

Vøyensvingen 3C



Velkommen til

Vøyensvingen 3C



Salgsoppgaven produsert 13. oktober 2025

ST.HANSHAUGEN

Smakfull, sjarmerende og gjennomgående 3-roms - Balkong - Oppusset i 2021 - Peis, rosett og tregulv - Store vinduer

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	252 708,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	8 256 901,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 657,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2

Etasje	3.
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1930
Ansvarlig megler	Thor Hafnor
Telefon	970 22 432
E-post	t.hafnor@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Gjennomgående og stilren 3-roms leilighet med balkong. Boligen fremstår som moderne og funksjonell, samtidig som det klassiske preget er godt bevart.

- Takhøyde på 2,7 meter
- Store vindusflater
- Lyse tregulv
- Gjennomgående planløsning
- Moderne peis (2021)
- Rosett og høyt listverk
- Ingen dokumentavgift eller forkjøpsrett
- Store separate boder på hhv. loft og i kjeller
- Skjermet og rolig beliggende ved Ilaparken
- Balkong på 5 kvm. mot frodig bakgård
- Vinduer fra 2014/2018
- Trivelig bakgård med sykkelparkering
- Gangavstand til Løkka, St. Hanshaugen og Sagene
- Umiddelbar tilgang til bred offentlig kommunikasjon
- Kort vei til parker, kaféer, dagligvare, spisesteder og uteliv

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Samtlige innvendige rom omfattes av BRA-I.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm. Loftsbod med 9 kvm. gulvareal (målbart areal er 6 kvm.) og kjellerbod på 7 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Vøyensvingen 3 C



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Informasjon

Vøyensvingen 3C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0261/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Victoria Ulstrup David-Andersen

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
252 708,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 242 708,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 256 901,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 266 201,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1930

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Samtlige innvendige rom omfattes av BRA-I.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 13 kvm. Loftsbod med 9 kvm. gulvareal (målbart areal er 6 kvm.) og kjellerbod på 7 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak. Soverom er plassert der kjøkken var etter opprinnelige byggetegninger. Kjøkken er flyttet til stue. Deler av stue har blitt omgjort til et nytt soverom.

Innhold

Boligen inneholder: entré med utgang til balkong, kjøkken/stue med spiseplass, bad og to soverom. I tillegg disponerer boligen to boder; en i kjelleren (ca. 7 m^2) og en på loftet (ca. 6 m^2). Begge merket med nr. 45.

Standard

Beige mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap, fryser, komfyr, mikrobølgeovn, 85 cm induksjonstopp med integrert kjøkkenvifte med nedtrekksvifte og kullfilter og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate. Ny kjøkkeninnredning i 2021 som er godt vedlikeholdt. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Baderom med fliser på vegger og gulv med varmekabler. Badet er rehabilitert/pusset opp i 2021 ifølge tidligere eier. På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin i soverommet.

Det er originale furugulv i boligen. Vegg til vegg teppe på hovedsoverommet.

Gulvene ble slipt og overflatebehandlet i 2021 og er godt vedlikeholdt. Det er malte slette veggoverflater. Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt. Det er malte takoverflater. Takhøyden er ca. 267 cm. Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt. Det er hvite formpressede dører til hovedsoverommet og badet. Doble skyvedører til det andre soverommet.

Balkong i murkonstruksjon vendt mot sydøst. med plastfliser på ca. 5 m2.

Div. teknisk/utstyr:
-Vinduer med 3/2-lags glass. Vindu i entré og balkongdør er skiftet i 2014. Resterende vinduer er byttet i 2018.
-Entrédør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.
-Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.
-Det er plast og støpejern avløpsrør. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.
-Rør i rør system. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
-Fordelerskap er plassert i taket på bad. Det er ikke avløp fra fordelerskapet.
-Lekkasjevann vil renne gjennom sprekker i luken til fordelerskapet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.
-Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Store deler av det elektriske anlegget er modernisert i 2021. Det vil bli foretatt El-kontroll i november.
-Varmtvannsbereder på 110 liter av ukjent dato plassert i taket på badet.
-Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Felles mekanisk avtrekk på badet.

TG2 er gitt på følgende bygningsdeler:
Våtrom/bad, varmtvannsbereder, kjøkkenavtrekk, elektrisk og balkong. Ingen TG3 er gitt av takstmann.

Ovennevnte er kun et utdrag iht. vedlagte tilstandsrapport - Ikke uttømmende.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 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/.

