

Vøyensvingen 1A



Velkommen til

Vøyensvingen 1A



Salgsoppgaven produsert 16. mai 2025

ALEXANDER KIELLANDS PLASS

Svært lekker 4-roms v/vakre Iladalen park - Brannbalkong - Peis - Garasjeleie* - Vinduer 2018 - Baderom oppgradert 2025

Prisantydning	7 490 000,-
Fellesgjeld	283 699,-
Omkostninger	13 838,-
Totalpris	7 787 537,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 186,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	90 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1930
Megler	Didrik Tollefsen
Telefon	469 28 782
E-post	d.tollefsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Didrik Tollefsen har gleden av å presentere en delikat 4-roms leilighet med god planløsning, lyse rom og en attraktiv beliggenhet. Boligen er bl.a. pusset opp med nymalte overflater, flis-på-flis på bad og kan by på en trivelig peisovn i stuen, samt en brannbalkong med utgang fra kjøkken. Det er også gode muligheter for leie av garasjeplass (rabattert beboerpris) i Kiellands hus rett over veien, om ønskelig.

Fremtredende kvaliteter

- Bad pusset opp 2025
- Nyere vinduer 2018
- Brannbalkong 4 kvm
- Garasjeleie*
- God takhøyde
- Se alternative planløsninger
- Disp. boder (tot. 18,4 m2 gulvareal)
- Fine uteområder i bakgård med både grillplass, gressplen m.m.
- Vinmonopol, apotek, matbutikk, post i butikk rett over gata
- Stort, veldrevet aksjelag
- Svært attraktiv beliggenhet

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	90 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, bod, to soverom, kjøkken og to stuer.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 9 kvm.

Vøyensvingen 1A 0458 Oslo

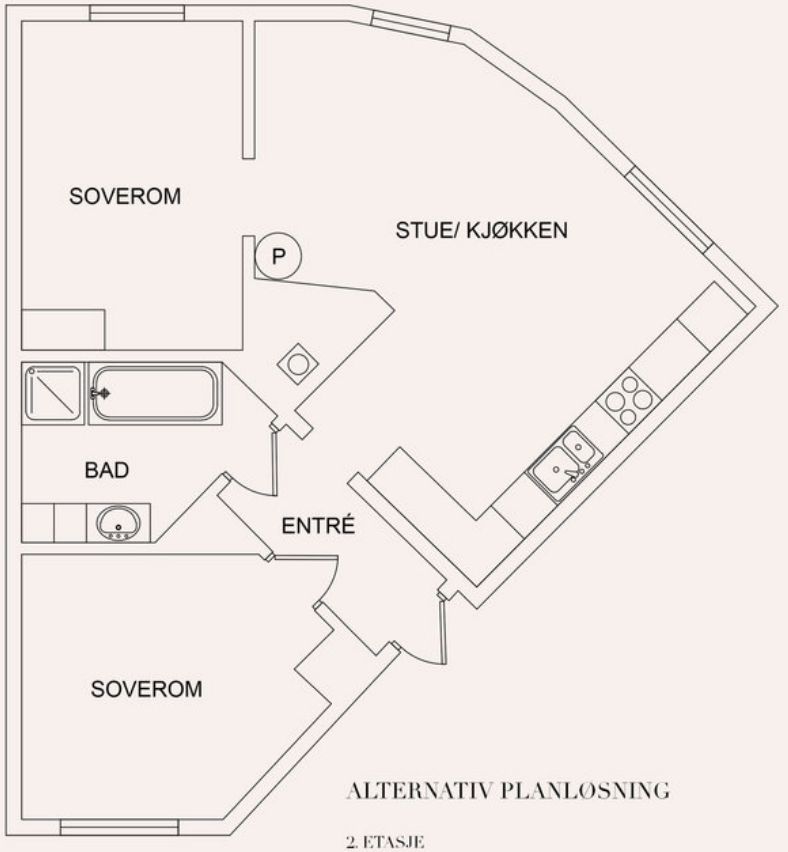
2. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

