NORDVIK

Vøyensvingen 1A

2 soverom | 74 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Vøyensvingen 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
64	Vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, sjarmerende og romslig 3-roms med brannbalkong - Peis, god takhøyde, store vinduer og tregulv - Sentral beliggenhet

Prisantydning	**7 200 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**7 532 926,-**
Fellesgjeld	**318 276,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 963,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1930**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Lys og sjarmerende 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet ved Iladalen.

Fra leiligheten er det kort vei til alt man trenger av servicetilbud, flotte turstier langs Akerselva, Ilaparken og gode kollektivforbindelser. Det er gangavstand til Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene, samt umiddelbar nærhet til Alexander Kiellands plass.

- Brannbalkong
- Stilrene overflater med slipt furugulv (2025) og lyse fargevalg
- God takhøyde og luftig romfølelse
- Store vindusflater med godt lysinnslipp
- Innbydende soverom med plassbygd skap
- Peisovn
- Soverom 2 eller spisestue-alt etter ønske og behov
- Baderom er oppusset i regi av aksjelaget
- Vinduer og balkongdør fra 2018
- Både lofts- og kjellerbod på til sammen 15 kvm.
- Rolige bakgård, perfekt for koselige sommerkvelder

Planløsning

Vøyensvingen 1A



3.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0226/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Andreas Baardseth
Andrea Kopperud

Kjøpesum og omkostninger
7 200 000,- (Prisantydning)
318 276,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 518 276,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 532 926,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 542 426,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 74 kvm.
Total BRA: 74 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom (innredet og brukt som stue i dag), innvendig bod/kott og bad. Leiligheten disponerer også to boder, en på ca. 10 kvm. på loft og en på ca. 5 kvm i kjeller.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en flott gang som gir et godt førsteinntrykk. I gangen kan det enkelt innredes med knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Det er ekstra lagringsplass i innvendig bod/kott. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. I denne stilige leiligheten finner du en rekke originale detaljer som er godt bevart samt en rekke moderne fasiliteter.

Kjøkken:
Separat, klassisk kjøkken med spiseplass og utgang til brannbalkong. Lys innredning med heltre, profilerte fronter, fliser mellom benkeplate og overskap og heltre benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med

ettgreps blandebatteri. Det er montert lysarmatur med stikkontakt under overskap. Hvitevarer er frittstående med plass til komfyr, vaskemaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Boligen har en 120-liters varmtvannstank som er plassert i kjøkkeninnredningen. Det er godt med skap- og benkeplass.

Fra kjøkkenet er det utgang til en brannbalkong på ca. 6 kvm. Selger opplyser at det er sol fra ca. 07:00-16:00 om sommeren.

Stue:
Lun og innbydende stue med flotte detaljer. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. I stuen er det god takhøyde og store vindusflater som gir en luftig atmosfære. Det er flotte solforhold og fint lysinnslipp. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekte for planter og dekor. Overflatene er oppgradert i senere tid med slipte furugulv, samt sparklet og malte vegger og himling i lyse farger. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

Rommene har mange bruksområder, og kan enkelt innredes etter ønske og behov. Stuen kan fint benyttes som soverom.

Spisestue:
Hyggelig, separat spisestue i delvis åpen løsning til stuen. Her er det god plass til stor spiseavdeling - perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie. Flott vedovn sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Det ble gjennomført rehabilitering av alle piper i aksjeselskapet i 2015.

Soverom:
Leiligheten har et stort og innbydende soverom. Her er det god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Det er rikelig med lagringsplass i et nyere, innbygd garderobeskap. Soverommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Baderommet ble oppusset i regi av aksjelaget i 2000. Badet har flislagte overflater og elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, dusjhjørne med forheng og baderomsmøbel med skap, hyller, servant og speil.

Overflater:
Gulv: Slipte furugulv av fagfolk (2025) i oppholdsrom og fliser på badet
Vegger: Malte slette flater og fliser på bad. Selger opplyser at vegger og himling er sparklet og malt i senere tid.
Himling: Malt overflate i himling.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade, arbeidet er pågående, Front og Bjørn Lund AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet ledninger og noen støpsler

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Januar 2026 av P3 elektro

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonen ble renset i 2025 av Serwent

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Overflatearbeider

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Er sprekk i en flis

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Platen inne i ildstedet er delt i to. Det var den da vi overtok boligen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapporten 2024 E-takst 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapporten 2024

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Nabogård skal bygges opp etter brann

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

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Byggemåte
Bygget:
- Leilighet i 3. etasje i et bygg fra 1930.
- Etasjeskiller er trebjelkelag.

Leiligheten:
- Leiligheten har malte trevinduer fra 2018 med 2-lags isolerglass.
- Entrédør brannklassifisert. B-30. .
- Boligen har balkong på ca 6m2 med utgang fra kjøkkenet
- Peisovn i stuen
- Boligen har en 120-liters varmtvannstank. VVB er plassert i kjøkkeninnredning.
- Automatsikringer i sikringsskap. Sikringsskap er montert i entré.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater:
Det er registrert noe manglende lister og uferdige avslutninger enkelte steder.
Det er utført overflatebehandlinger som maling, og furugulv er slipt og lakkert.
Enkelte bygningsdeler, herunder furugulv, er av eldre dato.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert knirk i gulv ved belastning enkelte steder.
Det er registrert nivåforskjeller som overstiger standardens krav til måleavvik.

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet levetid på peisovn er overskredet.
Det er registrert små sprekker og/eller riss i pipeoverflaten ved innløpet.

- Innvendige dører:
Innerdørene har passert forventet teknisk levetid.
Det er registrert slitasje og bruksslitasje som vurderes å være aldersrelatert.
Det mangler dørblad mellom kjøkken og entré, samt mellom stue og entré.
Eier opplyser at manglende dørblad følger med og oppbevares i bod.

- Andre innvendige forhold:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekabler på badet.

- Overflater vegger og himling bad:
Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Det er registrert hull i én eller flere fliser etter tidligere innfestninger.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, som indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/terskel (under ca. 25 mm).
Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Det er registrert sprekk i én eller flere fliser.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, som indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Membranens tilstand er ikke fullt verifisert utover visuell kontroll.

- Sanitærutstyr og innredning:
Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på sanitærutstyr og armaturer.
Det er registrert merker og riper på overflater.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Avtrekket fra badet fungerer utilfredsstillende ved test med papir.

- Overflater og innredning kjøkken:
Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har passert forventet levetid.
Kjøkkenet fremstår som fungerende, men med tydelig preg av alder og bruksslitasje.
Det er registrert bruksrelaterte skader og slitasje på innredning og overflater.
Kjøkkenarmatur har passert forventet levetid.

- Avtrekk kjøkken:
Ventilatoren fungerer ved befaringstidspunktet, men har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Ett lys i ventilatoren fungerer ikke

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er registrert lekkasje på vaskemaskinkran i kjøkkenbenk.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet.

- Ventilasjon:
Badet har kun naturlig avtrekk.

- Varmtvannstank:
Det er ikke etablert lekkasjesikring på bereder, og det er ikke tilfredsstillende avrenning til sluk eller kompenserende tiltak.
Varmtvannsbereder står i rom uten sluk og uten synlig lekkasjesikring.
Berederen er innbygget med begrenset inspeksjonsmulighet via liten luke.
Varmtvannsbereder har passert forventet teknisk levetid, men fungerer ved befaringstidspunktet

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke:
- Lamper på kjøkken, soverom, spisestue og tv-stue.
- Vaskemaskin.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Elektriske varmekabler på bad
- Peisovn i stuen

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 963,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

De av eierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mai, juni, september og

november).

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 722 430,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 889 719,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Aksjeselskapet består av 72 leiligheter knyttet til aksjer.
- Kingo Terrasse AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934610679, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Vøyensvingen 1, 3, 5.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Fra årsberetningen 2025:

Renovering av bakgårdsfasade
Befaringer fra både OBOS og ANTICIMEX har pekt på at det er behov for vedlikehold av fasaden i bakgården. Rapport finnes vedlagt i årsberetningen for 2025.

En mer slitt fasade kan medføre både fuktskader på innsiden av leiligheter og at det ramler ned murpuss/tilsvarende fra fasaden. Styret ønsker å innhente tilbud og iverksette dette vedlikeholde i kommende styreperiode. Både pris og finansiering er usikkert, men styret regner med at de må lånefinansiere dette.

Priseksempel: 6 000 000,- vil det medføre ca 40 000,- i økte låneutgifter pr. måned. Det vil bety en økning av fellesgjeld med 83 333 pr boenhet, som vil utgjøre ca 550 kr i økte fellesutgifter.

Forslag til vedtak:: Styret innhenter tilbud og iverksetter rehabilitering under forutsetning at felleskostnadene øker med mindre enn 10%.
Forslag vedtatt.

Styrets årsrapport
Styret har hatt to større befaringer for å titte på vedlikeholdsbehovet i sameiet.

Jf Snekkerservice AS - befaring vinduer
Det har blitt foretatt en befaring og utbedring av vinduer og balkongdører, for alle beboere som ønsket dette. Det inkluderer justering av vinduer, bytte av pakninger og diverse andre utbedringer. Beboerne virket generelt fornøyde med denne tjenesten.

Styret kommer til å bytte lås og nøkler i 2025 i blokk 1 og 5.

Elektriker har vært inne for å se over og utbedre elanlegget. Hovedsakelig 1A, hvor også en ny lampe mot bakgården ble satt inn. Bedre belysning har blitt installert på alle loft.

Sykkelskur
Det ble tidligere besluttet på årsmøtet at det skal bygges et sykkelskur på bakgården. Etter samtaler med flere aktører har dette prosjektet vist seg å være vanskeligere å gjennomføre enn først antatt. I løpet av 2024 ble fasaden og problemer knyttet til bygningsmassen prioritert, ettersom det råder usikkerhet rundt

kostnadene for dette kritiske vedlikeholdet blev sykkelskur sat på vent. Styret har som mål at genomföra detta efter fasaden.

Utbedring av rekkverk på brannbalkong
Flere beboere har sendt inn forslag om å endre på balkonger slik at de blir godkjent for opphold. Styret har undersøkt og det vil være en betydelig jobb å utvide disse slik at de kan være vanlige balkonger, som styret pr. nå ikke finner formålstjenlig. Det er likevel slik at rekkverkene er for lave iht. dagens krav. Styret ønsker å undersøke om det er mulig å heve rekkverkene på et vis - slik at vi ivaretar beboernes sikkerhet på en bedre måte.
Styrets innstilling: Styret ønsker å gå i dialog med en metallarbeider om å lage en "modul" som kan setes oppe på balkongene. Styret tenker dette bør kunne gå innenfor normale driftskostnader for å utbedre HMS og ikke vil medføre noen økte kostnader for beboere. Styret forutsetter at dette kan gjøres uten at det går utover estetikken og blir en stygg løsning.
Forslag til vedtak: Styret arrangerer befaring og legger ut saken på anbud. Forutsatt at dette kan gjøres uten for store estetiske eller praktiske inngrep iverksetter styret dette.

Det er ikke sendt ut innkalling til årsmøte i 2026 per dags dato.

Større vedlikehold og rehabilitering
2023: Utbedring av takrenner, nedløp og beslag.
2022: Nytt brannvarslingssystem. Installert soft-close på alle dører
2020: Utskifting av porttelefoner og ringetablå
2018: Utskifting av vinduer og balkongdører
2017: Utbedring av el.-anlegget i kjeller
2015: Rehabilitering av alle piper
2012: Rehabilitering av frontfasade
2010: Brannsikring og oppussing: Skiftet dører til alle leiligheter, kjellere og loft
- Utbedret setningsskader i oppganger
- Oppussing av oppganger
- Montering av felles brannvarslingssysyem
2007: Maling av vinduer + Peisvifter
2006: Vinduer
2004: Tak og fasade
2001: Våtromsrehabilitering

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. Selskapet har 30 dagers frist for styregodkjenning. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 318 276,-pr. 01.04.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208724282
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 20 036 520,00
Innfrielsesdato: 29.02.2056
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Det er ikke sikringsordning i aksjelaget.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208724282
Restsaldo: 318 276,70
Kapitalkostnader: 1 84

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 114,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2024) regnskap viste et overskudd på kroner 230 923,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 270 150,-.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og /husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Grilling skal kun foregå på fellesområder.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes normalt 2 dugnader i året i regi av styret der det klargjøres for vår/sommer og vinter som det oppfordres til å stille opp på.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon påhjemmesiden til Skatteetaten.

Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Ervervelse av nye husdyr må resøkes til styret.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP5388500

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 914 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til et attraktivt, idyllisk og svært sentralt boligområde ved Iladalen. Ila er et sjarmerende og unikt nabolag, perfekt plassert mellom Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Sagene, Torshov og Grünerløkka. Her bor du med kort avstand til alt av urbane fasiliteter, samtidig som området byr på rolige omgivelser og grønne lunger.

Daglige behov dekkes enkelt med kvelds- og søndagsåpen matbutikk i umiddelbar nærhet. Like ved finner du også Kiellands Hus med matbutikk, Vinmonopol, apotek, kafé, bokhandel, frisør og kiosk. Området byr på et rikt utvalg spisesteder, blant annet tradisjonsrike Tranen (Åpent Bakeri på dagtid), Colonel Mustard og flere hyggelige restauranter. St. Hanshaugen senter og Ringnes Park senter med blant annet Ringen Kino ligger kun en kort spasertur unna. Sentrum, Majorstuen og Storo Storsenter nås enkelt med kollektivtransport.

For den aktive finnes det et bredt tilbud av trenings- og fritidsmuligheter. Ilaparken har aktivitetspark, og i nærområdet finner du SATS på Ringnes Park/Ila, Myrens Sportssenter på Torshov med squash, klatring og golf, samt Sagene Squash og SiO Athletica Vulkan. Kubaområdet byr på populære møteplasser som Smelteverket, Nedre Foss Gård og Mathallen. Området kjennetegnes av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte grøntområder som Iladalen, St. Hanshaugen, Akerselva Miljøpark og Myraløkka. Langs Akerselva finnes fantastiske turmuligheter, både mot sentrum og nordover via Nydalen og Maridalen til Nordmarka.

Flere utdanningsinstitusjoner ligger innen kort avstand, blant annet OsloMet, UiO Blindern, BI Nydalen, Tannlegehøyskolen, Lovisenberg, Kunsthøyskolen samt Arkitektur- og designhøyskolen.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Fra Alexander Kiellands plass går busslinjene 21, 26, 34 og 54, samt Flybussen FB5A/FB5B til Oslo Lufthavn. Fra Vøyenbrua går buss 28. Trikkelinjene 12, 15 og 18 går fra Biermanns gate og tar deg blant annet til Jernbanetorget, Aker Brygge og Majorstuen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1930. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Bygg på andre siden av gaten skal reises opp igjen etter brann i 2025.
Kingos gate 4 - oppføring av boligbygg: Saksnummer 202603792
Tiltaket gjelder Kingos gate 4, gnr./bnr. 219/132, tomten har et samlet areal på 346 m² og har tidligere vært bebygget med en boligbygård med tilhørende stall/verkstedsbygg i bakgården og næring i 1. etasje. Nytt tiltak omfatter en samlet BRA (eks. kjeller/mørke arealer) på ca. 1175 m² (jf. Arealplan E-19). Ny bebyggelse foreslås med en byggehøyde på 5 + 1 etasjer. En skrånende takvinkel fra og med nest øverste etasje, danner et mansardtak som tar tak i og viderefører gesimslinjen i Kingos gate 2 (mot sør), dette gjør at bygget oppleves lavere fra gateplan. Bygget er prosjektert med 5+1 etasjer og vil inneholde totalt 18 leiligheter.

Pågående byggesaker
Kingos gate 3 - bruksendring av kjeller - Seksjon 2. Saksnummer 202507796
Kingos gate 3 - ulovlig inngrep i etasjeskille og innlemming av fellesareal/kjeller i leilighet - seksjon 2. Saksnummer 202506459
Kingos gate 1 - endring av brannskille, våtrom, nytt ventilasjonsanlegg og fasadeendring på restaurant. Saksnummer 202507903
Maridalsveien 46 - bruksendring av lokale i 1.etasje til treningsrom. Saksnummer 202507562
Maridalsveien 50 A - oppføring av balkong. Saksnummer 202507526
Maridalsveien 52 - oppføring av fire balkonger. Saksnummer 202522115
Maridalsveien 52B - mulig ulovlig bruksendring.

Saksnummer 202504624

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/219/235:
30.10.1930 - Dokumentnr: 902492 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

30.10.1930 - Dokumentnr: 902493 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

30.10.1930 - Dokumentnr: 902494 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

26.09.1929 - Dokumentnr: 900655 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA KINGOSGT 3B - UTGÅTT

04.06.1935 - Dokumentnr: 900475 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:237

04.06.1935 - Dokumentnr: 900476 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:238

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 700,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar to for en kr. 3 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 260,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. april 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler
Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Megler 2
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vøyensvingen 1A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 426 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**8 min** 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**9 min** 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	**10 min** 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**16 min** 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**20 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**5 min** 0.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**14 min** 1.2 km

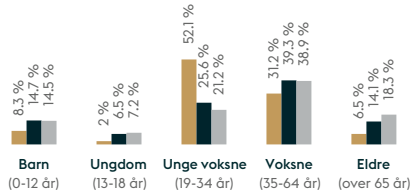
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	**3 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**8 min** 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	**22 min** 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**8 min** 2.4 km
Oslo Gardermoen	**38 min**

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	**3 min** 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 66 barn	**6 min** 0.5 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Sagene skole	5 min
SATS Ila	2 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	7 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet H0302
Vøyensvingen 1 A, 0458 OSLO
OSLO kommune
gnr. 219, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 25.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1264 **Eiendomsverdi ref nr:** NE2142

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etasje i et bygg fra 1930.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet H0302 - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har entrédør brannklassifisert. B-30. .
Boligen har en brannbalkong på ca 6m2 med utgang fra kjøkkenet, via balkongdør.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Slipte furugulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er trebjelkelag.
Boligen har en vedfyrt peisovn i stue.
Innvendig eldre malte fyllingsdører i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, skap, speil og belysning

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter i heltre.
Innredningen antas å være fra ca. 1982, blant annet basert på bereder plassert i hjørneskap fra samme periode.
Benkeplate i heltre og rustfritt stål. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.
Det er montert eldre lysarmatur med stikkontakt under overskap.
Hvitevarer er frittstående.
Synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i luke taket på badet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.
Boligen har en 120-liters varmtvannstank.
VVB er plassert i kjøkkeninnredning.