Modernisering og påkostninger

Store deler av boligen ble oppgradert og oppusset i regi av tidligere eier i 2021. Se vedlagte tilstandsrapport for utfyllende informasjon rundt boligens tilstand og standard.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Byggemåte

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongtakstein. Etasjeskille er et betongdekke.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over spisebordet
-Lampe på soverommet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

G - oransje

Selger har levert skjermbilde av energiattesten som ble gitt da hun kjøpte boligen. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med peis (pipene ble rehabilitert i 2015) og panelovner. Varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8 121 kWh i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 657,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, forretningsførsel og internett fra Telia m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Se komplett årsmeldning med regnskap for et komplett bilde av hva felleskostnadene dekker.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, innboforsikring og fremtidig eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 517 057,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 068 227,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett (grunnpakke) fra Telia inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 252 708,-pr. 08.10.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207685070
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,85%
Restsaldo: 17 715 757,00
Innfrielsesdato: 30.05.2048
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap (2024) viser et overskudd på kr. 230 923,-

Budsjettet for inneværende år (2025) legger til grunn et overskudd på kr. 270 150,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Selger opplyser i e-post 08.10.2025: Styret ønsker å innhente et fastpristilbud inkl. finansiering og iverksette vedlikehold av fasade i bakgården. Et priseksempel som har blitt lagt frem er en kost på 6 000 000,- som vil bety en økning av fellesgjeld med 83 333,- per boenhet, som igjen vil medføre ca. kr 550 kr i økte fellesutgifter. Hittil er status at styret har fått medhold til å innhente tilbud og iverksette rehabiliteringen under forutsetning at felleskostnadene ikke øker med mer enn 10%.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i aksjeselskapet.

Dyrehold

Tillatt etter godkjenning av styret.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP5388500

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 788 kvm (Eiertomt)

Felles tomt/bakgård for hele bygget (Vøyensvingen 3 A,B og C). Trivelig bakgård med sykkelparkering, tørkestativ og felles utsyrsbod. Tomten er delvis beplantet med trør og gressplen, samt asfalterte adkomsveier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral, men tilbaketrukket beliggenhet i en stille gate i et trivelig og etablert boligområde ved St. Hanshaugen, like ved Alexander Kiellands plass. Området byr på et bredt utvalg av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet, inkludert forretninger, kaféer, restauranter, treningssentre, skoler, barnehager og butikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig.

Det er kort avstand til St. Hanshaugens populære fasiliteter, som Kaffebrenneriet, Pascal og den flotte parken med delikatesseforretningen Gutta på Haugen. St. Hanshaugen Senter tilbyr dagligvarebutikker, apotek, renseri/skredder, frisør og blomsterbutikk, alt i umiddelbar nærhet. Den idylliske St. Hanshaugen park ligger bare en kort spasertur unna og byr på treningspark, andedam, benker for avslapning, fjorutsikt og sommerkonserter på parkens egen scene.

Alexander Kiellands plass, som har gjennomgått en omfattende forvandling de siste årene, ligger også i nærheten. I dag fremstår området som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Her finner du blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, Narvesen, blomsterbutikk og bokhandel. Nabolaget byr også på flere anerkjente spisesteder, som Tranen Åpent Bakeri, Michelin-restauranten Bar Amour og den populære Vesuvio Pizza.

Det er kort vei til Vulkan, et attraktivt og spennende byområde med et bredt kulturtilbud, restauranter, hoteller, boliger og treningssentre. Vulkan Mathallen har blitt en viktig attraksjon for Oslo, med et bredt utvalg av kvalitetsprodukter fra noen av Norges beste produsenter.

Leiligheten har gangavstand til Grünerløkka, Bislett og Majorstuen, som byr på et rikt byliv, spennende butikker, hyggelige parker og gode restauranter. I tillegg er det flere rekreasjonsområder i nærheten, inkludert Akerselva og Telthusbakken.

Området har et godt kollektivtilbud med hyppige bussavganger i alle retninger. Buss 21 går mot Aker Brygge, Solli plass, Bygdøy og sjøkanten. Buss 34 og 54 tar deg til Tåsen, Sognsvann, Nordmarka, Ekeberg og Jernbanetorget/Sentrum. Buss 37 går døgnet rundt og tar deg raskt til sentrum. Det er også bysykkelstativer og kort vei til flybuss, med holdeplass ca. 250 meter unna.

Leiligheten ligger i gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner, blant annet AHO, KhiO og Westerdals. I tillegg er det kort vei til Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI, Tannlegehøyskolen og OsloMet.