VØYENSVINGEN 1A

0458 OSLO



ALTERNATIV PLANLØSNING

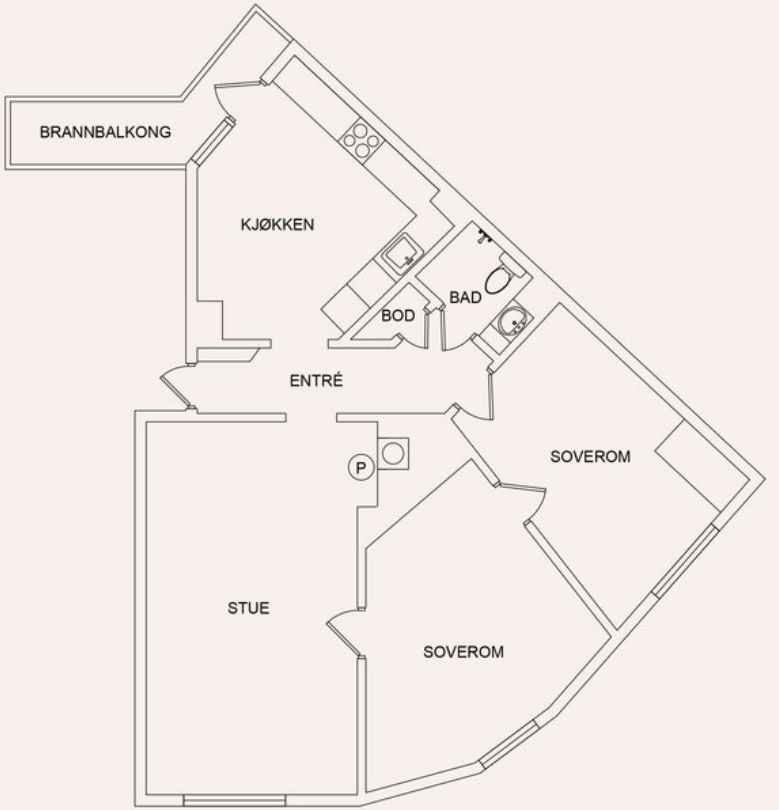
2. ETASJE

Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

STUDIO EIK

VØYENSVINGEN 1A

0458 OSLO



2. ETASJE

Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

STUDIO EIK






























SMEG

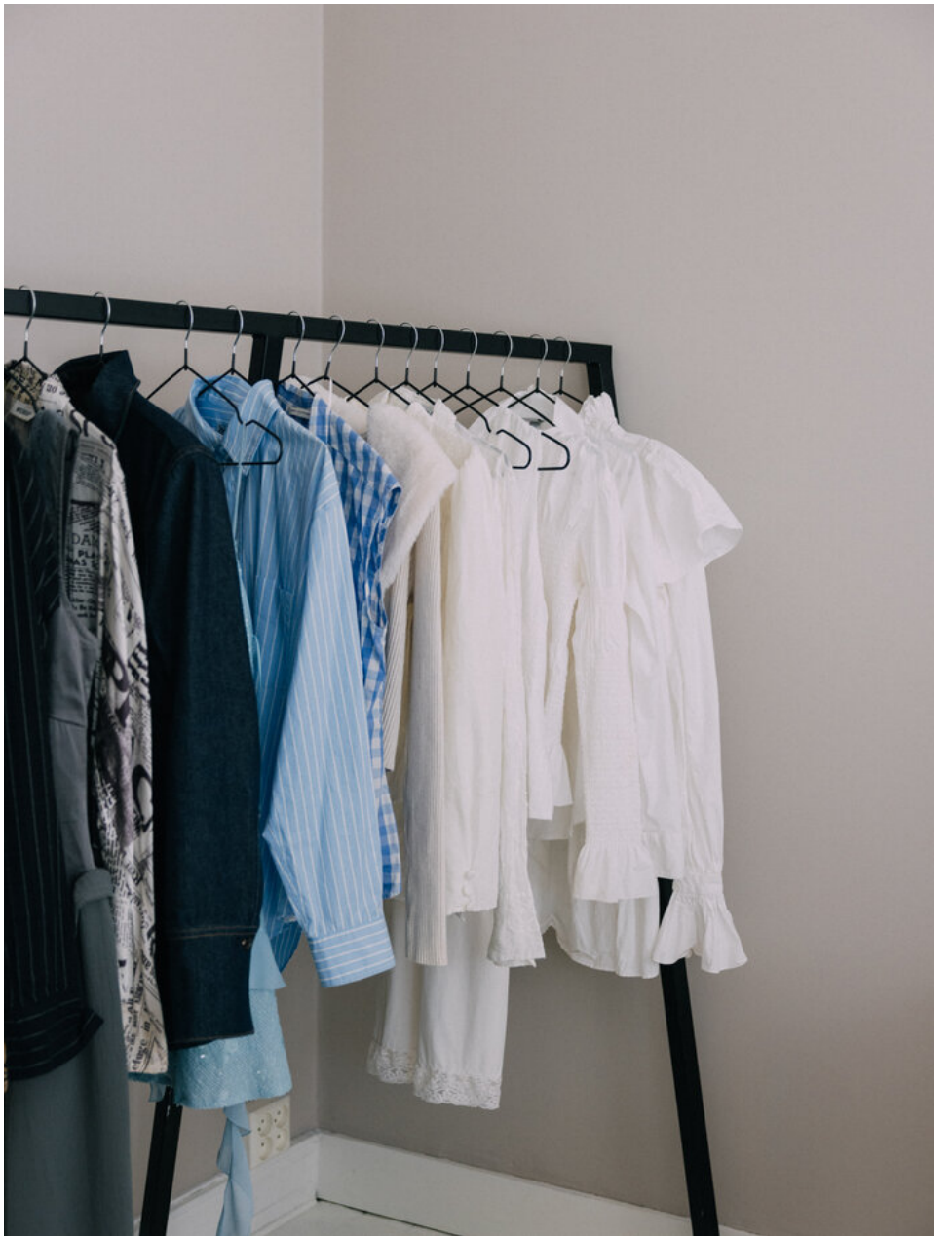

SALT
PEPPER





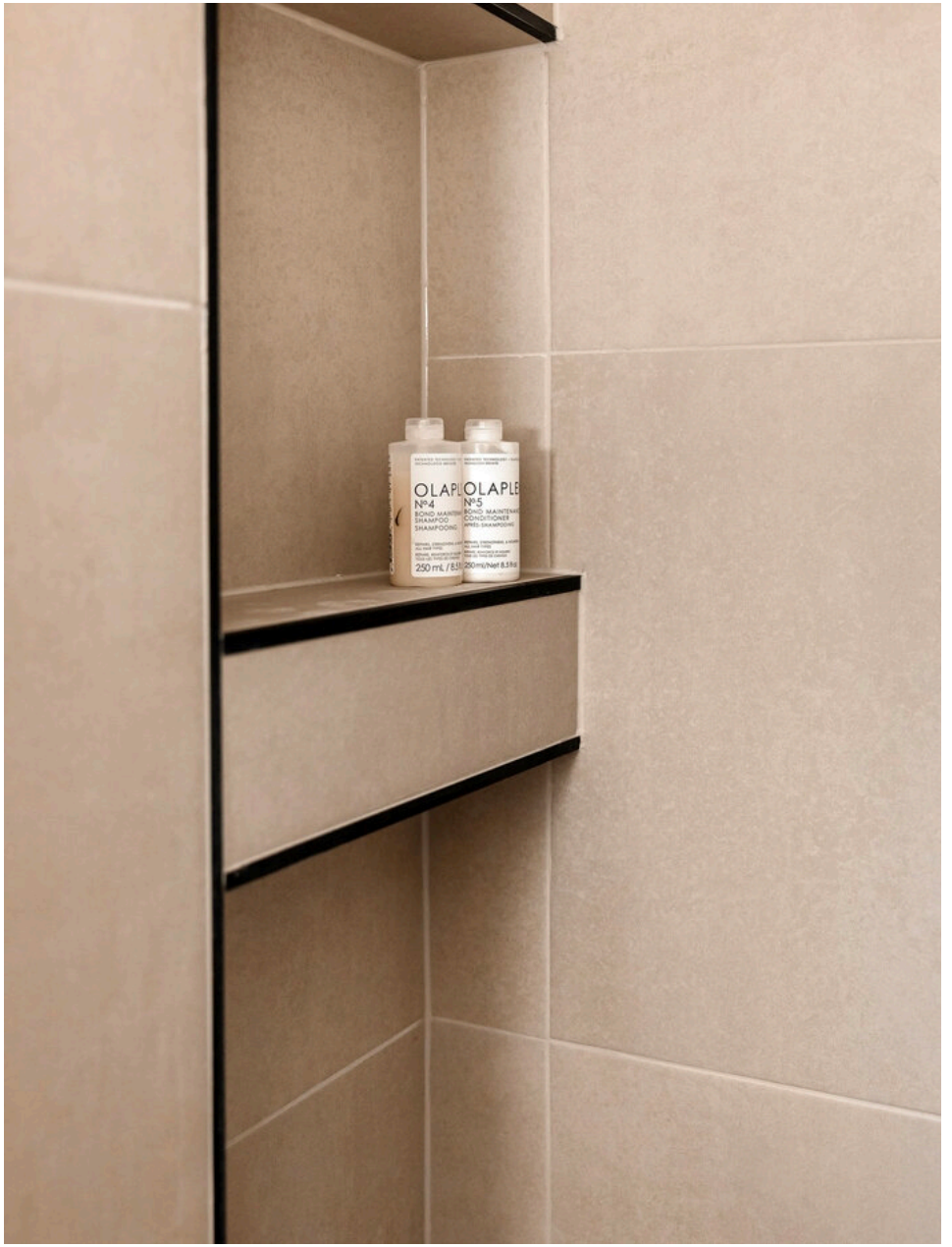






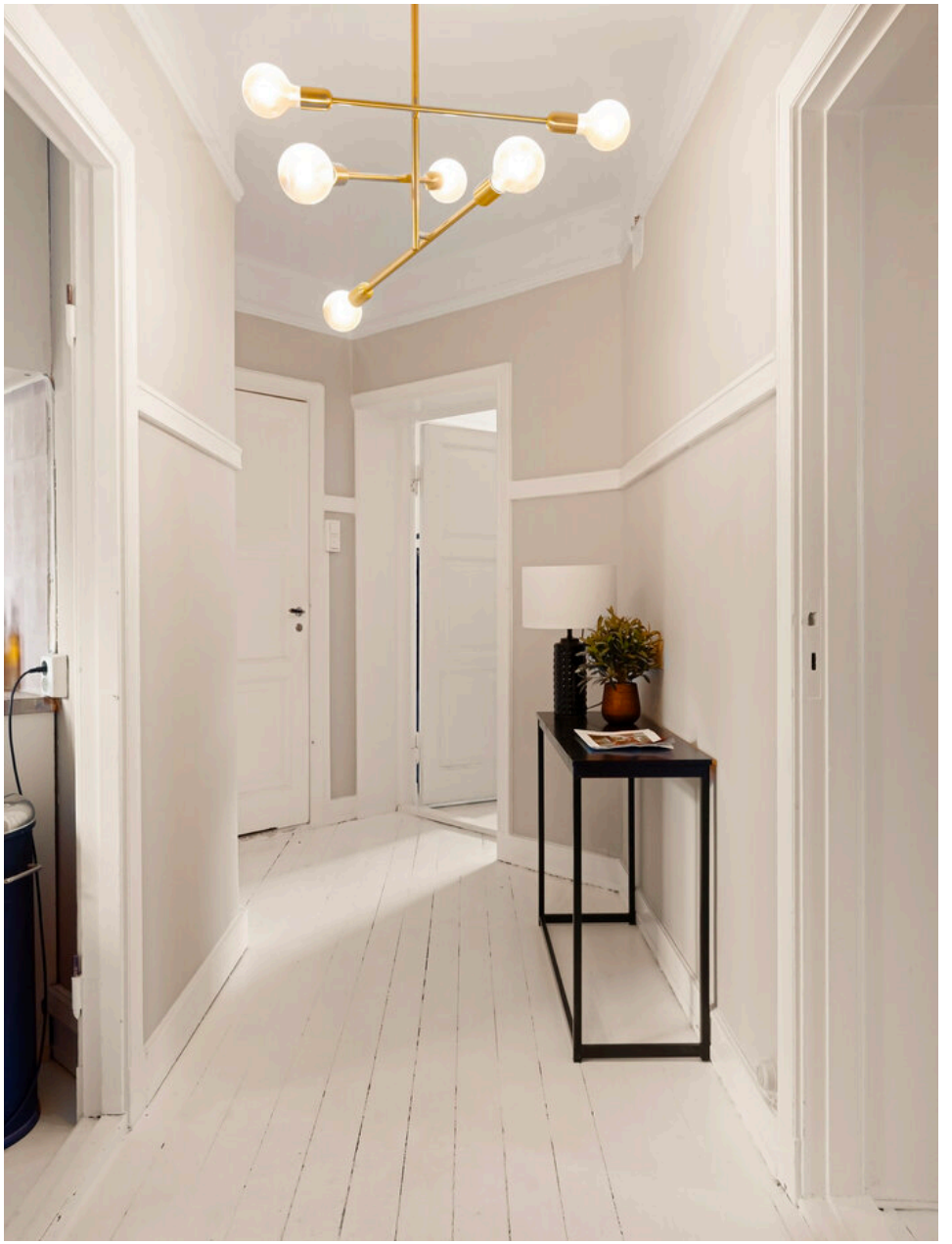





OLAPLEX
Nº4
BOND MAINTENANCE
SHAMPOO
SHAMPOOING
250 mL / 8.5 fl
OLAPLEX
Nº5
BOND MAINTENANCE
CONDITIONER
APRÈS-SHAMPOOING
250 mL / Net 8.5 fl


D O







Informasjon

Vøyensvingen 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0125/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Jonas Nikolai Grimsøen

Kjøpesum og omkostninger
7 490 000,- (Prisantydning)
283 699,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 773 699,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 688,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 838,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 138,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 787 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 796 837,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 90 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, bad, bod, to soverom, kjøkken og to stuer.
Total BRA: 74 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 9 kvm.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, bad, bod, to soverom, kjøkken og to stuer.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 7,40 kvm og en loftsbod med gulvflate på ca. 11 kvm.