Dør-calling med åpner og digital bredbåndstjenester i leiligheten.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet H0302

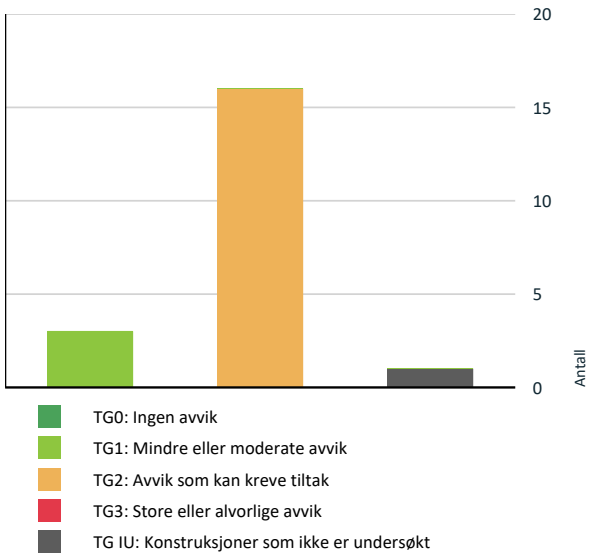
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus år 05.11.1930.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.

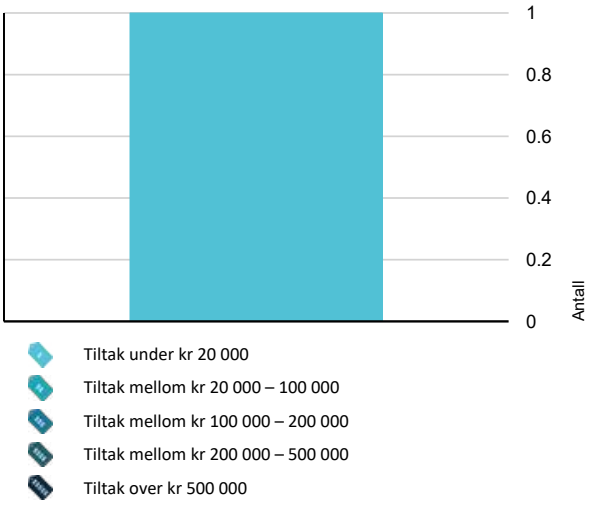
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0302

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠	Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0302

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

Standard
Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør brannklassifisert. B-30.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en brannbalkong på ca 6m2 med utgang fra kjøkkenet, via balkongdør.
Det var ikke mulig å besikte denne balkongen på grunn av pågående fasade rehabilitering og blokkert dør.
Rekkverk og konstruksjon for balkong er ikke besiktiget på denne befaringen.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Slipte furugulv i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av tregulv er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe manglende lister og uferdige avslutninger enkelte steder.
Det er utført overflatebehandlinger som maling, og furugulv er slipt og lakkert.
Enkelte bygningsdeler, herunder furugulv, er av eldre dato.
Årsak
Noe manglende ferdigstillelse av listverk og normal aldring på enkelte bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Komplettering av lister og avslutninger kan utføres ved behov eller ved oppgradering.
Konsekvens
Forholdene har hovedsakelig kosmetisk betydning og påvirker i liten grad funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av mindre kosmetiske avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er trebjelkelag, med isolasjon fra byggetid, i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I stue er det målt ca.28mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.22 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
På kjøkkenet er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 22 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1930 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert knirk i gulv ved belastning enkelte steder.
Det er registrert nivåforskjeller som overstiger standardens krav til måleavvik.
Årsak
Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvbord/gulvplater og underlag, krymping i bjelkelag eller mangelfull innfesting.
Nivåforskjeller kan skyldes setninger i grunnen, konstruksjonsbevegelser eller utførelse etter eldre standard.
Slike forhold er ikke uvanlige i bygg av denne alderen.
Bjelkelaget er ikke synlig og er derfor ikke kontrollert uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Utbedring kan vurderes ved oppgradering eller renovering av gulv.
Konsekvens
Knirk kan påvirke brukskomfort.
Skjevheter kan påvirke møblering og gi økt slitasje på overflater over tid.
Skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke utelukkes.

Tilstandsgrad
TG2 settes på bakgrunn av avvik fra krav til planhet og registrert knirk.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.
Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på peisovn er overskredet.
Det er registrert små sprekker og/eller riss i pipeoverflaten ved innløpet.
Årsak
Normal aldring og slitasje på ildsted.
Riss i pipe kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen, termisk belastning ved fyring, svinn i puss eller mindre setninger over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av ildsted og pipe.
Riss bør følges opp og utbedres ved behov.
Konsekvens
Eldre ildsted kan få redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.
Riss i pipe kan utvikle seg over tid og bør følges opp for å unngå svekkelser i konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av alder og registrerte riss i pipe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig eldre malte fyllingsdører i trekarm.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Innerdørene har passert forventet teknisk levetid.
Det er registrert slitasje og bruksslitasje som vurderes å være aldersrelatert.
Det mangler dørblad mellom kjøkken og entré, samt mellom stue og entré.
Eier opplyser at manglende dørblad følger med og oppbevares i bod.
Årsak
Normal aldring og slitasje på innerdører og tilhørende beslag over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Montering av manglende dørblad kan utføres ved behov.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
Konsekvens
Manglende dørblad kan påvirke rominndeling, lydforhold og bruk.
Slitasje kan medføre økt vedlikeholdsbehov over tid.

TG2 settes på bakgrunn av alder, slitasje og manglende dørblad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekabler på badet.
Årsak
Normal aldring og slitasje på elektriske varmekabler over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Eldre varmekabler har økt risiko for funksjonssvikt.
Eventuell feil kan medføre behov for inngrep i konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført med flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Flislagte vegger, og malt innvendig tak.
Ukjent alder på våtrommet, men det er antatt utført før TEK10, verifisert i sluk blant annet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet i denne rapporten, men det antas at eventuell dokumentasjon kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Taklampe i taket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Det er registrert hull i én eller flere fliser etter tidligere innfestninger.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, som indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.
Årsak
Slitasje over tid, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget.
Hull i fliser skyldes tidligere montering av utstyr.
Bomlyd kan skyldes ujevn liming, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av skadet fugemasse og silikon anbefales ved behov.
Silikon og fuger har normalt anbefalt levetid på ca. 10–15 år.
Skadde fliser anbefales skiftet, og underlaget bør kontrolleres i forbindelse med dette.
Omfang og utvikling av bomlyd bør følges opp, og utbedring vurderes.
Jevnlig ettersyn anbefales.
Konsekvens
Misfarging og sprekker i fuger kan redusere overflatens beskyttende funksjon og øke risiko for fuktpåvirkning bak fliser.
Hull i flis gir økt risiko for vanninntrengning til underliggende konstruksjon.
Bomlyd kan medføre at fliser løsner eller sprekker over tid.
Dersom tettesjiktet blir skadet, kan det oppstå fuktskader i konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte avvik i overflater og vedheft.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 21mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 70 cm, og ca. 15mm fall til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/terskel (under ca. 25 mm).
Det er registrert misfarging og sprekker i fuger enkelte steder.
Det er registrert sprekk i én eller flere fliser.
Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, som indikerer manglende limheft mellom flis og underlag.
Årsak
Mangelfull etablering av fall og høydeforskjell ved oppføring av våtrommet.
Slitasje over tid, fuktpåvirkning og bevegelser i underlaget.
Sprekker i fliser kan skyldes punktbelastning, mekanisk påvirkning eller utførelsesfeil.
Bomlyd kan skyldes ujevn liming, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av fall og høydeforskjell må vurderes ved eventuell rehabilitering av badet.
Utskifting av skadet fugemasse og silikon anbefales ved behov.
Silikon og fuger har normalt anbefalt levetid på ca. 10–15 år.
Skadde fliser anbefales skiftet, og underlaget bør kontrolleres.
Omfang og utvikling av bomlyd bør følges opp og utbedres ved behov.
Jevnlig ettersyn anbefales.
Konsekvens
Redusert høydeforskjell kan medføre økt risiko for vannutslag til tilstøtende rom.
Sprekker i fliser og fuger kan gi vanninntrengning til underliggende konstruksjon.
Bomlyd kan føre til at fliser løsner eller sprekker ytterligere over tid.
Dersom tettesjiktet blir skadet, kan det oppstå fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av avvik i fall/høydeforskjell og registrerte skader i overflater.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av rustfritt stål med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
Membranens tilstand er ikke fullt verifisert utover visuell kontroll.
Årsak
Alder på membranen tilsier at mer enn 50 % av forventet teknisk levetid er passert.
Naturlig aldring og normal bruk av våtrommet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging og kontroll av våtrommet.
Tilstand på membran bør vurderes nærmere ved tegn til fukt eller ved fremtidig rehabilitering.
Konsekvens
Eldre membran har økt risiko for svekket tetthet og funksjon over tid.
Eventuelle skader kan føre til fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjon.

TG2 settes på bakgrunn av alder og redusert restlevetid på membran.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, skap, speil og belysning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på sanitærutstyr og armaturer.
Det er registrert merker og riper på overflater.
Årsak
Normal aldring og slitasje over tid på sanitærutstyr og armaturer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.
Konsekvens
Eldre utstyr har økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer over tid.
Overflateskader har hovedsakelig kosmetisk betydning, men kan utvikle seg videre.

TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tilluft via spalte i nedkanten på døra.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekket fra badet fungerer utilfredsstillende ved test med papir.
Årsak
Begrenset funksjon ved naturlig ventilasjon og svakt trekk i avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det anbefales kontroll av avtrekkskanal for å sikre best mulig funksjon.
Etablering av mekanisk avtrekk bør vurderes der dette er mulig.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre opphopning av fukt og økt risiko for mugg- og fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av redusert funksjon og begrenset ventilasjonsløsning.

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt, da vegger mot dusjsonen er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner. Det er derfor ikke funnet egnet sted for gjennomføring av hulltaking uten inngrep i slike konstruksjoner. Hulltaking er på denne bakgrunn unnlatt i henhold til § 2-2 i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk på gulv og vegger i dusjsonen med måleinstrument (Protimeter MMS3). Det ble registrert noe forhøyede utslag i gulvet i våtsonen, mens målinger på vegger ikke ga tilsvarende utslag.

Gulvkonstruksjonen er opplyst å bestå av fliser lagt på påstøp (ca. 10 cm) over membransjikt. Ved dusjing direkte på flis vil fukt kunne trenge ned i de øvre sjiktene, noe som kan gi utslag på fuktsøker uten at dette nødvendigvis indikerer skade i membranen.

Fuktsøk på flislagte gulv må derfor anses som veiledende, da måleinstrumentet registrerer fukt i de øvre delene av konstruksjonen (ca. 2–3 cm). Det kan ikke fastslås om fuktigheten befinner seg over eller under membransjiktet.

Det er ikke registrert forhold som gir klare indikasjoner på svikt i membranen ved befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er basert på visuell kontroll og punktvise målinger, og kan ikke gi garanti for at konstruksjonen er fri for fukt eller skader i andre deler av våtrommet.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og oppfølging, herunder rensing av sluk, da våtrom generelt er utsatte konstruksjoner.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter i heltre. Innredningen antas å være fra ca. 1982, blant annet basert på bereder plassert i hjørneskap fra samme periode.

Benkeplate i heltre og rustfritt stål. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri.

Det er montert eldre lysarmatur med stikkontakt under overskap.
Hvitevarer er frittstående.
Synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har begrenset gjenværende levetid.

Normal forventet levetid for kjøkken er ca. 30–40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har passert forventet levetid.
Kjøkkenet fremstår som fungerende, men med tydelig preg av alder og bruksslitasje.
Det er registrert bruksrelaterte skader og slitasje på innredning og overflater.
Kjøkkenarmatur har passert forventet levetid.
Årsak
Det er ikke etablert lekkasjesikring under rør eller oppvaskkum.
Forholdet skyldes høy alder, bruk og naturlig slitasje over tid.
Kjøkkeninnredning, armatur og overflater har overskredet forventet teknisk og funksjonell levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales etablering av lekkasjesikring og/eller lekkasjedeteksjon i henhold til TEK10 § 15-5.
Renovering av kjøkken må påregnes på sikt.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring øker risiko for vannskader i rom uten sluk.
Eldre kjøkken har økt risiko for funksjonssvikt og skjulte skader.
Det må påregnes kostnader til renovering på sikt.

TG2 settes på bakgrunn av manglende lekkasjesikring og overskredet levetid.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren fungerer ved befaringstidspunktet, men har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Ett lys i ventilatoren fungerer ikke.
Årsak
Normal aldring og slitasje på viftemotor og øvrige komponenter over tid.
Defekt lyskilde eller slitasje i elektriske komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av defekt lyskilde eller kontroll av elektrisk komponent.
Utskifting av ventilator og viftemotor må påregnes ved renovering av kjøkkenet.
Konsekvens
Eldre ventilator har økt risiko for redusert effekt og funksjonssvikt.

TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert funksjonssvikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med oppgradering av bad.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.
Hovedstoppekran er plassert i luke taket på badet.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

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

Årsak
Deler av anlegget er fra tidligere oppgraderinger, og alderen tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales oppfølging av anlegget og planlegging av fremtidig utskifting som følge av alder.
Konsekvens
Eldre vannledninger har økt risiko for ytterligere lekkasjer og funksjonssvikt.

TG2 settes på bakgrunn av aktiv lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.
Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

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

Det er ikke registrert lekkasjer ved befaringstidspunktet.
Årsak
Deler av anlegget er fra tidligere oppgraderinger.
Alder tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales oppfølging av anlegget.
Utskifting bør planlegges på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt over tid.
Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av alder og overskredet forventet brukstid på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1930 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk.
Årsak
Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales vurdering av etablering av mekanisk avtrekk der dette er mulig.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Konsekvens
Begrenset ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG2 settes på bakgrunn av manglende mekanisk ventilasjon på våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.
VVB er plassert i kjøkkeninnredning.
Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke etablert lekkasjesikring på bereder, og det er ikke tilfredsstillende avrenning til sluk eller kompenserende tiltak.
Varmtvannsbereder står i rom uten sluk og uten synlig lekkasjesikring.
Berederen er innbygget med begrenset inspeksjonsmulighet via liten luke.
Varmtvannsbereder har passert forventet teknisk levetid, men fungerer ved befaringstidspunktet.
Årsak
Manglende oppsamlingskar eller avløp fra tank/sikkerhetsventil.
Opprinnelig installasjon i rom uten avløp.
Begrenset tilgjengelighet grunnet innbygging.
Normal aldring og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales etablering av lekkasjesikring.
Tilkomst til bereder bør forbedres for inspeksjon og vedlikehold.
Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.
Konsekvens
Manglende lekkasjesikring øker risiko for vannskader.
Begrenset tilgang kan vanskeliggjøre kontroll og vedlikehold.
Eldre bereder har økt risiko for svikt og lekkasje.

TG2 settes på bakgrunn av manglende sikringstiltak, alder og begrenset tilgjengelighet.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dør-calling med åpner og digital bredbåndstjenester i leiligheten.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap.
Sikringsskap er montert i entre.
Det foreligger også en en tilsynsrapport fra Elvia, uten avvik fra 21.01.2026.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.
Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslokker er eldre enn 10 år.
Manometer står på rødt, noe som indikerer at slokker ikke er operativ.
Årsak
Manglende vedlikehold og kontroll av slokkeutstyr.
Overskredet anbefalt brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Brannslokker må skiftes eller kontrolleres/overhales av godkjent fagperson.
Konsekvens
Ikke-fungerende slokkeutstyr gir redusert sikkerhet ved brann.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet H0302

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	74	15		89	6
SUM	**74**	**15**			**6**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, bod	Bod i kjeller og på loft	

Kommentar

Leiligheten disponerer også to boder, en på ca 10m2 på loft, og en på ca 5m2 i kjeller.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" for Vaaningshus år 05.11.1930.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	235		0	914.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vøyensvingen 1 A

Hjemmelshaver
As Kingo Terrasse

Kommentar
Leilighet H0302

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 3.etasje, sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde ved Alexander Kiellands Plass.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.04.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.04.2026	
2	25.04.2026	
3	25.04.2026	
4	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NE2142

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andreas Baardseth	9578-5999-4-3657178	2026-04-24 08:30:52
Andrea Maria Benjo Kopperud	9578-5995-4-2531869	2026-04-24 08:31:58

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. apr. 2026

Oppdragsnummer
5-0226/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Andrea Kopperud, Andreas Baardseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP5388500
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade, arbeidet er pågående, Front og Bjørn Lund AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet ledninger og noen støpsler

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Januar 2026 av P3 elektro

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

Nei

---

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

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonen ble renset i 2025 av Serwent

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Overflatearbeider

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Er sprekk i en flis

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Platen inne i ildstedet er delt i to. Det var den da vi overtok boligen.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapporten 2024 E-takst 2025

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten 2024

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabogård skal bygges opp etter brann

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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

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

Oppdragsnummer: 5-0226/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andrea Maria Benjo Kopperud	**2026-04-24**	**Andreas Baardseth**	**2026-04-24**

Identifikasjon

Andrea Maria Benjo Kopperud

Identifikasjon

Andreas Baardseth

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO**	
Dato for energimerking **25.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286714**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80541449**
Gårdsnummer **219**	Bruksnummer **235**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1930**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **74,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig 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 **204,16 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,16 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 108 kWh**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0226/26 . Vår ref.: 5366-1-05 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kingo Terrasse As
Organisasjonsnr:	934610679
Aksjonær:	Kopperud, Andrea Maria Benjo
Medaksjonær:	baardseth, andreas
Leilighetsnummer:	05
Aksjeboenhetsnumer:	00006
Adresse:	Vøyensvingen 1 A, 0458 OSLO
Aksjenummer:	23-28
Gnr.	219
Bnr.	235

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP5388500.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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 spesifikasjon, 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.