Bebyggelse

Hovedsakelig eldre bygårsbebyggelse i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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 dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Videre bruk er kjøpers ansvar/risiko.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående byggesaker i nærområdet:
Kingos gate 4 - Riving av bygg
Saksnummer: 202550414 - Byggesak
Mottatt sak: 17.01.2025
Status: Tillatelse gitt

Kingos gate 2 - Rehabilitering av bygg etter skader fra brann
Saksnummer: 202554551 - Byggesak
Mottatt sak: 20.05.2025
Status: Tillatelse gitt

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/219/237:
Dokumentnr: 910579 - Erklæring/avtale

DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSER.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:235

04.06.1935 - Dokumentnr: 900475 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:219 Bnr:235

17.09.1998 - Dokumentnr: 54433 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:161 Snr:1 -18
Tillates ikke brukt til parkering eller lagring.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Vederlag:
Provisjon: 0,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 35 010,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. SOME kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar (overtakelse er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 875,-

Samlet skal selger betale kr. 125 545,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. oktober 2025

Ansvarlig megler

Thor Hafnor, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97022432

Megler

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmegler
Tlf. 90408988

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Vøyensvingen 3C

Vøyensvingen 3C

Nabolaget Iladalen - vurdert av 414 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	18 min 1.2 km

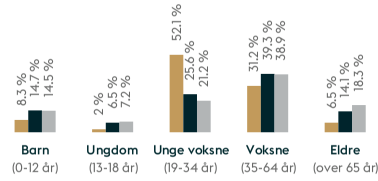
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	10 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 5	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	8 min 2.3 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år... 68 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.6 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	11 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Iladalen park kunstgress	6 min
SATS Ila	4 min
Sagene Squash Senter	6 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

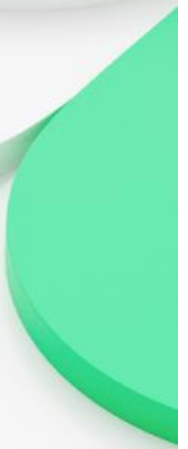


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Vøyensvingen 3 C
0458 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1930
BRA: 79 m^2
BRA-i: 66 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	7	0	0

Supertakst
GNR: 219 BNR: 237
Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS
pmp@taksthuset.no
90844088
Vøyensvingen 3 C
0458 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36642

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering

Det vil bli foretatt El-kontroll i november.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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.

Det er samsvarserklæring på arbeidene som er utført i 2021. Det er ikke samsvarserklæring på arbeidene som er utført av tidligere eiere.

Anbefalte tiltak

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG 2 pga: Bereder er plassert i taket på badet, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i gulv til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Soverom er plassert der kjøkken var etter opprinnelige byggetegninger. Kjøkken er flyttet til stue. Deler av stue har blitt omgjort til et nytt soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.10.2025	**13.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Victoria Ulstrup David-Andersen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen** Telefon: **90844088**
Firma: **Vannmannen AS** Epost: **pmp@taksthuset.no**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vøyensvingen 3 C, 0458 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**237**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1930**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde ved lladalen. Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet lladalen og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder langs Akerselva.

Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2021 ifølge tidligere eier. Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Leiligheten varmes opp fra peis og panelovner. Varmekabler på badet.

Det er beboerparkering i området.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
Taket er et saltak og er tekket med betongtakstein.
Etasjeskille er et betongdekke.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	79	66	13	0	5
Totalt m²	**79**	**66**	**13**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	66	66	0	Entre/gang med utgang til balkong, bad/wc, 2 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning.	
Totalt m²	**66**	**66**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsboden har et målt gulvareal på ca. 9 kvm. Målbart areal er målt til ca. 6 kvm. Kjellerboden har et målt areal på ca. 7

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong i murkonstruksjon med plastfliser på ca. 5 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3/2-lags glass. Vindu i entré og balkongdør er skiftet i 2014. Resterende vinduer er byttet i 2018.	
Entrédør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl

Det er teglsteinspipe.

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Ny peisovn i stuen i 2021.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — TG-1

Pipene ble rehabilitert i 2015.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Grå mattlakket kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap, fryser, komfyr, mikrobølgeovn, 85 cm induksjonstopp med integrert kjøkkenvifte med kullfilter, oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i kompositt benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2021 som er godt vedlikeholdt.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekksviften er integrert i induksjonstoppen med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk — TG-2

TG 2 pga: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Soverom er plassert der kjøkken var etter opprinnelige byggetegninger. Kjøkken er flyttet til stue. Deler av stue har blitt omgjort til et nytt soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen. Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert i taket på bad. Det er ikke avløp fra fordelerskapet. Lekkasjevann vil renne gjennom sprekker i luken til fordelerskapet. Det er stoppekraner i fordelerskapet. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar	

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Store deler av det elektriske anlegget er modernisert i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2

Det vil bli foretatt El-kontroll i november.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

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.