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

Standard

To stuer
Stuen har en god takhøyde på 2,71 meter og oppleves som luftig og romslig. Veggene er malt i en varm gråbeige nyanse (Brown Shade 2 fra Flügger), og gulvet har malt heltregulv i hvitt (3Stjerners gulvmaling, farge: bomull). Boligen har to flotte stue, hvorav den ene har en moderne peis som bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. Den ene stuen kan eventuelt benyttes som et ekstra soverom.

Kjøkken
Kjøkkenet fra 2011 har en praktisk utforming med godt med arbeidsflater og oppbevaringsplass. Innredningen har glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt vask. Mellom over- og underskap er det flislagt med smale, stående fliser i lys terracotta opp til taket, som gir et stilrent uttrykk. Det er plass til spisebord, og kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt kullfilterventilator over kokeplassen. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Brannbalkong
Fra kjøkkenet er det utgang til en brannbalkong. Balkongen finnes i hjørnet med ekstra plass.

Det gjøres oppmerksom på at brannbalkong formelt er fellesareal.

Bad
Badet ble pusset opp i 2025 utført av fagfolk. Vegger og gulv er flislagt med lyse, sandfargede 60 x 60 cm fliser. Badet har elektrisk gulvvarme, og er innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i moderne innredning, samt dusjhjørne med takdusj. Himlingen har malte plater, og det er naturlig avtrekk.

To soverom
Boligen har to gode soverom. Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og garderobeløsning. Soverom 2 er f.eks. velegnet som barnerom, kontor eller gjesterom. Veggene på begge rom er malt i samme gråbeige nyanse som resten av boligen, og det er store vinduer som slipper inn rikelig med lys og gir gode luftemuligheter.

Entré
Entréen ønsker deg velkommen inn i boligen og binder rommene sammen på en god måte. Her møter du med en gang den gode atmosfæren og takhøyden, samt at det er enkelt å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Det er også tilgang til en praktisk bod med ekstra lagringsplass fra gangen.

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

Parkering

Det er også gode muligheter for leie av garasjeplass (rabattert beboerpris) i Kiellands hus rett over veien, om ønskelig. Forbehold om ledig plass / tilgjengelighet og priser kan bli endret.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Pusset opp badet i 2025. Lagt flis på flis, samt montert vegghengt klosett og ny baderomsinnredning /dusjsett. Utført av Budget Flislegging og rørlegger AWAT-RØR.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Våtrommet er totalrenovert i 2000 i regi av boligselskapet. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide er ikke fremvist, men kan trolig fremskaffes av styret i boligselskapet. Dokumentasjon på arbeider i 2025 er lastet opp i boligmappa.