Selskapet har 30 dagers frist for styregodkjenning. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten. De av eierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mai, juni, september og november). Se protokoll fra siste generalforsamling i 2024 for vedtak om div. utbedringer. Vedtatt rehab. av bakgård. Se innkalling/protokoll GF avholdt i 2025. Felleskostnadene øker emd 15% fra 01.03.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208724282
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	20 036 520,00
Innfrielsesdato:	29.02.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 963,84,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 963,84	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	227,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 128,-
Annen formue:	7 114,-
Gjeld:	279 871,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208724282
Restsaldo:	318 276,70
Kapitalkostnader:	1 840,08
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 318 276,70,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: bendik.hoff.hjort@obos.no eller telefon: 22 86 82 42.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Erik Wahl-Olsen Szabo, e-post: kingoterrasse@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Protokoll til årsmøte 2025 for AS KINGO TERRASSE

Organisasjonsnummer: 934610679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 4. mai kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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
Styreleder Erik Szabo leder møte

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Szabo er valgt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ett styremedlem og styrets leder signerer protokollen

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000, som tilsvarer forrige års nivå + KPI.

Styrets innstilling
Styrets anbefaler at forslaget vedtas. Se for øvrig også sak 8.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse justeres til 145 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

Fremmet av: Endre Richard Jandl

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder til oppholdsrom.

Styrets innstilling
Styret får tid til annen forespørsel om å mulighet for å kjøpe loft/kjeller og utvide leiligheter enten opp eller ned. Som årsrapporten og regnskapet viser har sameiet OK økonomi, men ikke veldig god. Dette kan være en mulighet for å få redusert fellesgjelden og dermed felleskostnadene.

Styret anbefaler at det nedsettes en prosjektgruppe for å kartlegge mulighetsrommet for en slik prosess i fremtiden.

Ettersom vi er et aksjelag er det komplekst både juridisk, økonomisk og bygningsmessig. Det kreves derfor at noen utenfor styret dedikeres til denne jobben (mot et vederlag). Styret ønsker at dette er beboer(e), og dersom denne utredningen blir vedtatt så er vi avhengige av at noen melder seg for å lede denne prosessen i dialog med styret.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av styre

Styremedlem

Innstilling
Det sittende styret ønsker å fortsette utover sin nåværende toårsperiode.

Dersom noen ønsker å delta i styret ta kontakt med oss slik at vi kan vurdere det, det er alltid sunt med ferskt blod og nye perspektiver.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ludvig Johansson (37 stemmer)
Rune Kruse Måløy (31 stemmer)
Erik Szabo (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ludvig Johansson
Rune Kruse Måløy
Erik Szabo

8. Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

Styret foreslår å legge til følgende avsnitt i ordensreglene:

3.13 Oppussing
Oppussing og vedlikeholdsarbeid i leiligheten skal gjennomføres på en måte som ikke er til sjenanse for naboer. Beboere i tilstøtende leiligheter skal varsles i god tid før oppstart, særlig dersom arbeidet medfører støy. Arbeid som innebærer mye støy over tid, bør så langt det lar seg gjøre gjennomføres på dagtid på hverdager. Avfall og materialer knyttet til oppussing må ikke henlegges på fellesarealer, fortau eller parkeringsplasser – herunder avfallssekker og lignende. Overtredelser kan medføre at beboer ilegges kostnader for fjerning og opprydding, samt et administrasjonstillegg fra styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler vedtaket.

Forslag til vedtak:
3.13 Oppsussing legges til Husordensreglene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Renovering av bakgårdsfasade

Befaringer fra både OBOS og ANTICIMEX har pekt på at det er behov for vedlikehold av fasaden i bakgården. Dette må gjøres før heller enn senere, og helst før frosten kommer - for å unngå at fasaden blir i dårligere stand.

En mer slitt fasade kan medføre både fuktskader på innsiden av leiligheter og at det ramler ned murpuss/tilsvarende fra fasaden.

Styret ønsker å innhente tilbud og iverksette dette vedlikeholde i kommende styreperiode. Både pris og finansiering er usikkert, men styret regner med at vi må lånefinansiere dette.

Priseksempel: 6 000 000,- vil det medføre ca 40 000,- i økte låneutgifter pr. måned. Det vil bety en økning av fellesgjeld med 83 333 pr boenhet, som vil utgjøre ca 550 kr i økte fellesutgifter.

Dette eksempelet forutsetter samme rente som vi har i dag. Med fremtidige rentekutt vil de økte utgiftene bli mindre.

Styrets innstilling
Styret ønsker å innhente et fastpristilbud inkl. finansiering. Dersom fellesutgiftene øker med mindre enn 10% pr. boenhet ønsker styret å iverksette nødvendig vedlikehold av bakgårdsfasaden.

Dersom det blir en høyere pris enn dette vil styret gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling der detaljene fremgår.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt med 2/3 flertall, vil styret uansett innhente tilbud og kalle inn til ekstraordinært årsmøte med faktiske kostnader før vi iverksetter.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret innhenter tilbud og iverksetter rehabilitering under forutsetning at felleskostnadene øker med mindre enn 10%
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Erik Szabo /s/
Ludvig Johansson /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5366
AS KINGO TERRASSE

Velkommen til årsmøte i AS KINGO TERRASSE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5366

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.
7. Valg av styre
8. Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing
9. Renovering av bakgårdsfasade

Med vennlig hilsen,
Styret i AS KINGO TERRASSE

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

Styreleder Erik Szabo leder møte

Forslag til vedtak

Erik Szabo er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ett styremedlem og styrets leder signerer protokollen

Forslag til vedtak

Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.

Sak 3

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 4

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. Årsegnskap med kommentarer.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 145 000, som tilsvarer forrige års nivå + KPI.

Styrets innstilling

Styrets anbefaler at forslaget vedtas. Se for øvrig også sak 8.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

Sak 6

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

Forslag fremmet av:
Endre Richard Jandl

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder til oppholdsrom.

Styrets innstilling

Styret får tid til annen forespørsel om å mulighet for å kjøpe loft/kjeller og utvide leiligheter enten opp eller ned. Som årsrapporten og regnskapet viser har sameiet OK økonomi, men ikke veldig god. Dette kan være en mulighet for å få redusert fellesgjelden og dermed felleskostnadene.

Styret anbefaler at det nedsettes en prosjektgruppe for å kartlegge mulighetsrommet for en slik prosess i fremtiden.

Ettersom vi er et aksjelag er det komplekst både juridisk, økonomisk og bygningsmessig. Det kreves derfor at noen utenfor styret dedikeres til denne jobben (mot et vederlag). Styret ønsker at dette er beboer(e), og dersom denne utredningen blir vedtatt så er vi avhengige av at noen melder seg for å lede denne prosessen i dialog med styret.

Forslag til vedtak

Stemming i generalforsamlingen på om det skal utredes for mulighet for utbygging av kjeller og /eller lofts boder til oppholdsrom.

Sak 7

Valg av styre

Styremedlem

Innstilling

Det sittende styret ønsker å fortsette utover sin nåværende toårsperiode.

Dersom noen ønsker å delta i styret ta kontakt med oss slik at vi kan vurdere det, det er alltid sunt med ferskt blod og nye perspektiver.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Szabo
- Ludvig Johansson
- Rune Kruse Måløy

  Selv om Rune har flyttet synes styret det har fungert godt i perioden etter han flyttet. Han har tidligere vært styreleder, jobber i entreprenør-bransjen og bor kun 10 minutter unna. Dvs. han kan delta på alle møter, har byggteknisk kompetanse og kjenner aksjelaget godt.

  Styret innstiller at Rune Kruse Måløy velges til ny periode som styremedlem.

Sak 8

Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge til følgende avsnitt i ordensreglene:

3.13 Oppussing
Oppussing og vedlikeholdsarbeid i leiligheten skal gjennomføres på en måte som ikke er til sjenanse for naboer. Beboere i tilstøtende leiligheter skal varsles i god tid før oppstart, særlig dersom arbeidet medfører støy. Arbeid som innebærer mye støy over tid, bør så langt det lar seg gjøre gjennomføres på dagtid på hverdager. Avfall og materialer knyttet til oppussing må ikke henlegges på fellesarealer, fortau eller parkeringsplasser – herunder avfallssekker og lignende. Overtredelser kan medføre at beboer ilegges kostnader for fjerning og opprydding, samt et administrasjonstillegg fra styret.

Styrets innstilling
Styret anbefaler vedtaket.

Forslag til vedtak
3.13 Oppsussing legges til Husordensreglene

Sak 9
Renovering av bakgårdsfasade

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Befaringer fra både OBOS og ANTICIMEX har pekt på at det er behov for vedlikehold av fasaden i bakgården. Dette må gjøres før heller enn senere, og helst før frosten kommer - for å unngå at fasaden blir i dårligere stand.

En mer slitt fasade kan medføre både fuktskader på innsiden av leiligheter og at det ramler ned murpuss/tilsvarende fra fasaden.

Styret ønsker å innhente tilbud og iverksette dette vedlikeholde i kommende styreperiode. Både pris og finansiering er usikkert, men styret regner med at vi må lånefinansiere dette.

Priseksempel: 6 000 000,- vil det medføre ca 40 000,- i økte låneutgifter pr. måned. Det vil bety en økning av fellesgjeld med 83 333 pr boenhet, som vil utgjøre ca 550 kr i økte fellesutgifter.

Dette eksempelet forutsetter samme rente som vi har i dag. Med fremtidige rentekutt vil de økte utgiftene bli mindre.

Styrets innstilling
Styret ønsker å innhente et fastpristilbud inkl. finansiering. Dersom fellesutgiftene øker med mindre enn 10% pr. boenhet ønsker styret å iverksette nødvendig vedlikehold av bakgårdsfasaden.

Dersom det blir en høyere pris enn dette vil styret gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling der detaljene fremgår.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt med 2/3 flertall, vil styret uansett innhente tilbud og kalle inn til ekstraordinært årsmøte med faktiske kostnader før vi iverksetter.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud og iverksetter rehabilitering under forutsetning at felleskostnadene øker med mindre enn 10%

Vedlegg

2. BI - IF Bygningssjekk Næring - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf

3. Kingo Terrasse - Befaringsrapport setningskader.pdf

Styrets årsrapport

Befaringer

Styret har hatt to større befaringer for å titte på vedlikeholdsbehovet i sameiet. Den ene var gjennom OBOS Prosjekt som vurderte riss i 1B. Den andre var ANTICIMEX som gjennomførte en såkalt bygningssjekk. Vi vil tilgjengeliggjøre rapportene på vibbo ila. kort tid.

Jf Snekkerservice AS - befaring vinduer

Det har blitt foretatt en befaring og utbedring av vinduer og balkongdører, for alle beboere som ønsket dette. Det inkluderer justering av vinduer, bytte av pakninger og diverse andre utbedringer. Beboerne virket generelt fornøyde med denne tjenesten.

Tagit in anbud och haft befaring på nya lås.

Styret kommer under 2025 byta lås og nycklar för Block 1 og 5. Låsen till Block 3 är nyare og har ikke samma behov av uppgradering.

Utbedring av brannanlegg

Forsterkning av signal fra sentralenheten har blitt gjennomført da røykvarslere på 4. etasje og loftet av og til mistet kontakt.

Gartner

Gjennom høsten 2024 ble det gjennomført en opprydding av vekstene i bakgården av anleggsgartner. De store trærne ble beskjært, og det samme ble flere av buskene. Dette var en suksess, og kommer til å gjentas.

Vedlikehold av ventilasjonsvifter

Ventilasjonsvifter som har sluttet å fungere, har blitt byttet.

Vedlikehold av peisevifter

Et antall forskjellige vedlikeholdsoppgaver har blitt utført, som bytte av styringsenhet og deler i peisevifter.

Elektriker

Elektriker har vært inne for å se over og utbedre elanlegget. Hovedsakelig 1A, hvor også en ny lampe mot bakgården ble satt inn.

Bedre belysning har blitt installert på alle loft.

Sykkelskur

Det ble tidligere besluttet på årsmøtet at det skal bygges et sykkelskur på bakgården. Etter samtaler med flere aktører har dette prosjektet vist seg å være vanskeligere å gjennomføre enn først antatt. I løpet av 2024 ble fasaden og problemer knyttet til bygningsmassen prioritert, ettersom det råder usikkerhet rundt kostnadene for dette kritiske vedlikeholdet blev sykkelskur sat på vent. Styret har som mål at genomföra detta efter fasaden.

El i Boder

Styret har sett på möjligheten att få el till boder för ex Frys. Styret har fått in anbud om detta og ser på en plan om genomförande.

ÅRSREGNSKAPET

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.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 545 295,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KINGO TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KINGO TERRASSE.

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 rettvisende bilde av selskapets 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 selskapet 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P1ZEB-YJE23-VWF1Q-36U2C-TSCGX-FGXAA

AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 737 991	3 407 540	3 742 961	3 930 150
Andre inntekter	3	8 680	175	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 746 671**	**3 407 715**	**3 742 961**	**3 930 150**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-18 330	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-11 016	-10 102	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-143 443	-136 413	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-4 790	-7 255	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-301 450	-341 400	-195 000	-297 000
Forsikringer		-395 564	-415 990	-457 000	-450 000
Kommunale avgifter	9	-745 517	-640 046	-733 000	-829 000
Energi/fyring		-62 159	-64 885	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 164	-221 426	-230 000	-239 000
Andre driftskostnader	10	-351 585	-332 846	-317 000	-350 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 387 427**	**-2 318 692**	**-2 334 330**	**-2 576 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 359 244**	**1 089 023**	**1 408 631**	**1 354 150**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 584	58 390	20 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 141 905	-1 020 493	-1 145 000	-1 124 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 128 321**	**-962 103**	**-1 125 000**	**-1 084 000**
ÅRSRESULTAT		**230 923**	**126 920**	**283 631**	**270 150**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		230 923	126 920		

AS KINGO TERRASSE
ORG.NR. 934 610 679, KUNDENR. 5366

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	797 926	805 986
Tomt		230 900	230 900
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 028 826**	**1 036 886**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 800	20 474
Forskuddsbetalte kostnader		66 939	457 047
Driftskonto OBOS-banken		245 477	322 713
Sparekonto OBOS-banken		299 714	489 223
SUM OMLØPSMIDLER		**624 929**	**1 289 456**
SUM EIENDELER		**1 653 756**	**2 326 343**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	182 000	182 000
		-16 582	-16 813
Udekket tap	16	622	545
		-16 400	**-16 631**
SUM EGENKAPITAL		**622**	**545**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 974 743	18 330 055
SUM LANGSIKTIG GJELD		**17 974 743**	**18 330 055**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 531	50 508
Leverandørgjeld		13 915	478 503
Påløpte renter		6 188	98 822
SUM KORTSIKTIG GJELD		**79 634**	**627 833**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 653 756**	**2 326 343**
Pantstillelse	18	34 840 000	34 840 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i AS Kingo Terrasse

Erik Szabo | Rune Kruse Måløy | Kalum Johansson

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 732 435
Bodleie	5 556
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 737 991**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vidrefakturering	8 680
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 680**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 790**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	
Drift/vedlikehold bygninger	-85 890
Drift/vedlikehold elektro	-109 134
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 460
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 113
Kostnader dugnader	-3 794
Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	-8 060
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-301 450**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av
bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-476 068
Feieavgift	-21 040
Renovasjonsavgift	-248 409
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-745 517**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-20 607
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 132
Annen leiekostnad	-25 125
Datautstyr	-361
Annet driftsmateriale	-951
Lyspærer og sikringer	-762
Vaktmestertjenester	-270 672
Snørydding	-2 900
Andre fremmede tjenester	-15 752
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 268
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-351 585**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 674
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	910
SUM FINANSINNTEKTER	**13 584**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 141 870
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 141 905**

NOTE: 13
BYGNINGER

Opprinnelig verdi	805 986
Årets avskrivning	-8 060
SUM BYGNINGER	**797 926**

Tomten ble kjøpt i 1929.
Gnr.219/bnr.235 M. flere

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bygning		
Tilgang 1930	805 986	
Avskrevet i år	-8 060	

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 182 000, fordelt på 364 aksjer à kr 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

