skal i hovedtrekk bevares.
- b) Innhegninger, skilter o.l. skal harmonere med strøkets karakter, og utformes og plasseres i samråd med byantikvaren.
- c) I Akersgata mellom Karl Johans gate og Lille Grensen skal 1.etasje i bygningene på hver side av gaten trekkes 3,5 m tilbake fra gatelinjen og utformes med arkader og overdekket fortau. 1. etasje på Grensen 8 og 10 skal trekkes 3,5 m tilbake fra Grensen og utformes med arkader og overdekket fortau.

- d) Planer for jernbanens tunnel (S-1732) og tunnelbanens forlengelse (S-1895) med tilhørende anlegg opprettholdes innenfor området.

§ 4. Andre bestemmelser

- a) Innenfor dette området betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal på en eiendom dividert med brutto grunnareal, regnet til midte av tilgrensende gate eller plass, dog maks, 10 m. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet.
Hvor det er større etasjehøyde enn 3 m, regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 m.
- b) Ved nybygg på sammenslåtte eiendommer skal fasadene utformes særskilt for hver del av bygningen som tilsvarer en tidligere eiendom. Mindre avvik fra tidligere eiendomsgrense kan tillates.
- c) Bebyggelsen skal ligge med en fasade i gatelinjen. Tilbaketrukne fasader tillates ikke. Mot gate skal bebyggelsen oppføres inntil nabogrensen, dersom ikke spesielle hensyn tilsier en annen løsning.
- d) Eksisterende parker og plassdannelser, samt trær og annen vegetasjon skal bevares. Dersom trær må felles, bør de erstattes av nye trær.
- e) Det kan tillates oppført eller innredet hoteller, hospitser, forsamlingslokaler o.l. som anses nødvendig.
Hvor det er regulert til byggeområde for forretninger og kontorer - også i bevaringsområder - skal 1.etasje mot gate kun nyttes til forretninger.
- f) Ved nybygg skal det på eiendommene innpasses minimum det antall boliger som fantes pr.1.1.75.
- g) Følgende felles avkjørsler opprettholdes innenfor området:
 - I) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Akersgata 1,3,5,Rådhusgata 21 og 23 og Nedre Slottsgate 4.
 - II) Felles avkjørsel fra Nedre Vollgate for Nedre Vollgate 8 og 14, Akersgata 7-9, 11, 13,15 og Tollbugata 32.
 - III) Felles avkjørsel fra Lille Grensen for Lille Grensen 2 a og 2 b, Akersgata 35,39, 41 og Karl Johans gate 25.
 - IV) Felles avkjørsel fra Fred Olsens gate for Fred Olsens gate 11, Karl Johans gate 26, Skippergata 22,26,28, 30 og 32.
 - V) Felles avkjørsel fra Dronningensgate og Skippergata for Dronningens gate 36,Biskop Gunnerus gate 2, Skippergata 29 og 31, Karl Johans gate 5 og 7.
- h) Fra disse bestemmelsene kan bygningsrådet gjøre unntak innenfor rammen av bygningsloven med vedtekt for Oslo.