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?
- Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten utført av takstmann Jan Nicolai Aamot i januar 2024.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygård bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig: Innvendige dører
-Tekniske installasjoner Avløpsrør
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Våtrom - 2. etasje - bad - Overflater vegger oghimling
- Våtrom - 2. etasje - bad Overflater Gulv

- Våtrom - 2. etasje - bad -Sluk, membran ogtettesjikt
- Våtrom - 2. etasje - bad - Ventilasjon
- Kjøkken -2. etasje - kjøkken - Avtrekk

Innbo og løsøre

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

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

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

Adgang til utleie

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

F - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og peisovn.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 186,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett, vaktmestertjenester, renhold av fellesareal, betjening av fellesgjeld (renter/avdrag), felles strøm, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og generell drift av boligselskapet.

Kapitalkostnader på andel fellesgjeld utgjør kr. 1 880,-. De månedlige

kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

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).

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 648 669,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 594 674,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

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

Forkjøpsrett

Nei, aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

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 283 699,- pr. 07.05.2025

Det er ikke sikringsordning i aksjelaget.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207685070
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,20%
Restsaldo: 17 859 920,00
Innfrielsesdato: 30.05.2048
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
Restsaldo: 283 699,81
Kapitalkostnader: 1 880,88

Det er ikke IN-ordning på lånet.

Aksjelaget har planer om renovering av bakgårdsfasade og økning av fellesgjeld og fellesutgifter må forventes. Se under "Om aksjelaget" for mer informasjon.

Fellesformue

Kr 8 754,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

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

I Vøyensvingen 1A bor man med en attraktiv beliggenhet, rett ved Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt. Området finnes midt mellom Grünerløkka, St. Hanshaugen og Sagene/Torshov. Iladalen park som er et stort og fantastisk flott grøntområde sommer som vinter og ligger like ved boligen. I parken finner du både frukttrær og bær og en stor lekeplass på toppen av parken.

Nærområdet har et stort tilbud av hyggelige spisesteder og kaféer fra alle verdenshjørner. Her er for eksempel Colonel Mustard verdt et besøk og kritikerroste Lofthus Samvirkelag som er en pizzarestaurant i de gamle lokalene til Tranen. Gutta fra Calcutta er en sikker vinner om du higer etter indisk mat. I nærområdet ligger også Kiellands hus hvor det finnes en rekke butikker, blant annet Coop Mega, apotek, frisør og vinmonopol. Fra boligen kan du ta heisen ned i parkeringsanlegget og gå tørrskodd til kjøpesenteret. Flere andre matbutikker er også innen umiddelbar nærhet, som Rema 1000, Joker, samt Matkroken i Kingos gate som er døgnåpen. Circle K er også døgnåpen ligger i samme bygg. Videre finner du steder som Mathallen, Hønse Lovisa, Pom, Baker Nordby, Vesuvio (en av Oslos beste pizzaer) innen kort gangavstand.

I nærmiljøet er det også mange koselige gater som du gjerne legger søndagsturen til. Eksempelvis langs den hyggelige trehusbebyggelsen i Maridalsveien, Sagveien, St. Hanshaugen, Mølleparken og Myraløkka. Sentralt, men likevel små rolige perler i nærmiljøet.

Det er kort vei til Sagene/Torshov som er hyggelige områder med et rikt utvalg av spennende forretninger, uteserveringer og hyggelige restauranter.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende kafeer, restauranter, forretninger og hyggelig parkliv. Her nevnes blant annet Geita, Pascal, Åpent bakeri mm. I østlig retning kommer man til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med er stort utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Her finner man flere av byens beste spisesteder og kafeer, som for eksempel Villa Paradiso, Skaal, Tim Wendelboe mm. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner populære Mathallen og Smelteverket (Nord-Europas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten. Det er kort vei til Sagene/Torshov som er hyggelige områder med et rikt utvalg av spennende forretninger, uteserveringer og hyggelige restauranter.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Ilaparken ligger rett utenfor leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Gode turmuligheter finner du også langs idylliske Akerselva, som kun er noen få minutters gange unna. Her har man direkte adkomst til flotte turveier som strekker

seg fra Maridalen til Bjørvika. Her kan en spasere byen på langs, enten nedover til Bjørvika og Operaen eller oppover til Nydalen, bademulighetene på Frysja og helt til Nordmarka. Langs elven finner en mange historiske stoppesteder og spennende servering. Urbant fiske finner du også her og du kan fiske laks og sjøørret i Akerselva!

Øverst i Iladalen park er det også etablert et flott aktivitetsanlegg som byr på mye moro for alle store og små. Det er sykkeløvingsbane for de yngste, trimapparater, klatrenett, lekeapparater, trampoliner, bordtennisbord, område for basketballspill og kunstgressbane.

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

Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer man seg til alle byens retninger. I tillegg er det gangavstand til Oslo sentrum og de mange fine bydelene rundt. 21-, 33-, 54-, 34- og 37- bussene tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, Nydalen, Storo, OsloMet, sentrum eller marka for å nevne noe. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 13 som blant annet tar deg til Grefsen/Kjelsås. Flybussen har også avgang fra Kiellands plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 05.11.1930. 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 er avvik fra byggemeldte tegninger. Lettvegg er satt opp i stuen og det er etablert et soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bloigformål etter bestemmelser i S-2521, datert 19.02.1981. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - per stykk. Privatvisinger gratis. kr. 2 500,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 750,-

Samlet skal selger betale kr. 112 640,- 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. 3 625,-.