		-21 196
Opprinnelig 2018		664
Nedbetalt tidligere	2 866 609	

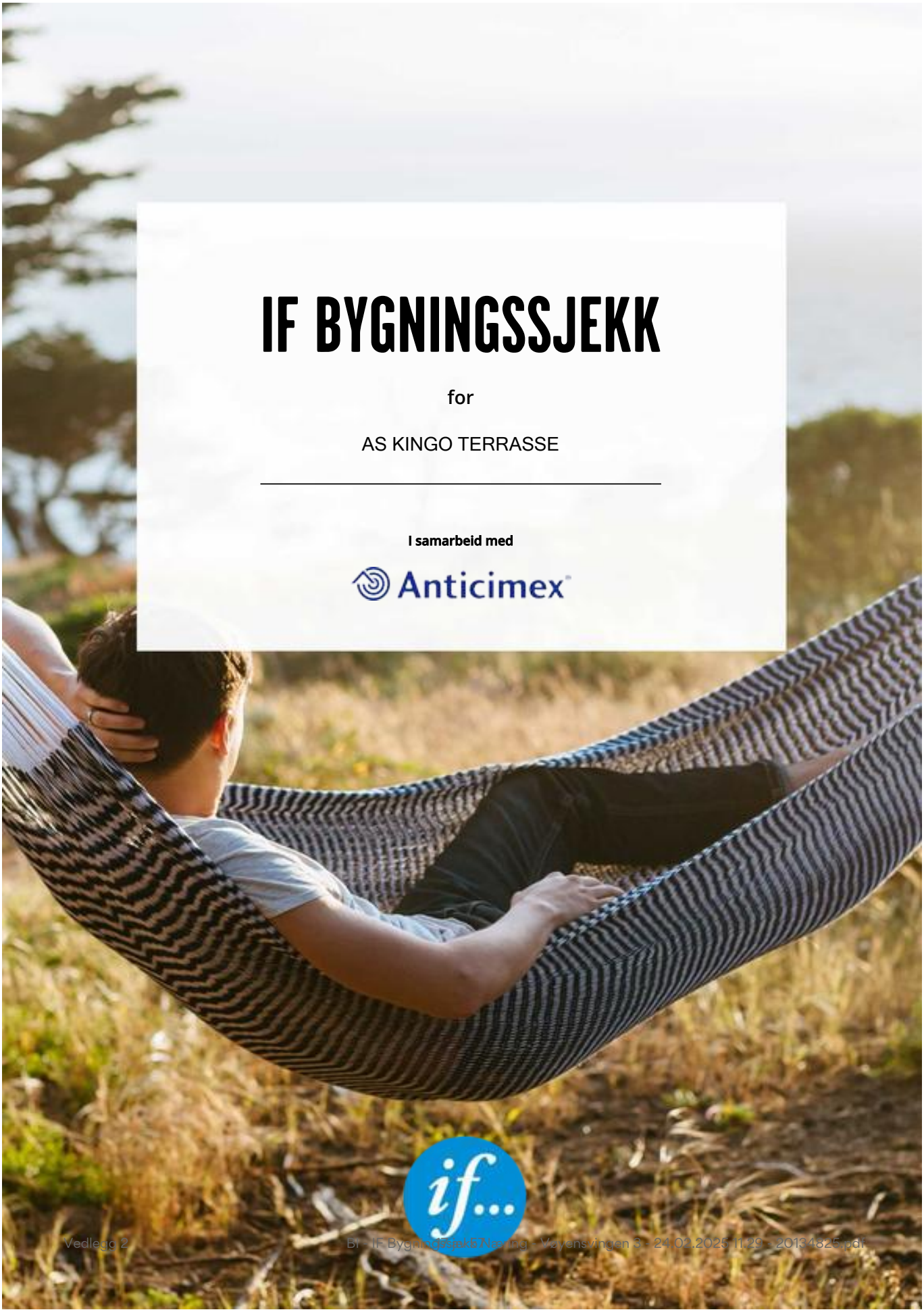
Nedbetalt i år	355 312	
		-17 974
		743
		-17 974
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**743**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	17 974 743
TOTALT	**17 974 743**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	797 926
Tomt	230 900
TOTALT	**1 028 826**



IF BYGNINGSSJEKK

for

AS KINGO TERRASSE

I samarbeid med

Anticimex

Vedlegg 2 Bil - IF Bygningstakst Næring - Vøyens vingen 3 - 24.02.2025 11:29 - 20134825.pdf

If Bygningssjekk

If Bygningssjekk er en analyse av tilstanden i bygget du er en del av. Som forsikringskunde hos If blir du tilbudt en slik analyse for å enklere kunne planlegge vedlikehold og dermed også forebygge skader. Det er alltid bedre å vite. If Bygningssjekk er et frivillig og gratis tilbud for deg som er If-kunde. Som en del av husforsikringen din, kan du gjennomføre bygningssjekken hver 5. år om du selv ønsker det.

Vår samarbeidspartner Anticimex er engasjert av oss for å utføre bygningssjekken. Med en fagmanns blikk får du informasjon om så å si hele byggets tilstand. Fagmannen gir deg også underveis i befaringen gode tips og råd om forebyggende vedlikehold, og utbedringer av eventuelle skader som er oppstått. Tilbakemeldingen får du av nøytrale eksperter, som er opptatt av å snakke et språk du skjønner!

TIDSPUNKT FOR NESTE BYGNINGSSJEKK: februar 2030

OM BYGNINGSSJEKKRAPPORTEN

Rapporten er basert på prinsippene i Norsk Standard 3424. Tilstandsanalysen er basert på observasjoner som er gjort på inspeksjonstidspunktet. Alder, slitasje, observerte feil og skader, samt fagmannens bygningskompetanse og erfaringer ligger til grunn for vurderingene.

Vi gjør deg spesielt oppmerksom på at tilstandskategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak» ikke alltid handler om at vi har funnet skader eller feil hos deg, men at det også kan handle om at en bygningsdel har oppnådd en alder hvor den har en naturlig begrenset restlevetid. Enkelt fortalt: Her anbefaler vi deg å kanskje begynne å sette av litt penger til en fremtidig oppgradering.

Nedenfor finner du noen symbolforklaringer med farger (trafikklysprinsippet) som enkelt viser deg hva som er i orden, hva som er smart å ha under oppsikt og kanskje utbedre, og hva vi anbefaler deg å utbedre omgående.

Er bygningsmassen i borettslaget/sameiet gammel, vil dette naturlig nok ofte føre med seg noe slitasje som nye bygninger ikke har. Dette trenger ikke nødvendigvis å være noe å uroe seg for – slitasje er helt naturlig. Slik slitasje finner du gjerne i rapporten under kategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak».

Vi anbefaler deg å bruke tipsene og rådene som står i rapporten og lage en vedlikeholdsplan. Tilstandsanalysen er utført av en nøytral bygningsekspert, og har ingen betydning for forsikringen din!

Bygningssjekken er stikkordbasert. Mye av den utfyllende informasjonen om tilstanden og gode råd og tips, er også basert på samtalene med den som er med på befaringen. Rapporten gir deg derfor ikke alltid komplett skriftlig informasjon, men baseres i tillegg på kommunikasjonen med den som deltar på befaringen. Derfor anbefaler vi at eieren av bygningen i størst mulig grad er med på befaringen og går runden sammen med bygningseksperten fra Anticimex.

I rapporten vil du finne opplistet alle bygningselementene som er undersøkt. Det som er undersøkt og funnet i orden (tiltak ikke nød vendig) har symbolforklaringen grønn farge med tegnet + i seg.

Om vi har funnet forhold som vi anbefaler deg å ta tak i, vises de konkret med ulike symboltegn ut i fra alvorlighetsgrad. Du får alltid en beskrivelse av slike forhold. Bilder er også noen steder vedlagt, for bedre å illustrere stedet eller elementet som er undersøkt, og for å vise eventuelle eksempler på steder der vi anbefaler tiltak.

SYMBOLFORKLARING

TILTAK IKKE NØDVENDIG

AKTSOMHET SOM KAN KREVE TILTAK

Det er ett, eller flere, aktsomhetspunkter som gjelder for bygningselementet:

- Alder tilsier at det på sikt anbefales å utbedre/skifte. Kanskje begynne å sette av penger?
- Feil utførelse eller skade som anbefales å utbedre, uten at det er nødvendig omgående. Utbedringen kan med andre ord vente litt
- Tilstanden er uoversiktlig og usikker, vi anbefaler deg å holde ting under oppsikt for å registrere eventuelle symptomer på avvik
- Erfaringsmessig er konstruksjonen utsatt for skaderisiko, uten at synlig skade er påvist

ANBEFALES Å UTBEDRE SÅ RASKT SOM MULIG

Feil eller skade som vi anbefaler deg å utbedre omgående eller innen veldig kort tid.

IKKE TILGJENGELIG FOR INSPEKSJON

Av erfaring skadeutsatte steder, der det ikke er tilkomstmulighet. Eksempelvis kryperom, loft uten tilkomst, avstengte rom, snø på yttertaket og lignende. Benevnelse TG IU vil bli brukt i de tilfeller elementer ikke er undersøkt.

INFORMASJON

Informasjon om et punkt der det ikke er nødvendig med tiltak



Vedlegg 2 Bl - If Bygningsskade Næring - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf 19 av 57

Gode tips!

DU KAN GJØRE MYE SELV









Bo trygt & godt

HAR DU ET NYERE BYGG?

Har du et nytt (nyere enn 5 år), eller forholdsvis nytt bygg, finner du sjelden slitasjeskader av betydning. Erfaringsmessig kan du likevel komme til å finne byggefeil på sikt. Disse er det viktig å oppdage så tidlig som mulig, slik at du kan reklamere ovenfor entreprenør og håndverkerfirma. Hvis det ikke er en reklamasjonssak, kan du eventuelt iver-ksette tiltak selv for å redusere skadeomfanget og forhindre negativ utvikling. Det aller rimeligste er som regel å sette inn tiltak så fort som mulig.



HAR DU ET ELDRE BYGG?

Eldre bygg har lengre fartstid, og ingenting varer evig. Det gjelder for alt, også for bygningsdeler som for eksempel drenering, vann- og avløpsrør, våtrom, yttertak og fasader. Denne rapporten bruker begrepet «anbefalt brukstid», noe vi vil forklare nærmere hva betyr.

- En eldre membran – på taket, terrassen, badet og lignende – vil ofte havne i kategorien «aktsomhet som kan kreve tiltak,» selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå, som følge av defekt materiale, er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år fram i tid.
- En varmtvannsbereder kan du kanskje forvente at fungerer feilfritt i 10 –20 år, men den kan også vare i 20 – 40 år. Når anbefalt brukstid er passert med mer enn 50%, benytter vi benevnelsen «aktsomhet som kan kreve tiltak». Konsekvensene ved eventuelle skadetilfeller er veldig ulike.

HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

Drenering, membraner, vann- og avløpsrør er skjulte bygningselementer. De er med andre ord ikke enkle å vurdere eksakt tilstand på. Derfor benytter vi en estimert anbefalt brukstid (aldersvurdering). Når estimert anbefalt brukstid er passert med mer enn ca. 50%, tildeler vår bygningsekspert symbolet «aktsomhet som kan kreve tiltak». Vår anbefaling er dermed å begynne å sette av penger til en fremtidig utskifting, og holde litt øye med bygningsdelen.

KODE RØD

Kategorien «bør utbedres så snart som mulig» er tydelig og enkel. Da er det gjerne snakk om en aktiv lekkasje, større sopp- og råteskade, fare for sammenbrudd eller lignende.

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEKKEN

Det er ikke meningen at du skal kunne bruke rapporten i forbindelse med omsetning eller finansiering av bygget. Tredjeperson skal ikke på bakgrunn av rapporten vurdere sitt ansvar for selv å utføre tilsyn og kontroll med eiendommen, og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. Det er opp til deg som forsikringstaker å sette deg inn i våre sikkerhetsforskrifter og ta nødvendige forholdsregler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en komplett beskrivelse av bygningens tilstand. Ettersom besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner, kan det forekomme feil og skjulte/usynlige skader, eller skader som av andre årsaker gjør det for krevende å oppdage. Det elektriske anlegget er vurdert ut i fra en uautorisert sitt skjønn. Det samme gjelder andre tekniske installasjoner som krever spisskompetanse. Rapporten er et redskap for å få en bedre oversikt, for derved å starte vurderinger for eventuelle utbedringer. Opplysninger som fremkommer gjennom Bygningssjekken vil, i anonymisert form, kunne brukes til analyse- og forskningsformål.

INNHOLD

If Bygningssjekk	2
Om Bygningssjekkrapporten	2
Symbolforklaring	2
Bygningstelefonen er der for deg	3
Du kan gjøre mye selv	4
Bo trygt og godt	5
Omfang og begrensninger	5
Eiendoms- og befaringsopplysninger	7
Totalsammendrag Lavblokk < 4 etg.	8
Inspeksjonsdetaljer for Vøyensvingen 1.	10
Inspeksjonsdetaljer for Vøyensvingen 3	16
Inspeksjonsdetaljer for Vøyensvingen 5.	22
HMS Egenerklæring	27

EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER



INSPEKSJONSDATO
19.02.2025

INSPEKSJONSFORETAK
Anticimex AS
E-post: post@anticimex.no
Tlf: 21 62 87 64

INSPEKTØRENS NAVN
Odd Arne Tømmerbakk
92626980

TILSTEDE PÅ BEFARINGEN
Erik Sz

BOLIGSAMEIET/BORETTSLAGET AS KINGO TERRASSE	**GÅRDSNR/BRUKSNR** 0 / 0	**SERVICEORDRENR** 20134825
Organisasjonsnr 934610679	**FESTENR./KOMMUNE** 0 /	**BYGNINGSTYPE(R)** Lavblokk < 4 etg.
STYRELEDER	**FORSIKRINGSSELSKAP** If Skadeforsikring	**BYGGEÅR** 1929
ADRESSE Vøyensvingen 3 0458 OSLO	**POLISENR**	**OMBYGGINGER/REHABILITERINGER**

KOMMENTAR

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en visuell gjennomgang av bygningens yttertak, fasader, vinduer og dører samt innvendige arealer og tekniske anlegg. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

←Innholdsfortegnelse

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Lavblokk < 4 etg.



BYGGEÅR:	1929
REHABILITERT:	0
HOVEDKONSTRUKSJON:	
SNØDEKT:	Ja
TEMPERATUR:	-7

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

77 %	23 %	0 %	0 %
Tiltak ikke nødvendig	Aktsomhet som kan kreve tiltak	Tiltak nødvendig	Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Hovedelement	Antall	Antall	Antall	Antall
Utvendig				
Drenering og utvendig terreng	3	6	0	0
Grunnmur	9	0	0	0
Ytterveggkonstruksjon over kjeller	14	1	0	0
Balkonger	6	6	0	0
Inngangsparti	6	0	0	0
Vinduer - fasade	9	0	0	0
Takkonstruksjon	9	3	0	0
Yttertaktekning	0	3	0	0
Takrenner og nedløp	9	0	0	0
Oppgang				
Inngang - korridor/gang	18	0	0	0
Kjeller/underetg.	20	5	0	0
Bod (-er)	15	0	0	0
Trapper- / trapperom	19	2	0	0
Loft	36	6	0	0
Dører	11	1	0	0
Brannsikkerhet1				
Brannsikkerhet	32	1	5	1
Oppgang				
Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner	6	6	0	0
Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner	12	3	0	0
Elanlegg - Fellesanlegg	6	6	0	0
(Energiøkonomisering)	0	0	0	0
Avfallshåndtering	7	0	0	0
Uteområdet	12	0	0	0

Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 1.



BESØKSDATO:	19.02.2025
BYGGEÅR:	1929
REHABILITERT:	
BYGNINGSTYPE:	Lavblokk < 4 etg.
HOVEDKONSTRUKSJON:	
SNØDEKT:	Ja
TEMPERATUR:	-7

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

75 %	25 %	0 %	0 %
Tiltak ikke nødvendig	Aktsomhet som kan kreve tiltak	Tiltak nødvendig	Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Overvann / Vann fra yttertak og bortledning	
!	Alder og brukstid	Dagens drenering er antatt fra byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke byggets kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.
!	Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende.

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Grunnmurens tilstand, Kjellervindu med og uten lysgrav, Ventiler i grunnmur	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊕ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2012. Bygget har yttervegger i mur / tegl / betong. Pusset og malt.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Råteskader / skadesymptomer, Karbonatiseringsskader-/skadesymptomer, Fugeløsninger ved elementer, Avskalling/frostskader	
!	Setningsskader/symptomer	Det er stedvise setningsskader, spesielt mellom 1 A og B. Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak mot ytterligere skader.






Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Korrosjon på konstruksjon, Rekkverk	
!	Tilgjengelighet	Redusert tilgjengelighet, og dermed begrenset mulighet for grundig inspeksjon.
!	Overflateskader/ overflatebehandling	Det ble rgistrert en del mosevekast på balkongene. Tiltak anbefales.

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Konstruksjonsmessig besyttelse over inngangsdør, Overflatebehandling	

Vinduer - fasade

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2012 Karmer og rammer i treverk.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innsettingsdetaljer / beslagsløsninger/fugeløsninger, Overflater / overflatebehandling, Tilrettelagt for enkel rengjøring	

Takkonstruksjon

Saltak I trekonstruksjoner.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilering av konstruksjonen, Isdannelse, Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

!	Tilkomst	Ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet. Yttertakene er kun inspisert fra loftet.

Yttertaktekning

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2003-2004 Betongtakstein.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Tilgjengelighet	Yttertaktekningen ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet ble vurdert for uforsvarlig.

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp I stål.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Takrenner, Nedløp	

Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Postkasser, Oppslagstavler , Belysning , Gulv , Vegger , Himling	

1 A.



Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Gulv - synlig primærkonstruksjon (betong) , Himling , Fukt , Skadedyr , Ventilasjon	
!	Vegger - synlig primærkonstruksjon	Riss obeservert. Tiltak er å observere og overvåke for ev. påvise en negativ utvikling for deretter iverksette tiltak.

+ Tiltak ikke nødvendig
! Aktsomhet som kan kreve tiltak
Anbefales å utbedre så raskt som mulig
Ikke tilgjengelig for inspeksjon




Bod (-er)

Boder på loft og i kjeller med dører rammer av tre.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
●	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilasjon, Ryddig, lagring og organisering , Gulv , Vegger , Himling	

Trapper- / trapperom

Betong i trapper og trapperom.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
●	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Belysning , Vinduer , Trapp/rekkverk , Gulv , Vegger , Himling	

Loft

Loftet er et råloft.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
●	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ombygd til annet formål, Belysning , Vinduer , Gulv , Vegger , Himling , Brannvarsling , Brannslukking , Ventilasjon , Boder , Synlig el-installasjon , Skorstein/feieluker	
!	Fukt / synlige lekkasjer	Uvisst om fuktmerker/lekkasjemerker er fra tidligere skade som er utbedret, eller om det fortsatt er aktivt. Anbefales sjekket når værforholdene er gunstige for kontroll.
!	Ryddig / hensatte gjenstander	Loftsarealet anbefales ryddet - fjerne hensatte gjenstander. Oppgang 1 B og C

1, B. 1C.




● Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ✕ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Dører

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2015-2017

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Hovedinngangsdør, Leilighetsdører , Loftsdører , Ståldører	

Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

For det tilfelle styret ikke kjenner til om slukkeutstyr og røykvarsler er ivaretatt i leilighetene oppfordres styret til å undersøke, jf. HMS skjema. Røykluker i rømningsveier er ikke undersøkt, oppfordrer styret til å undersøke.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Dører fra korridor inn til leiligheter, Kjellerdører , Loftsdører , Rømningsveier / hensatte gjenstander , HMS, inkl. årlige brannøvelser mv. , Skilting av rømningsveier. , Brannvarsling , Røykvarslere , Brannslukking (brannskap/slanger) inkl. sprinkling , Brannslukkerapparater , Brannseksjonering , Oppbevaring av brannfarlige vesker , Piper og ildsteder , Oppslag branninstruks og evakueringsplan HMS	
⊖	Branntetting mellom celler (rør, kanaler mv.)	Påvist mangelfull branntetting i området fra kjeller til 1.etg. ytterligere undersøkelser anbefales.
i	HMS, inkl. årlige brannøvelser mv.	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!

Kjeller 1.b. 1A.





Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

Det er ikke gjennomført kontroll av vannrørinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler, Klamring, isolering og merking av rør	
!	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren.
!	Lekkasjesikring	Dersom det ikke er lekkasjesikring i leiligheter anbefales det montert. Styret bør kartlegge alder/tilstand på varmtvannsberedere i den enkelte bolig, samt lage en plan for utskiftning. Forventet gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder er ca 25 år. Ved utskiftning må lekkasjesikkerheten ivaretas.

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

Styret bør informere beboerne om at alle sluk i boligen bør renses minst to ganger i året for å skape god avrenning og forhindre vannskade. Det er ikke gjennomført kontroll av avløpsinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Avløpsrørenes plassering, Tilgjengelige stakeluker , Visuelle tegn på lekkasje , Lufteledning	
!	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren på deler av anlegget.



Elanlegg - Fellesanlegg

Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg i vegger og i tak samt delvis åpent anlegg med kabel. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavle i kjeller, og opp til respektive underfordelingsskap til leilighetene.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilkomst og serviceavtale, Strømtavle/sikringsskap	
!	El-kontroll	Representant fra eier opplyser at det ikke er utført el-kontroll i fellesarealer.
!	Termografering	Det gjennomføres ikke termografering av el-anleggets fellesarealer.

(Energiøkonomisering)

Bygningsmassen er vurdert til å ha en isolasjonsverdi som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det anbefales å kontakte en energirådgiver.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER

Avfallshåndtering

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Plassering / brannfare , Bygget, inkl. renhold/ryddighet	

Uteområdet

Styret må påse at brannvesenet til en hver tid har tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. Hindringer i veien vil kunne være store steiner plassert for å unngå at biler kjører på plenen, parkerte biler, mangelfull snømåking/strøing osv.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Støttemurer og andre murer, Plasser , Gressareal og beplantning , Skadedyr	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 3



BESØKSDATO:	19.02.2025
BYGGEÅR:	1929
REHABILITERT:	
BYGNINGSTYPE:	Lavblokk < 4 etg.
HOVEDKONSTRUKSJON:	Plassbygd betong
SNØDEKT:	Ja
TEMPERATUR:	-7

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

79 %	21 %	0 %	0 %
Tiltak ikke nødvendig	Aktsomhet som kan kreve tiltak	Tiltak nødvendig	Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Overvann / Vann fra yttertak og bortledning	
!	Alder og brukstid	Dagens drenering er antatt fra byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke byggets kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.
!	Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende.

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Grunnmurens tilstand, Kjellervindu med og uten lysgrav, Ventiler i grunnmur	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊕ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2012. Bygget har yttervegger i mur / tegl / betong. Pusset og malt.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Råteskader / skadesymptomer, Karbonatiseringsskader-/skadesymptomer, Fugeløsninger ved elementer, Avskalling/frostskader, Setningsskader/symptomer	

Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Korrosjon på konstruksjon, Rekkverk	
!	Tilgjengelighet	Redusert tilgjengelighet, og dermed begrenset mulighet for grundig inspeksjon.
!	Overflateskader/ overflatebehandling	Det ble rgistrert en del mosevekast på balkongene. Tiltak anbefales.

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Konstruksjonsmessig besyttelse over inngangsdør, Overflatebehandling	

Vinduer - fasade

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2018 Karmer og rammer i treverk.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innsettingsdetaljer / beslagsløsninger/fugeløsninger, Overflater / overflatebehandling, Tilrettelagt for enkel rengjøring	

Takkonstruksjon

Saltak I trekonstruksjoner.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilering av konstruksjonen, Isdannelse, Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon	
!	Tilkomst	Ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet gjorde det uforsvarlig. Yttertakene er kun inspisert fra loftet.

Yttertaktekning

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2003-2004 Betongtakstein.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Tilgjengelighet	Yttertaktekningen ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet ble vurdert for uforsvarlig.

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp I stål.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
●	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Takrenner, Nedløp	

Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
●	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Postkasser, Oppslagstavler , Belysning , Gulv , Vegger , Himling	

3C.





Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
●	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Himling , Fukt , Sopp og råte , Skadedyr , Ventilasjon , Hensatte gjenstander / ryddighet	
!	Gulv - synlig primærkonstruksjon (betong)	Setningsskader påvist. Hul lyd når lett stamping skjer på gulvet. Kan tyde på undergravde masser. Anbefales undersøkt nærmere.
!	Vegger - synlig primærkonstruksjon	Riss obeservert. Tiltak er å observere og overvåke for ev. påvise en negativ utvikling for deretter iverksette tiltak.

3A. 3B.





● Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Bod (-er)

Boder i kjeller og på loft med dører rammer av tre.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilasjon, Ryddig, lagring og organisering , Gulv , Vegger , Himling	

Trapper- / trapperom

Metall i trapper, og trapperom i trekonstruksjon.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Belysning , Vinduer , Trapp/rekkverk , Gulv , Himling	
!	Vegger	Riss i vegg over til til leilighet i 3. Etg i oppgang 3A. Ytterligere undersøkelser anbefales.

3A.



Loft

Loftet er et råloft.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ombygd til annet formål, Belysning , Vinduer , Gulv , Vegger , Himling , Brannvarsling , Brannslukking , Ventilasjon , Boder , Synlig el-installasjon , Skorstein/feieluker	
!	Fukt / synlige lekkasjer	Uvisst om fuktmerker/lekkasjemerker er fra tidligere skade som er utbedret, eller om det fortsatt er aktivt. Anbefales sjekket når værforholdene er gunstige for kontroll.
!	Ryddig / hensatte gjenstander	Loftsarealet anbefales ryddet - fjerne hensatte gjenstander. Oppgang 3C.

3C



⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Dører

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2015-2017

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Leilighetsdører, Loftsdører , Ståldører	
	Hovedinngangsdør	Har skader / defekter som påvirker funksjonaliteten. Døren til bakgården i 3 A er utett og bør justeres.

3 A.



Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

For det tilfelle styret ikke kjenner til om slukkeutstyr og røykvarsler er ivaretatt i leilighetene oppfordres styret til å undersøke, jf. HMS skjema. Røykluker i rømningsveier er ikke undersøkt, oppfordrer styret til å undersøke.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Dører fra korridor inn til leiligheter, Kjellerdører , Loftsdører , Rømningsveier / hensatte gjenstander , HMS, inkl. årlige brannøvelser mv. , Skilting av rømningsveier. , Brannvarsling , Røykvarslere , Brannslukkerapparater	
	Piper og ildsteder	Piper er ikke undersøkt. Anbefales utført av tilsynsmyndighet.
	Branntetting mellom celler (rør, kanaler mv.)	Påvist mangelfull branntetting i området fra kjeller til 1.etg. ytterligere undersøkelser anbefales.
	Oppslag branninstruks og evakueringsplan HMS	Oppslag Branninstruks og evakueringsplan HMS ikke etablert.
	HMS, inkl. årlige brannøvelser mv.	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!

Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

Det er ikke gjennomført kontroll av vannrørinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler, Klamring, isolering og merking av rør	
	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren.
	Lekkasjesikring	Dersom det ikke er lekkasjesikring i leiligheter anbefales det montert. Styret bør kartlegge alder/tilstand på varmtvannsberedere i den enkelte bolig, samt lage en plan for utskiftning. Forventet gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder er ca 25 år. Ved utskiftning må lekkasjesikkerheten ivaretas.

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

Styret bør informere beboerne om at alle sluk i boligen bør renses minst to ganger i året for å skape god avrenning og forhindre vannskade. Det er ikke gjennomført kontroll av avløpsinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Avløpsrørenes plassering, Tilgjengelige stakeluker , Visuelle tegn på lekkasje , Lufteledning	
!	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren på deler av anlegget.

Elanlegg - Fellesanlegg

Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg i vegger og i tak samt delvis åpent anlegg med kabel. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavle i kjeller, og opp til respektive underfordelingsskap til leilighetene.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilkomst og serviceavtale, Strømtavle/sikringsskap	
!	El-kontroll	Representant fra eier opplyser at det ikke er utført el-kontroll i fellesarealer.
!	Termografering	Det gjennomføres ikke termografering av el-anleggets fellesarealer.

(Energigjkonomisering)

Bygningsmassen er vurdert til å ha en isolasjonsverdi som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det anbefales å kontakte en energirådgiver.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER

Avfallshåndtering

Borettslaget bruker pr. i dag avfallskontainere plassert rundt på området. Av estetiske og hygieniske hensyn bør styret vurdere nedgravde avfallsbeholdere. Dette blir mer og mer utbredt for boligselskaper og det finnes et stort sortiment på markedet.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Plassering / brannfare, Bygget, inkl. renhold/ryddighet	



Uteområdet

Styret må påse at brannvesenet til en hver tid har tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. Hindringer i veien vil kunne være store steiner plassert for å unngå at biler kjører på plenen, parkerte biler, mangelfull snømåking/strøing osv.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Støttemurer og andre murer, Plasser , Gressareal og beplantning , Skadedyr	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 5.



BESØKSDATO:	19.02.2025
BYGGEÅR:	1929
REHABILITERT:	
BYGNINGSTYPE:	Lavblokk < 4 etg.
HOVEDKONSTRUKSJON:	Plassbygd betong
SNØDEKT:	Ja
TEMPERATUR:	-5

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

79 %	21 %	0 %	0 %
Tiltak ikke nødvendig	Aktsomhet som kan kreve tiltak	Tiltak nødvendig	Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Overvann / Vann fra yttertak og bortledning	
!	Alder og brukstid	Dagens drenering er antatt fra byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke byggets kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. Kommentaren er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.
!	Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur	Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende.

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Grunnmurens tilstand, Kjellervindu med og uten lysgrav, Ventiler i grunnmur	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊕ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2012. Bygget har yttervegger i mur / tegl / betong. Pusset og malt.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Råteskader / skadesymptomer, Karbonatiseringsskader-/skadesymptomer, Fugeløsninger ved elementer, Avskalling/frostskader, Setningsskader/symptomer	

Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Korrosjon på konstruksjon, Rekkverk	
!	Tilgjengelighet	Redusert tilgjengelighet, og dermed begrenset mulighet for grundig inspeksjon.
!	Overflateskader/ overflatebehandling	Det ble rgistrert en del mosevekast på balkongene. Tiltak anbefales.

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Konstruksjonsmessig besyttelse over inngangsdør, Overflatebehandling	

Vinduer - fasade

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2018 Karmer og rammer i treverk.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innsettingsdetaljer / beslagsløsninger/fugeløsninger, Overflater / overflatebehandling, Tilrettelagt for enkel rengjøring	

Takkonstruksjon

Saltak I trekonstruksjoner.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilering av konstruksjonen, Isdannelse, Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon	
!	Tilkomst	Ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet gjorde det uforsvarlig. Yttertakene er kun inspisert fra loftet.

Yttertaktekning

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2003/2004 Betongtakstein.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Tilgjengelighet	Yttertaktekningen ble ikke vurdert pga av adkomsten på stedet ble vurdert for uforsvarlig.

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp I stål.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Takrenner, Nedløp	

Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Postkasser, Oppslagstavler , Belysning , Gulv , Vegger , Himling	

Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilgjengelighet, Himling , Fukt , Sopp og råte , Skadedyr , Ventilasjon , Hensatte gjenstander / ryddighet	
!	Gulv - synlig primærkonstruksjon (betong)	Setningsskader påvist. Hul lyd når lett stamping skjer på gulvet. Kan tyde på undergravde masser. Anbefales undersøkt nærmere.
!	Vegger - synlig primærkonstruksjon	Riss obeservert. Tiltak er å observere og overvåke for ev. påvise en negativ utvikling for deretter iverksette tiltak.

Bod (-er)

Boder i kjeller og på loft med dører rammer av tre.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilasjon, Ryddig, lagring og organisering , Gulv , Vegger , Himling	

Trapper- / trapperom

Metall i trapper, og trapperom i trekonstruksjon.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Beskaffenhet/materiale, Belysning , Vinduer , Trapp/rekkverk , Gulv , Himling	
!	Vegger	Riss i vegg over til til leilighet i 3. Etg i oppgang 3A. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft

Loftet er et råloft.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ombygd til annet formål, Belysning , Vinduer , Gulv , Vegger , Himling , Brannvarsling , Brannslukking , Ventilasjon , Boder , Synlig el-installasjon , Skorstein/feieluker	
!	Fukt / synlige lekkasjer	Uvisst om fuktmerker/lekkasjemerker er fra tidligere skade som er utbedret, eller om det fortsatt er aktivt. Anbefales sjekket når værforholdene er gunstige for kontroll.

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

!	Ryddig / hensatte gjenstander	Loftsarealet anbefales ryddet - fjerne hensatte gjenstander.

Dører

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2015-2017

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Hovedinngangsdør, Leilighetsdører , Loftsdører , Ståldører	

Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

For det tilfelle styret ikke kjenner til om slukkeutstyr og røykvarsler er ivaretatt i leilighetene oppfordres styret til å undersøke, jf. HMS skjema. Røykluker i rømningsveier er ikke undersøkt, oppfordrer styret til å undersøke.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Dører fra korridor inn til leiligheter, Kjellerdører , Loftsdører , Rømningsveier / hensatte gjenstander , HMS, inkl. årlige brannøvelser mv. , Skilting av rømningsveier. , Brannvarsling , Røykvarslere , Brannslukkerapparater	
-	Branntetting mellom celler (rør, kanaler mv.)	Påvist mangelfull branntetting i området fra kjeller til 1.etg. ytterligere undersøkelser anbefales.
-	Oppslag branninstruks og evakueringsplan HMS	Oppslag Branninstruks og evakueringsplan HMS ikke etablert.
x	Piper og ildsteder	Piper er ikke undersøkt. Anbefales utført av tilsynsmyndighet.
i	HMS, inkl. årlige brannøvelser mv.	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!

Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

Det er ikke gjennomført kontroll av vannrørinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler, Klamring, isolering og merking av rør	
!	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren.
!	Lekkasjesikring	Dersom det ikke er lekkasjesikring i leiligheter anbefales det montert.

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

Styret bør informere beboerne om at alle sluk i boligen bør renses minst to ganger i året for å skape god avrenning og forhindre vannskade. Det er ikke gjennomført kontroll av avløpsinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Avløpsrørenes plassering, Tilgjengelige stakeluker , Visuelle tegn på lekkasje , Lufteledning	
!	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren på deler av anlegget.

+ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak - Anbefales å utbedre så raskt som mulig x Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Elanlegg - Fellesanlegg

Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg i vegger og i tak samt delvis åpent anlegg med kabel. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavle i kjeller, og opp til respektive underfordelingsskap til leilighetene.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilkomst og serviceavtale, Strømtavle/sikringsskap	
!	El-kontroll	Representant fra eier opplyser at det ikke er utført el-kontroll i fellesarealer.
!	Termografering	Det gjennomføres ikke termografering av el-anleggets fellesarealer.

(Energiøkonomisering)

Bygningsmassen er vurdert til å ha en isolasjonsverdi som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det anbefales å kontakte en energirådgiver.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER

Avfallshåndtering

Borettslaget bruker pr. i dag avfallskontainere plassert rundt på området. Av estetiske og hygieniske hensyn bør styret vurdere nedgravde avfallsbeholdere. Dette blir mer og mer utbredt for boligselskaper og det finnes et stort sortiment på markedet.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Plassering / brannfare, Bygget, inkl. renhold/ryddighet	

Uteområdet

Styret må påse at brannvesenet til en hver tid har tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. Hindringer i veien vil kunne være store steiner plassert for å unngå at biler kjører på plenen, parkerte biler, mangelfull snømåking/strøing osv.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Støttemurer og andre murer, Plasser , Gressareal og beplantning , Skadedyr	

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

HMS EGENERKLÆRING

AS KINGO TERRASSE

OBOS Prosjekt



Befaringsrapport

Setninger Kingo Terrasse

Versjon
01

Dato
30.01.2025

Oppdragsgiver
Kingo Terrasse AS

Utarbeidet av
Andreas Verdich

Kontrollert av
Roar Pauer Liaøy

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 3
2 KONSTRUKSJON 4
3 BEFARING & BILDER 7
4 VURDERING & ANBEFALTE TILTAK 10

1 INNLEDNING

Aksjeselskapet Kingo Terrasse består av 72 andeler, fordelt på 9 sammenhengende blokker i mur. Det er 5 etasjer med 8 andeler i hver blokk, inkludert kjeller, eksklusive kaldt loft. Byggene ble oppført i 1929 og har adresse Vøyensvingen 1A-5C.
Byggene følger det skrånende terrenget fra kote ~41 øverst i Vøyensvingen 5C, til kote ~32 nederst i Vøyensvingen 1A.