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 19. mai 2025

Ansvarlig megler

Dan-Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Megler

Didrik Tollefsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46928782

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Vøyensvingen 1A

Vøyensvingen 1A

Nabolaget Iladalen - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**8 min**
550 elever, 28 klasser	0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**9 min**
517 elever, 27 klasser	0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**
538 elever, 22 klasser	0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**16 min**
104 elever, 8 klasser	1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**20 min**
412 elever, 30 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	**5 min**
600 elever, 20 klasser	0.4 km
Oslo katedralskole	**14 min**
560 elever, 21 klasser	1.2 km

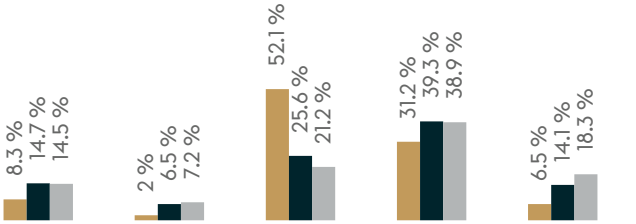
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	**2 min**
Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	0.2 km
Birkelunden	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.7 km
Carl Berners plass	**22 min**
Linje 5	1.7 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.4 km
Nationaltheatret stasjon	**8 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.4 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år)	**3 min**
64 barn	0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**6 min**
68 barn	0.5 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	**8 min**
39 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Sagene skole	5 min
SATS IIa	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 2025

Tilstandsrapport

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

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 18.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1262 **Referansenummer:** UK3222

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1930. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt gulv og vegger (egeninnsats)
- Pusset opp badet med «flis på flis» utført av Budget Flislegging og rørlegger AWAT-RØR – 2025.

Opplysninger gitt av eier.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plate. Gulv med malt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,71 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

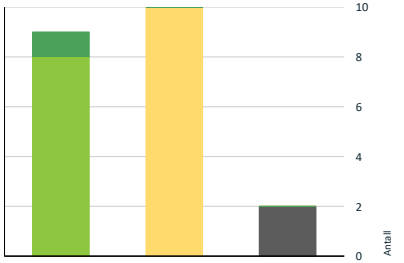
Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1930

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2018.

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

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2018.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til brannbalkong fra kjøkken.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1930. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plate. Gulv med malt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,71 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

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 påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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 anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Innvendig furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er på innvendige dører påvist monteringsavvik, dører som tar i karm, skjevheter e.l og flas av maling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Peis i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghemgt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i flis bak blandebatteri. Ifølge eier har utførende håndverker bekreftet at dette skal utbedres før overtakelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

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

Det er ikke tilsendt dokumentasjon av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalte i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 60 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det bør settes inn fast tilkoblingspunkt for EL fra varmtvannsbereder for å få bedre tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Etablering av tilfredstillende EL-tilkobling gjøres ikke gjeldende før man skal skifte varmtvannsberederen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

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

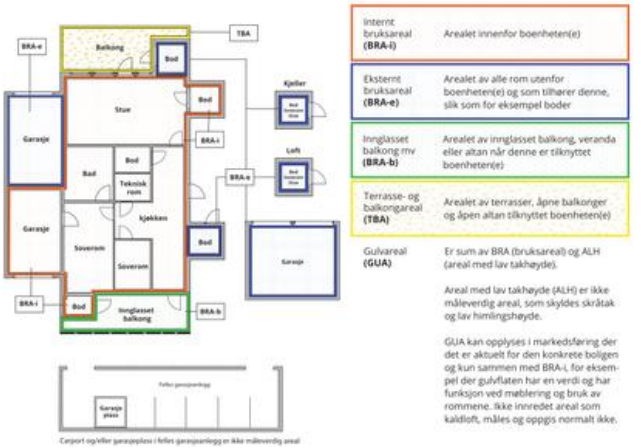
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		9		9		2	11
2. etasje	74			74			74
Kjeller		7		7			7
SUM	**74**	**16**				**2**	**92**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2. etasje	Entré, bad, bod, 3 soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 11m².
- En kjellerbod på ca. 7,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Jonas Nikolai Grimsøen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO

Hjemmelshaver
Kingo Terrasse AS. Org.nr. 934 610 679

Boligselskap
Kingo Terrasse AS

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Organisasjonsnr
934610679

Felles formue
Kr. 8 754 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 285 517 31.12.2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF SKADEFORSIKRING	SP5388500.			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO
Gnr 219 - Bnr 235
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UK3222

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0125/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 1A, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Jonas Nikolai Grimsøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 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: 64379801
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet i 2025. Lagt flis på flis, samt montert vegghengt klosett og ny baderomsinnredning /dusjsett. Utført av Budget Flislegging og rørlegger AWAT-RØR.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Våtrommet er totalrenovert i 2000 i regi av boligselskapet. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide er ikke fremvist, men kan trolig fremskaffes av styret i boligselskapet. Dokumentasjon på arbeider i 2025 er lastet opp i boligmappa

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten utført av takstmann Jan Nicolai Aamot i januar 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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0125/25

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.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Didrik Tollefsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: d.tollefsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0125/25 Vår ref.: 5366-1-03 Dato: 07.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kingo Terrasse As
Organisasjonsnr:	934610679
Aksjonær:	Grimsøen, Jonas Nikolai
Leilighetsnummer:	03
Aksjeboenhetsnumer:	00004
Adresse:	Vøyensvingen 1 A, 0458 OSLO
Aksjenummer:	12-17
Gnr.	219
Bnr.	235

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) - 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207685070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,20%
Restsaldo:	17 859 920,00
Innfrielsesdato:	30.05.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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: 5 185,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 185,95	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	216,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 138,-
Annen formue:	8 754,-
Gjeld:	285 517,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207685070
Restsaldo:	283 699,81
Kapitalkostnader:	1 880,88

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 283 699,81,- 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 Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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.