Grunnet utfordringer med nye riss i 4. etasje i Vøyensvingen 1B, nær gavlvegg mot Vøyensvingen 1C, har styret kontaktet OBOS Prosjekt for en vurdering av årsak og anbefalt tiltak. Rehabilitering av fasader utført i 2012. Multiconsult har i januar 2015 vært på befaring og utarbeidet geoteknisk notat[1]. Temaet er også belyst i vedlikeholdsplan[2] utarbeidet av OBOS Prosjekt i mars 2016.

Bakgrunn for denne rapporten er gjennomgående sprekker i yttervegger leilighet i 4.etasje i Vøyensvingen 1B, ved gavlvegg mot 1C.



Figur I *Markert kartutsnitt, Vøyensvingen 1-5 i turkis.*

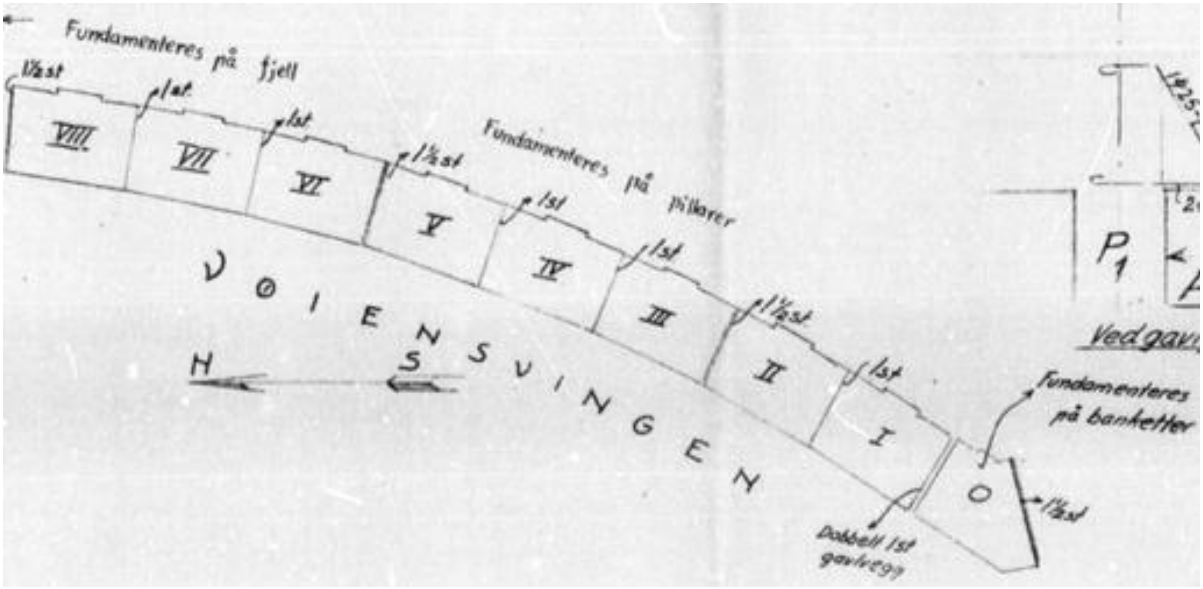
[1] 127092-RIG-NOT-001 Overordnet geoteknisk vurdering av setninger / refundamentering

[2] Vedlikeholdsnøkkelen Kingo Terrasse AS

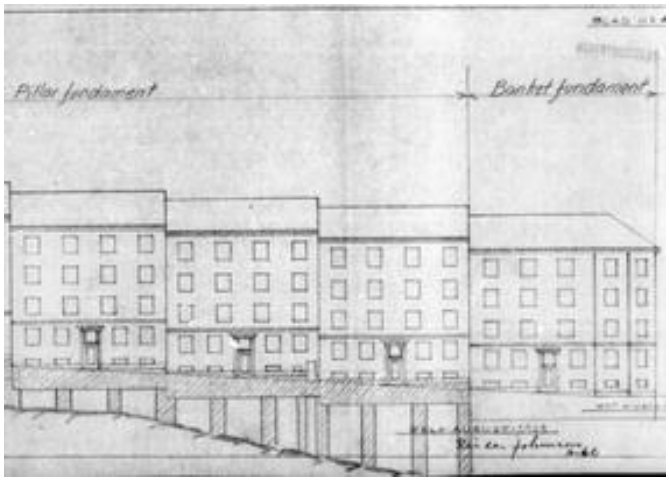
2 KONSTRUKSJON

I opprinnelig fundamentplan[3] og fasadetegning[4] fra 1929 fremkommer det at de øverste 8 blokkene er fundamentert direkte til fjell eller med pilarer til fjell. Den nederste blokken, Vøyensvingen 1A, er derimot fundamentert på banketter, sannsynligvis på grunn av økt dybde fra terreng til fjell. Ifølge grunnboringskjema[5] varierer dybde fra terreng til fjell for de øverste 7 blokkene mellom omtrent 2 til 5 meter. Fra og med Vøyensvingen 1B øker dybde fra terreng til fjell til omtrent 9 meter ved gateside og 16 meter for Vøyensvingen 1A. Dette er trolig årsaken til at Vøyensvingen 1A ikke er fundamentert til fjell, men på banketter. Gavlveggen mellom Vøyensvingen 1A og 1B er bygget med separate gavlvegger for å begrense sprekker ved setninger i Vøyensvingen 1A. Det skal i utgangspunktet ikke oppstå setninger og bevegelser i byggene som er fundamentert til fjell. Unntaket er kjellergulv som hviler delvis på løsmasser. For Vøyensvingen 1A kan det imidlertid oppstå lokale endringer i fyllmassene under banketten, noe som kan føre til setninger og lokale sprekker i Vøyensvingen 1A.

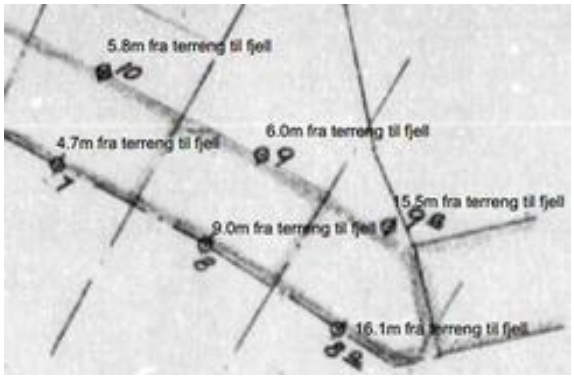
Trappesjakter og etasjeskillere er oppført i armert betong. Yttervegger er sannsynligvis oppført som 2,5 stens hulmur, trolig Tronhjemshulmur.



Figur II *Utklipp fra fundamentplan*

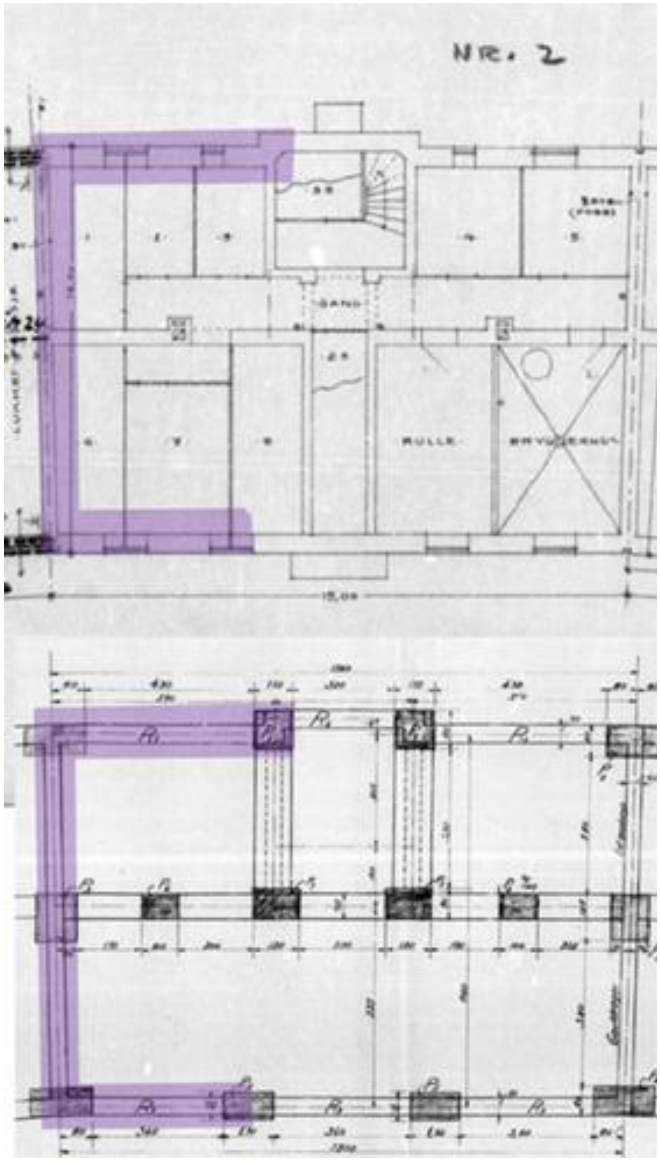


Figur IV Utklipp fra fasadetegning

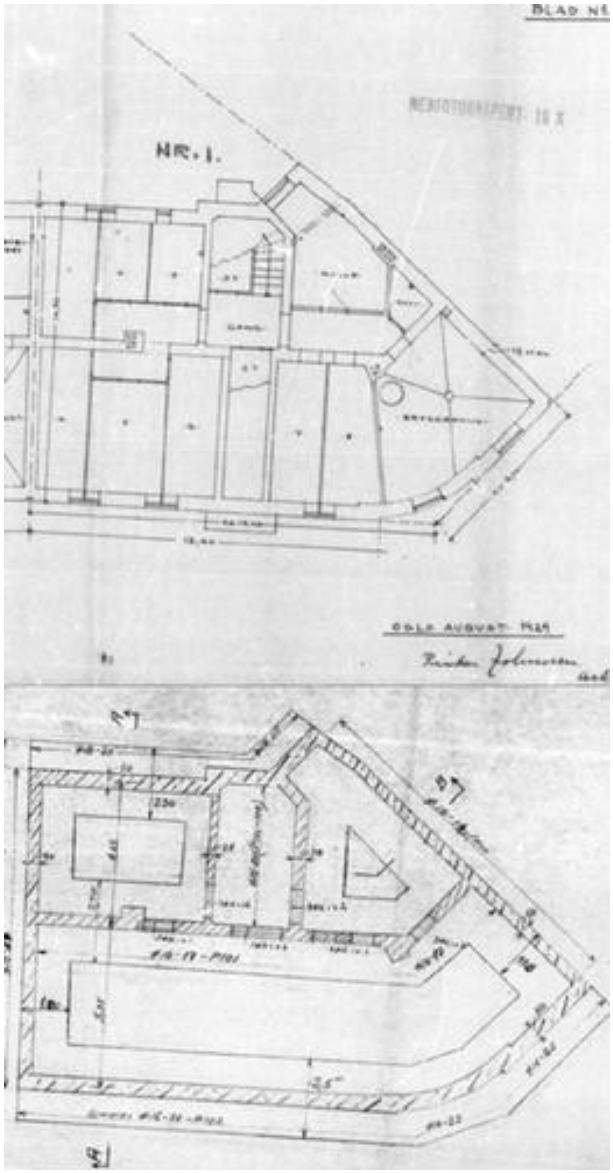


Figur III Utklipp fra grunnboringsskjema

[3] Fundamentplan, Fundamenter på pilarer, [4]Fasadetegning, [5]Grunnboringsskjema

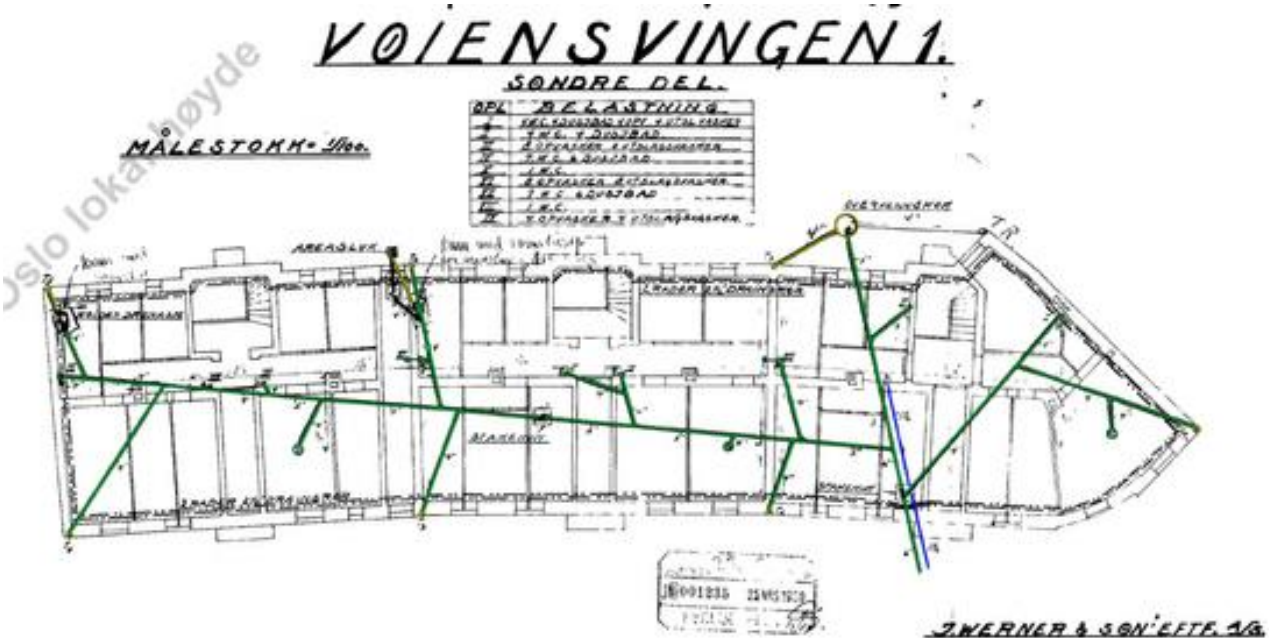


Figur V *Utklipp fra fundamentplan[3] og kjellerplan[6] for Vøyensvingen 1B, Markert område anbefales inspisert for eventuelle deformasjoner. Første inspeksjon fra boder i kjeller. Ved mistanke om deformasjoner i nedgravde pilarer må fremgraving vurderes.*



Figur VI *Utklipp fra fundamentplan[3] og kjellerplan[6] for Vøyensvingen 1A,* Fundamentløsning med banketter istedenfor pilarer.

[3]Fundamentplan,[6] Kjellerplan



Figur VII *Utklipp av bunnledningsplan[7] for Vøyensvingen 1A, 1B og 1C. Eventuelle brudd på rør fra takvann eller vannledning vil bidra til utvasking av masser. Det vil i utgangspunktet kun påvirke Vøyensvingen 1A, som er fundamentert med banketter på løsmasser. Øvrige bygg er fundamentert til fjell og utenom setninger av kjellergulv, vil utvasking av masser ha begrenset innvirkning på bæresystemet.*

[7] Bunnledningsplan

3 BEFARING & BILDER

Befaringen ble gjennomført 23. januar. Deltakere på befaringen var OBOS Prosjekt og andelseiere i leilighet i 4. etasje som er berørt av setningsskader. Befaringen ble gjennomført som en visuell befaring. Områder som ble befart var leilighet i 4. etasje, utvendige fasader, loft og kjeller. Det var ikke mulig å inspisere områder med riss tilstrekkelig på loft og i kjeller pga boder som hindret adkomst. Det er tydelige riss på 1-3mm som er gjennomgående i yttervegg mot bakgård og mot gateside ved gavlvegg mellom Vøyensvingen 1B og 1C. Rissene går også igjennom trekninger ved takrenne og innvendig dekke mot loft. Andelseier opplyse om at de opplever luftlekkasjer gjennom riss i yttervegger. Det opplyses om at rissene kom i løpet av det siste året. Nylig har andelseier sparklet riss i yttervegg for å følge med om rissene øker i omfang.



Bilde 1 og 2 *Viser gjennomgående riss i yttervegg mot gateside fra utside og innside. Riss går også langs himling. Det er uklart om etasjeskille mellom 4. etasje og loft er støpt betongdekke eller trebjelkelag med stubbeloftsleire og pusset underside.*



Bilde 3 og 4 *Viser gjennomgående riss i yttervegg mot bakgård fra utside og innside..*



Bilde 5 og 6 *Viser gjennomgående riss i yttervegg mot bakgård fra utside og innside. Riss går også langs himling. Det er uklart om etasjeskille mellom 4. etasje og loft er støpt betongdekke eller trebjelkelag med stubbeloftsleire og pusset underside.*



Bilde 7 og 8 *Viser gjennomgående riss i yttervegg ved gateside og mot bakgård. Det er også riss i brannbalkonger som kan skyldes spenninger fra bevegelser i bygget. Riss i bakgård følger en mer rett linje ved gavlvegg fra loft til første etasje mot Vøyensvingen 1C. Ved gateside går riss 1,5 meter ned før det stopper og gjenoppstår i underkant av vinduer.*



Bilde 9 *Viser innervegg i kjeller hvor gulvet har sunket 2-3 cm i Vøyensvingen 1B. Årsak til setninger av gulvet er trolig utvasking av masser. Det er bærende vegger, som yttervegger, innervegger og gavlvegger som er fundamentert på pilarer til fjell. Deler av kjellergulvet hviler på løsmasser og vil følge eventuelle setninger.*

4 VURDERING & ANBEFALTE TILTAK

Basert på funn under befaring, tilgjengelige tegninger og geoteknisk notat fra 2015, bør årsak til nye riss i leiligheten inspiseres nærmere. Det er ikke tegn til aktive bevegelser, da utvikling av riss har vært relativt liten siden høsten 2024.

I første omgang anbefales det å sikre tilgang til boder som ligger ved yttervegger mot gavlvegg mellom 1B og 1C og inspisere området nøye. Hvis det tegn er til at riss fortsetter ned mot pilarer, er det fare for deformasjoner av betongfundamentering til fjell. I så fall vil fremgraving av pilarene være nødvendig for å sikre utbedring og fremtidig stabilitet av fundamenteringen til fjell. Vurdering og prosjektering av løsninger for utbedring av eventuelle skader på fundamenteringen bør gjøres i samråd med en statiker. Inspeksjonen bør gjennomføres innen utgangen av mars 2025.

Hvis det ikke er tegn til riss i nedre del av ytterveggene, skyldes rissene trolig andre bevegelser og spenninger i bygningsmassen. Utbedringen kan da konsentreres om å reparere skadet teglstein i hulromsmuren og pussede fasader og himlinger. Utover naturlige mindre bevegelser og spenninger i bygningsmassen, kan avrenning fra takrenner, taknedløp og renninger fra brannbalkonger føre til høyere fuktbelastning på fasaden. Spesielt om vinteren kan dette bidra til økt fare for rissing av fasaden. Lokal fjerning av puss og utbedring av skadet tegl anbefales utført i løpet av 2025. Arbeidene bør utføres av en murmester med god erfaring med rehabilitering av teglstensgårder fra 1920-tallet.

For å redusere kald trekk og samtidig overvåke eventuell utvikling av riss, anbefales det å sparkle over innvendige riss med gipsmasse. Eventuelle bevegelser vil bli tydelig synlige ved oppsprekking av gipsmassen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 4.05.25
Selskapsnummer: 5366 **Selskapsnavn:** AS KINGO TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Erik Szabo er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

Stemming i generalforsamlingen på om det skal utredes for mulighet for utbygging av kjeller og /eller lofts boder til oppholdsrom.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styre

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Szabo

☐ Ludvig Johansson

☐ Rune Kruse Måløy

Sak 8 Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

3.13 Oppsussing legges til Husordensreglene

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Renovering av bakgårdsfasade

Styret innhenter tilbud og iverksetter rehabilitering under forutsetning at felleskostnadene øker med mindre enn 10%

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2024 for Kingo Terrasse AS

Organisasjonsnummer: 934610679
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. april kl. 09:00 til 18. april kl. 23:59.

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Et styremedlem

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Szabo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styrets leder og et styremedlem

> **Forslag til vedtak:**
> Rune Kruse Måløy og Ludvig Johansson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 37
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås indeksjustert og satt til kr 140 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 140 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 34
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 10
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Utbedring av dører

Flere av dørene sliter når det er kaldt. Vaktmesteren mener dette er pga. de trekker fukt og utvider seg.

Styret bestiller inn én fagperson som kan undersøke om dørene trenger noe spesielt vedlikehold og spesiallakk, og evt. gjennomføre vedlikeholdet.

Det er ikke aktuelt å bytte noen dører, men det vil være aktuelt å gjennomføre ny lakkering minst én gang pr. år.

Det vil etter styrets skjønn ikke påvirke økonomien i sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Det gjennomføres vedlikehold av ytterdører
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 43
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Innhenting av pristilbud på solcellepanel

Fremmet av: Aleksander Vognild Burkow

Kingo Terrasse AS skal hente inn pristilbud på å få satt opp solcellepanel på taket, og så gjennomføre dette tiltaket hvis forstudiet viser seg at investeringen er lønnsom.

Styrets innstilling
Styret henter inn pristilbud, undersøker enova-støtte og søknadskrav for å montere solcellepanel på taket mot bakgården. Resultatet presenteres på neste årsmøte med en kost/nytte-utregning.

> **Forslag til vedtak:**
> Kingo Terrasse AS har mye tak, der det kan monteres solcellepanel for å produsere strøm. Vi vil også slippe å betale nettleie på egenprodusert strøm, som utgjør en stor andel av strømkostnaden.
>
> Strømprisene har holdt seg rundt 100 øre / kwh i oslo-området det siste året, og nettleie ligger oftest rundt 50 ør / kwh.
>
> Med billig egenprodusert strøm vil beboerne kunne spare penger gjennom hele året, og de gangene vi ikke trenger strømmen selv kan vi tjene penger på å selge den tilbake til kraftnettet.
>
> Solcellepanel kan nå kjøpes inn fra mange leverandører nå, og vi bør sjekke hva vi kan tjene på å sette opp solceller på eget tak.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Elektrisk Grill på Balkong

Undersøk muligheten for elektriske griller på balkonger. Sjekk med kommunen om dette er tillatt av hensyn til barnesikkerhet mv.

Det styret ønsker svar på nå er om du som beboer synes dette har vært en glede eller det motsatte med tanke på lukten/røyken fra en nabo som griller.

Selvfølgelig vil det være regler rundt dette. F.eks ingen grilling etter 21.00 ovs.

Styrets innstilling
Styret är posetiv till att undersöka i frågan.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret undersøker om det er mulig dersom det er interesse blant beboere.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Skifta samtliga lås till uppgångar

Låsene på alle våre dører er gamle. Systemet (sylindere og nøkler) er over 20 år gammelt. Mange beboere har rapportert at nøkler fungerer sakte. Det anbefales ikke å kunne skifte sylinder da nøklene vi (beboerne) bruker i dag vanligvis er slitt.

Kostnaden for å skifte heis er ca: 20 000,-. 4 nye låser/sylindere (gategate/port bakgård/kjeller/loft) og 3 nye nøkler til hver leilighet.

Totalpris ønsker å være ca 160 000 (Da en gang allerede oppgradert).
Dette vil ikke påvirke fellekostnaden eller økonomien til sameiet.

Styrets innstilling
Styret mennar att det finns pengar till detta og att det skall se som vedlikahåll.

> **Forslag til vedtak:**
> Skifta samtliga lås till uppgångar
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Ordne passasjen i bakgården.

Asfalten i passasjen i bakgården er svært slitt. Styret ønsker å se på muligheten for forbedring. Eks: Grus opp og legg asfaltering i bakgården.

Styret ønsker å undersøke hva som er mulig og samle inn en pris.

Styrets innstilling
Styret mener at dette snart vil bli en nødvendighet fremfor et valg.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordne passasjen i bakgården.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utbedring av rekkverk på brannbalkong

Flere beboere har sendt inn forslag om å endre på balkonger slik at de blir godkjent for opphold. Styret har undersøkt og det vil være en betydelig jobb å utvide disse slik at de kan være vanlige balkonger, som styret pr. nå ikke finner formålstjenlig.

Det er likevel slik at rekkverkene er for lave iht. dagens krav. Styret ønsker å undersøke om det er mulig å heve rekkverkene på et vis - slik at vi ivaretar beboernes sikkerhet på en bedre måte.

Styrets innstilling
Styret ønsker å gå i dialog med en metallarbeider om å lage en "modul" som kan settes oppe på balkongene. Styret tenker dette bør kunne gå innenfor normale driftskostnader for å utbedre HMS og ikke vil medføre noen økte kostnader for beboere.

Styret forutsetter at dette kan gjøres uten at det går utover estetikken og blir en stygg løsning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret arrangerer befaring og legger ut saken på anbud. Forutsatt at dette kan gjøres uten for store estetiske eller praktiske inngrep iverksetter styret dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Bredholt (19 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking
Runar Bålsrud (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Julie Bredholt
Runar Bålsrud
Ibrahim Mursal

Erik Szabo /s/
Rune Kruse Måløy /s/
Ludvig Johansson /s/

VEDTEKTER

for AS Kingo Terrasse boligaksjeselskap, org nr 934 610 679.

Vedtatt på generalforsamlingen den 28. mars 2006. Sist endret på generalforsamling 14.04.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Kingo Terrasse er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og drift av Vøyensvingen 1, 3 og 5.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
Selskapets aksjekapital er på kr 182.000,- fordelt på 364 aksjer á kr 500,-. Aksjonær som eier 6 aksjer har borett til en leilighet på 3 værelser og kjøkken mv. Aksjonær som er eier av minst 5 aksjer skal ha borett til en leilighet på 2 værelser og kjøkken mv. Ingen kan eie mer enn 6 aksjer.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating (fremleie)

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Aksjeeiere som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor aksjelaget, og plikter å orientere styret om sitt faste opphold og oppdatert kontaktinformasjon.

3-2.1 Bruksoverlatelse av deler av leiligheten

Bruksoverlating/utleie av deler av boligen krever ikke styrets godkjenning, forutsatt at aksjeeier fortsatt skal bo i boligen.

3-2.2 Bruksoverlatelse av hele leiligheten for opp til tre år

Med godkjenning fra styret kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år dersom aksjeeier selv, ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

3-2.3 Bruksoverlatelse av hele leiligheten med særlig grunn

En aksjeeier som ikke oppfyller foregående avsnitt (**3-2.3**), kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

3-2.4 Fremgangsmåte ved bruksoverlatelse av hele leiligheten:

Aksjehaver skal sende søknad om fremleie og levere til styret for behandling (epost anses som gyldig). Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin styreleder.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Saker fra aksjonærer som skal behandles på generalforsamlingen må være innsendt til styret innen 1. januar hvert år.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR AS KINGO TERRASSE

Vedtatt av styret 25.02.2008 i medhold av vedtektenes punkt 3 -1,4.

1 Formål

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i AS Kingo Terrasse og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2 Generelle retningslinjer

2.1 Gjeldende lover
Generelt gjelder lov om aksjeselskaper og de paragrafer som gjelder boligaksjeselskaper i lov om burettslag hvor kapittel 5 gir hovedreglene.

2.2 Brudd på reglene
Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på aksjeeiers bekostning.

2.3 Ansvar for å overholde reglene
Aksjeeier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, beboere ved bruksoverlatelse eller andre personer som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Aksjeeier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2.4 Forholdet til vedtekter
For øvrig gjelder AS Kingo Terrasses vedtekter.

3 Bruksregler

3.1 Bruk av leiligheten
Leiligheten må bare brukes til boligformål. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen kommersiell/irregulær virksomhet som kan sjenere naboene eller utsette eiendommen for skade eller fare. Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Nattero
Det må tas nødvendig hensyn til det alminnelige behov for ro. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 har alle krav på nattero. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende.

3.3 Nabovarsel ved fest/selskap
Dersom det ved spesielle anledninger skal være fest i leiligheten etter kl. 23:00, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles om dette på forhånd.

3.4 Banking, boring, snekring etc.
Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt etter kl. 21:00. På søndager er dette tillatt mellom kl. 12:00 og 18:00, men det er ikke tillatt på andre hellig- eller høytidsdager.

3.5 Musikk- og sangundervisning
Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.

3.6 Børsting, banking og risting av matter, tøy mv.
Børsting, banking, risting av sengetøy, matter og møbler/tøy mv. må ikke gjøres fra vinduer eller balkonger, men kun på gårdsplassen.

3.7 Oppvarming
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.8 Grilling
Grilling skal kun foregå på fellesområder.

3.9 Vaskemaskin
Ved klesvask i leiligheten anbefales det å installere vaskemaskin i baderom. Ved bruk av vaskemaskin i kjøkken må det kun benyttes typegodkjente vaskemaskiner og forskriftsmessig montering med stoppekran.

3.10 Brennbar væske, propan etc.
Slike produkter må oppbevares forsvarlig.

3.11 Vifter
Grunnet undertrykksproblematikk i leilighetene skal lufteventilene i vinduer til enhver tid være åpne. Det samme gjelder eventuelle andre ventiler som kan bidra til å redusere undertrykket. Det er ikke anledning til å koble kjøkkenvifter på pipeløp.

3.12 Felles brannvarslingsanlegg
Sirenen skal til enhver tid være koblet til en stikkontakt og sensoren skal til enhver tid stå på fastmontertplass i gangen. Aksjeeier er ansvarlig for at slikt utstyr ikke ødelegges på unødvendig måte eller fjernes. Manglende utstyr vil anskaffes og monteres på aksjeeiers regning.

4 Avfall og mating av dyr

4.1 Avfall
Alt avfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainere i bakgården. Dette er av hygieniske grunner meget viktig. Midlertidig oppbevaring av avfall på fellesareal er ikke tillatt og ethvert søl rundt søppelcontainere må unngås. Papir skal legges i egen papircontainer for resirkulering. Containerne er ikke regulert for avfall etter oppussing/flytting.

4.2 Mating av dyr

Å legge ut mat til fugler, duer og katter er ikke tillatt. Dette er uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

5 Utvendige bygningsmessige forhold

5.1 Forandringer som påvirker fasade

Styret må godkjenne alle forandringer som har innvirkning på eiendommens fasade, som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner, skilt (herunder plakater og oppslag) eller andre utvendige faste innretninger.

5.2 Blomsterkasser mv.

Blomsterkasser kan henges opp, enten på inn- eller utsiden av balkongrekkverket. Det må ikke brukes kasser som lekker eller er sprukket/skadet av frost og lignende slik at de kan utgjøre en fare/ulempe for de som ferdes nedenfor. På balkongvegger kan veggnetting eller spesielle arrangementer for klatreplanter eller hengeplanter settes opp.

5.3 Fri passasje på brannbalkonger

Brannbalkongen med nødutganger må alltid holdes åpne. Det er forbudt å plassere gjenstander der som hindrer passasje. Beboer plikter å fjerne snø og is fra balkongen. Det er ikke tillatt å bruke salt til oppting.

5.4 Låsing av dører

Felles inngangsdører mot gaten og bakgården skal alltid holdes låst.

6 Innvendige bygningsmessige forhold

6.1 Gulvbelegg

De som ønsker å skaffe seg andre gulvbelegg, har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn de opprinnelig var. Parkettgulv og annet hardt belegg må legges forskriftsmessig for å hindre støy.

6.2 Bygningsmessige endringer

Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige endringer uten styrets godkjenning.

7 Fellesareal

7.1 Generelt

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger og sitteområder. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.

7.2 Parkering av sykler

Sykler må parkeres ved sykkelstativer i bakgården, under trapp i kjeller eller i egen bod. Det er ikke tillatt å parkere sykler på fortauet foran eiendommen. Motorsykler må ikke plasseres på gårdsplassen uten skriftlig godkjenning fra styret.

7.3 Oppbevaring av gjenstander på fellesarealer
Det er ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler eller andre gjenstander i fellesareal ute, i ganger eller andre fellesareal i loft og kjeller uten styrets godkjenning. Barnevogner/understell på barnevogn kan midlertidig plasseres i trappeoppgang og på en slik måte at det ikke er til hinder for beboerne. Styret forbeholder seg retten til å fjerne/kaste gjenstander som står i fellesareal.

7.4 Bruk av vaskeri
Fellesrom som vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne på eget ansvar.

7.5 Fellesrom
Bruk av stearinlys eller fyrstikker i fellesrom er ikke tillatt. Taklys skal alltid slukkes etter bruk av lofts- og kjellerrom.

7.6 Kjellervinduer, takluker og vinduer i oppgangene
Alle kjellervinduer og -dører må være forsvarlig lukket. Ved åpning av vinduer i oppgangene må disse passes på, for å unngå skader av vind og vær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

7.7 Lagring av ved
Ved lagring av ved i boder må vedstablene legges på en slik måte at det er minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegg/tak.

7.8 Røyking i fellesrom
Røyking i oppganger, loft og kjeller er ikke tillatt.

8 Dyrehold

8.1 Dyrehold
Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Ervervelse av nye husdyr må resøkes til styret.

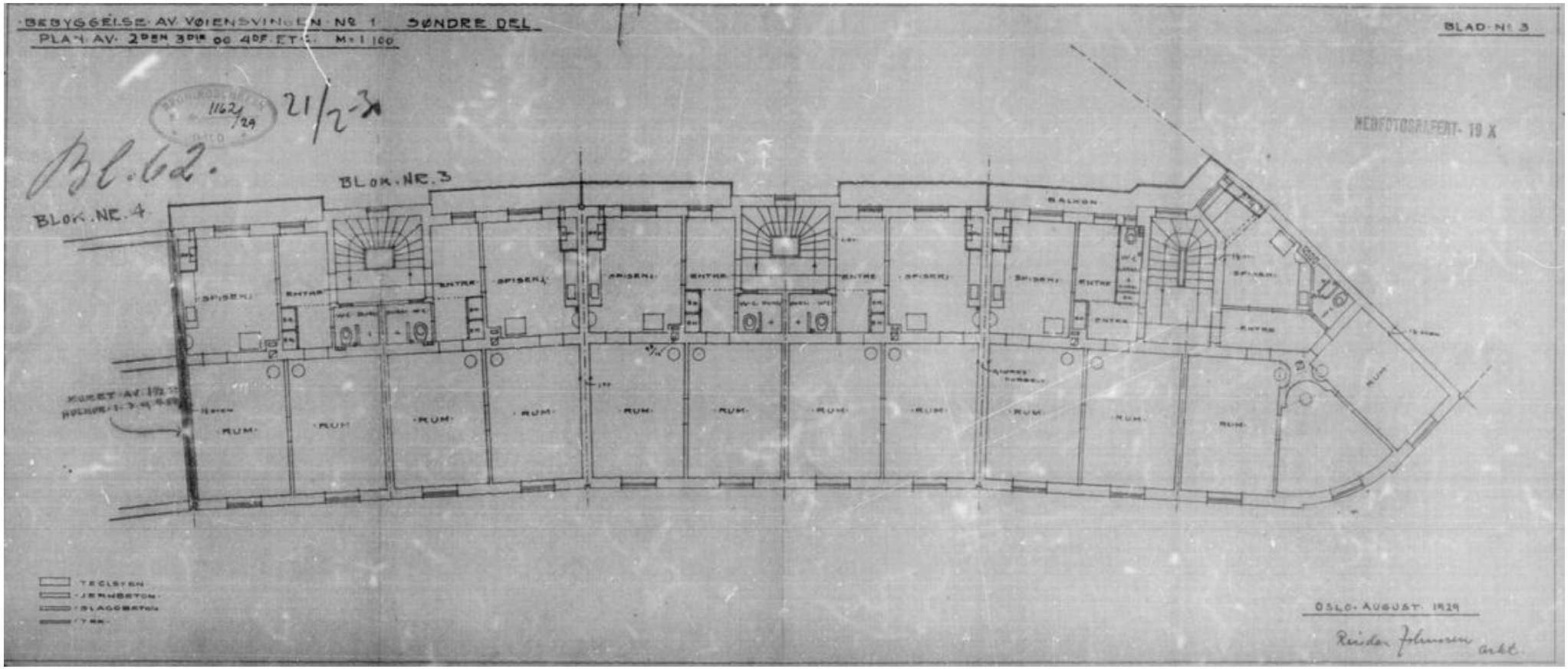
8.2 Lufting av hund
Lufting av hund på fellesområdene må skje med tilsyn og uten sjenanse for naboer.