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-VJE23-VWF1Q-36U2C-TSCGX-FGKAA

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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	

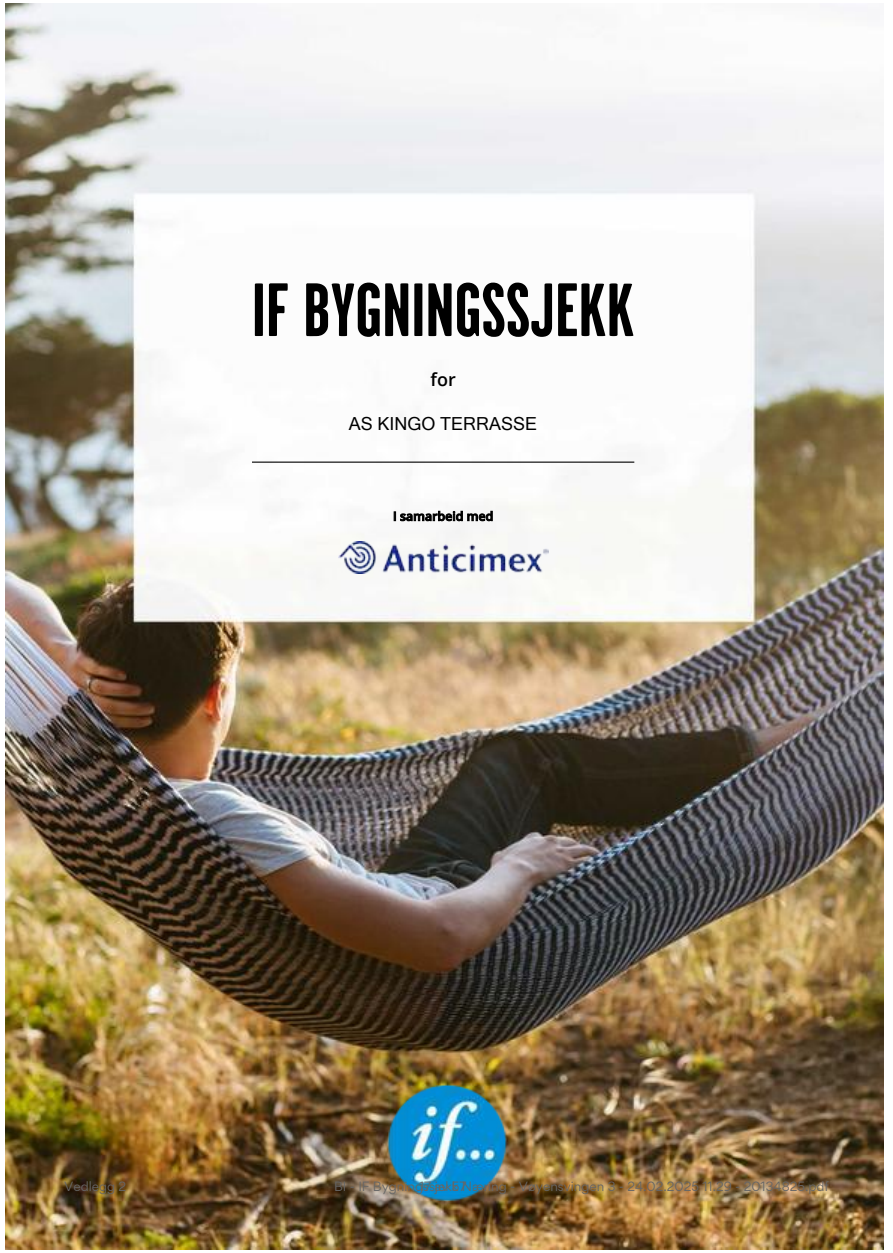
Nedbetalt i år	355 312	
		-17 974
		743
		-17 974
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**743**

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

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



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 tids-punkt 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 sammen-brudd 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



←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

←Innholdsfortegnelse

!	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

←Innholdsfortegnelse




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.

(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

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

←Innholdsfortegnelse

!	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.

←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.

(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	

←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 Liøy

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.

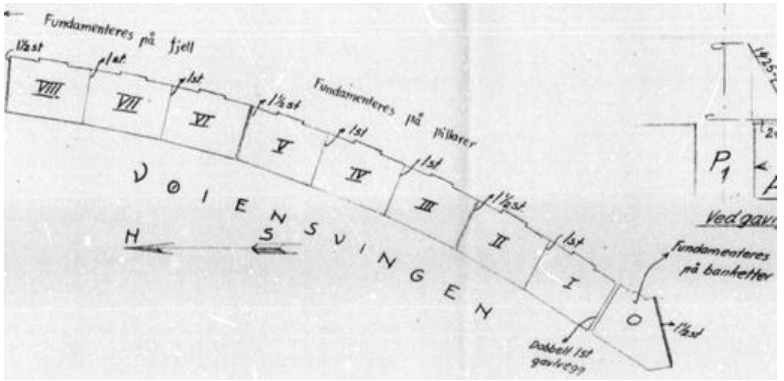
Bakgrunn for denne rapporten er gjennomgående sprekker i yttervegger leilighet i 4.etasje i Vøyensvingen 1B, ved gavlvegg mot 1C.