9 Bruksoverlating

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Regler for bruksoverlating er inntatt i vedtektenes punkt 3-2.

10 Klager

Klage på brudd på husordensreglene må skje skriftlig til styret.


BEBYGGELSE AV VOIENSVINGEN NR 1 SØNDRE DEL
PLAN AV 2DEN 3DJE OG 4DE ETG. M=1:100
BLAD NR 3
11624/29
21/2-31
Bl. 62.
BLOK. NR. 3
BLOK. NR. 4
MEDFOTOGRAFERT 19 X
BALKON
SPISERI
ENTRE
RUM
TEGLSTEIN
JERNBETON
BLAGGBETON
TRE
OSLO AUGUST 1929
Reidar Johnsen arkt.

1/9. 1162/1929 1

Innleiliste
8 tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 1 Vøiensvingen

Innlevert 15de august 1929 Attestert 5/11 – 1930

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grensen matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15de august 1929

E. Skilland

Oppm.chefen jfr. nr. 774
Oslo 17. AUG. 1929

Sendes hr. reguleringssjefen
for 1 Vøiensvingen og parsell
av N. 3 Ringen gt. Adresse
er ukjent, men kan skaffes, ser i saa
tilfelle

Oslo 17/8 29 Skjæstad

Regn. s. 1138
Oslo 19. AUG. 1929

OSLO
VANN & KLOAKVESENET

1131/29 8/30 Oversendes herr vannverkschefen.

1. Vøiensvingen. (sønnre del)

Reguleringslinjen mot Vøiensvingen og mot Ringens gate er inntegnet med blått på bl.l. Vøiensvingen og Ringens gate er regulert med henholdsvis 15,7 m. og 20 m. bredde.

Osternes regulerte høideforhold er inntegnet med grønt. Vøiensvingen stiger nordover efter mittlinjen med 1 : 14,9 fra kote 32,1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Vøyensvingen 1-5		80/3152

Byggherre

A/S Kingo Terrasse,
Anna Rogstads vei 45 B

Oslo 5.

Ansvarshavende

Tømrerm.Asbjørn Nyborg
Grønland 30/32

Oslo 1.

PMB/TL

Dato
11.mars 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16 ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

F. Holm AS
Pb. 180
1322 HØVIK

Dato: 19 JULI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **199905739-21** **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	**VØYENSVINGEN 3**	Eiendom:	219/237/0/0
Tiltakshaver:	AS Kingo terrasse v/OBOS Eiendomforvaltning AS	Adresse:	Postboks 6668, St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	F. Holm AS	Adresse:	Pb. 180, 1322 HØVIK
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	**Endring/reparasjon**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Terje Moe
Avd.ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 02.03.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201514827-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 1-3-5	Eiendom:	219/235/0/0
Tiltakshaver:	KINGO TERRASSE AS, c/o OBOS	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vøyensvingen 1-3-5

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 02.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

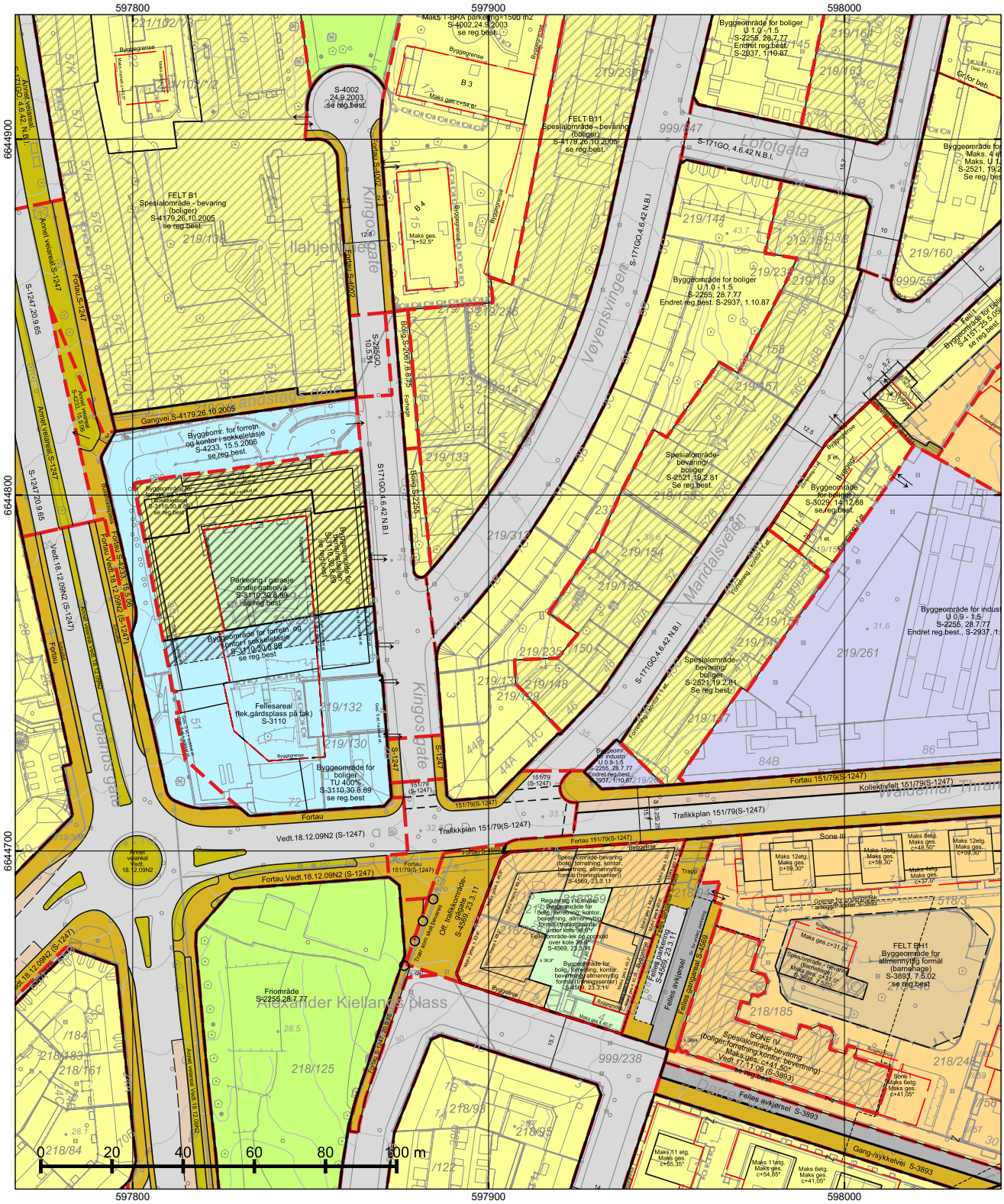
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.03.2016 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
KINGO TERRASSE AS, c/o OBOS, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO,
tone.sagen@finn.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

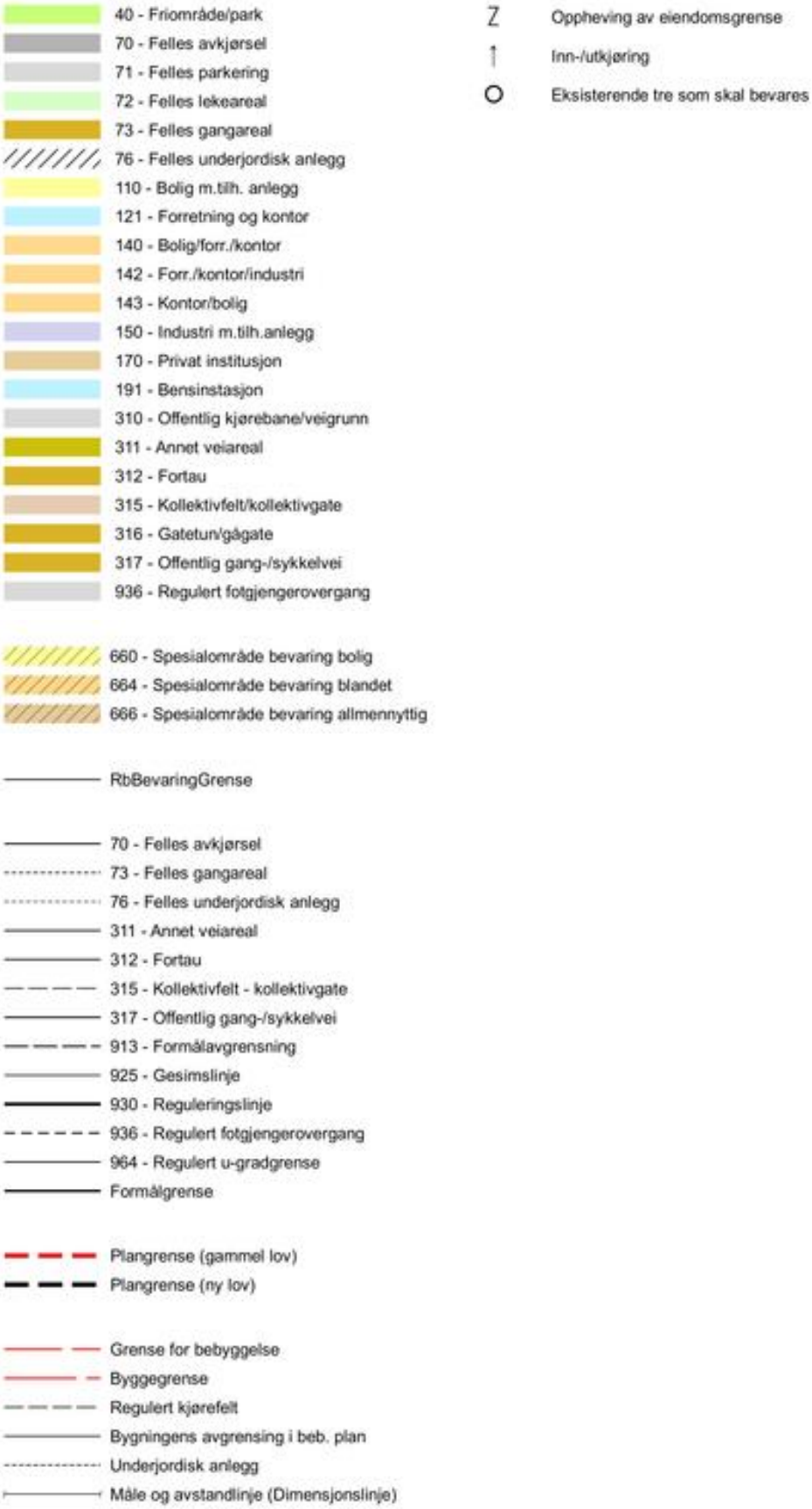
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

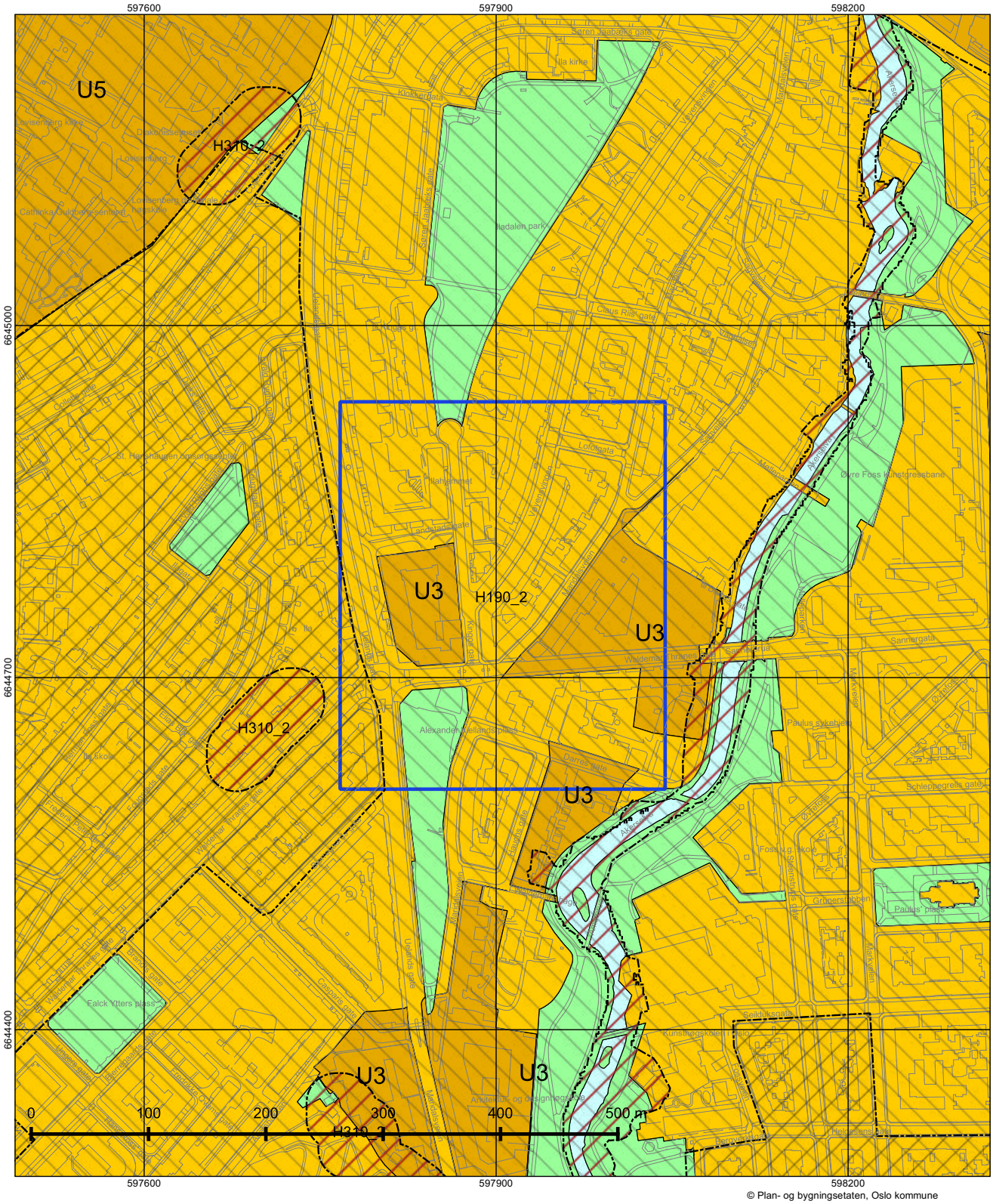
PlottID/Best.nr: 156562/ 86531148
Deres ref.:
Adresse: Vøyensvingen 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/235

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156562/86531148
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

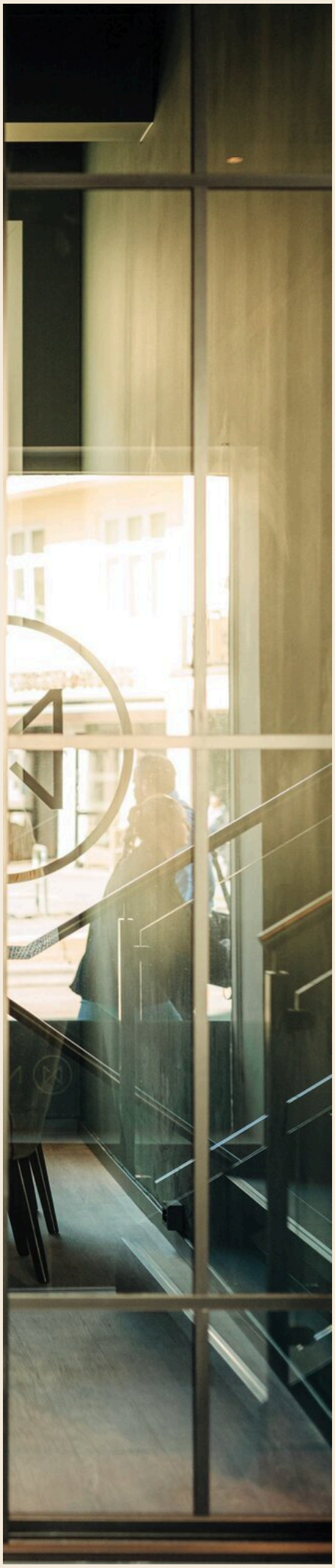


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0226/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vøyensvingen 1A 0458 OSLO
Matrikkel: Gnr 219, bnr 235 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Aksel Solberg

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
a.solberg@nordvikbolig.no
959 65 071