Kingos gate
Vøyensvingen
Kingos gate
Vøyensvingen
Kingos gate
Vøyensvingen

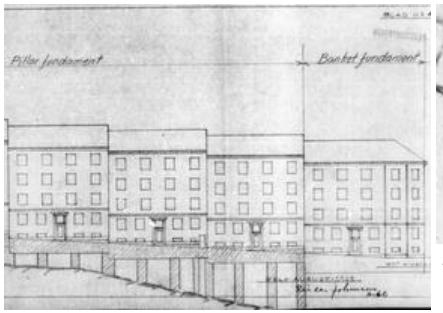
2 KONSTRUKSJON

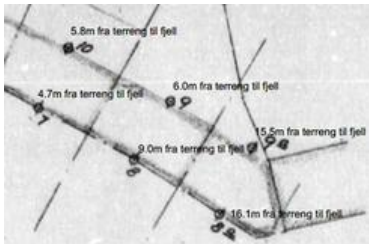
I opprinnelig fundamentplan[3] og fasadetegning[4] fra 1929 fremkommer det at de øverste 8 blokkene er fundamentert direkte til fjell eller med pilarer til fjell. Den nederste blokken, Vøyensvingen 1A, er derimot fundamentert på banketter, sannsynligvis på grunn av økt dybde fra terreng til fjell. Ifølge 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*

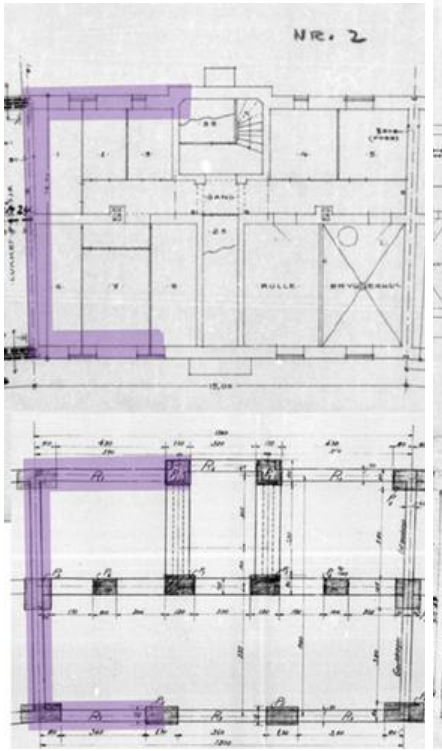


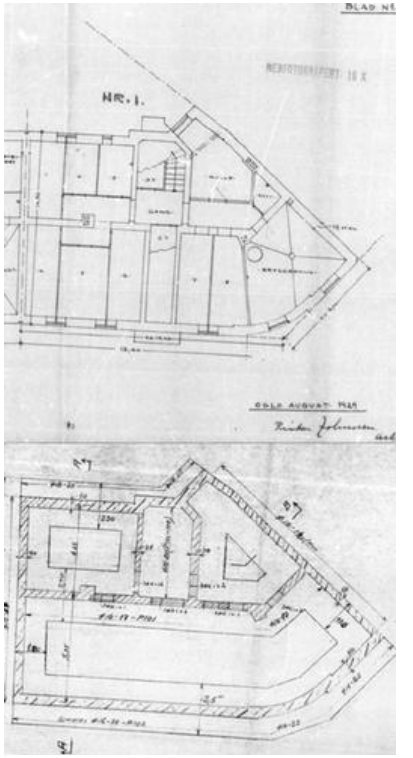


Figur III Utklipp fra grunnboringsskjema

Figur IV Utklipp fra fasadetegning

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

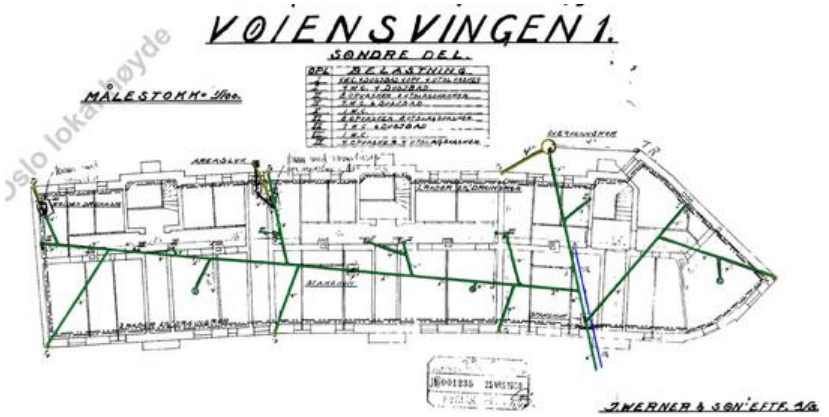




Figur V *Utklipp fra fundamentplan[3] og kjellerplan[6] for Vøyensvingen 1B, Markert område anbefales inspisert for eventuelle deformasjoner. Første inspeksjon fra boder i kjeller. Ved mistanke om deformasjoner i nedgravde pilarer må fremgraving vurderes.*

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.

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/

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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0125/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vøyensvingen 1A 0458 OSLO

Betegnelse: 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no