Det er samsvarserklæring på arbeidene som er utført i 2021. Det er ikke samsvarserklæring på arbeidene som er utført av tidligere eiere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg delvis uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.10 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert i taket på badet.	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

TG 2 pga: Bereder er plassert i taket på badet, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu er. Felles mekanisk avtrekk på badet.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.12 Våtrom: Bad/wc



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/pusset opp i 2021 ifølge tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Det er en høydeforskjell på ca. 2 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

TG 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

TG 2 pga: Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i gulv til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sisterne, hjørnedusj med innfellbare glassdører.

Opplegg for vaskemaskin i soverommet.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Sanitærutstyret er godt vedlikeholdt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Det er felles mekanisk avtrekk på badet. Det er ikke tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon — **TG-2**

TG 2 pga: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Det er originale furugulv, teppe i hovedsoverommet.

Oppsummering av øvrig — **TG-1**

Gulvene ble slipt og overflatebehandlet i 2021 og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Det er malte slette veggoverflater.

Oppsummering av øvrig — **TG-1**

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er ca. 267 cm.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Takene er pusset opp og malt i nyere tid og er godt vedlikeholdt.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Det er hvite formpressede dører til hovedsoverommet og badet. Doble skyvedører til det andre soverommet.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Nyere dører som er godt vedlikeholdt.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
10. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0261/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 3C, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Victoria Ulstrup David-Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Fra salgsrapport fra tidligere eier fremkommer det at badet ble renovert i 2021. Arbeid utført av Velrør Engineering AS og Gryko team AS.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra salgsrapport fra tidligere eier fremkommer det at det ble lagt ny membran i 2021. Arbeid utført av Velrør Engineering AS og Gryko team AS.

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

Eventuell kommentar: Har etterspurt dokumentasjon fra tidligere eier som renoverte leiligheten, men har ikke fått dokumentasjonen tilsendt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra salgsrapport fra tidligere eier fremkommer det at pipen er renovert med nytt innvendig røykeløp av stål i 2016. Vedovnen ble byttet i 2021, og at arbeidet ble utført av Gnisten Peis & Murservice AS.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra salgsrapport fra tidligere eier fremkommer det at hele el-anlegget utenom sikringer ble byttet ut i 2021. Arbeidet ble utført av Leithe Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Vi får el-tilsyn av Elvia den 06.11.2025.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra salgsrapport fra tidligere eier fremkommer det at deler av det innvendige avløpsrøret er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/ kjøkken. Arbeidet er utført av Velrør Engineering AS.

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?
Ja

Beskriv: Eldre bygg med originale tregulv. Noen sprekker og skjevheter fremkommer.

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? I salgsoppgaven fra tidligere eier er boligen målt opp i forbindelse med utforming av plantegningen.

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?

Ja

Beskriv: Styret ønsker å innhente et fastpristilbud inkl. finansiering og iverksette vedlikehold av fasade i bakgården. Et priseksempel som har blitt lagt frem er en kost på ó 000 000,- som vil bety en økning av fellesgjeld med 83 333,- per boenhet, som igjen vil medføre ca. kr 550 kr i økte fellesutgifter. Hittil er status at styret har fått medhold til å innhente tilbud og iverksette rehabiliteringen under forutsetning at felleskostnadene ikke øker med mer enn 10%.

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: 23-0261/25

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-1VE23-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 tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå, som følge av defekt materiale, er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år fram i tid.
- En varmtvannsbereder kan du kanskje forvente at fungerer feilfritt i 10 –20 år, men den kan også vare i 20 – 40 år. Når anbefalt brukstid er passert med mer enn 50%, benytter vi benevnelsen «aktsomhet som kan kreve tiltak». Konsekvensene ved eventuelle skadetilfeller er veldig ulike.

HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

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

KODE RØD

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

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEKKEN

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

INNHOLD

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

EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER



INSPEKSJONSDATO
19.02.2025
INSPEKSJONSFORETAK
Anticimex AS
E-post: post@anticimex.no
Tlf: 21 62 87 64
INSPEKTØRENS NAVN
Odd Arne Tømmerbakk
92626980
TILSTEDE PÅ BEFARINGEN
Erik Sz

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

KOMMENTAR

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

←Innholdsfortegnelse

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Lavblokk < 4 etg.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

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

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

←Innholdsfortegnelse

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

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

←Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 1.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

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

Utvendig

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

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

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong.

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

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

←Innholdsfortegnelse

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

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

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






Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

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

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

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

Vinduer - fasade

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

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

Takkonstruksjon

Saltak I trekonstruksjoner.

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

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

←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.

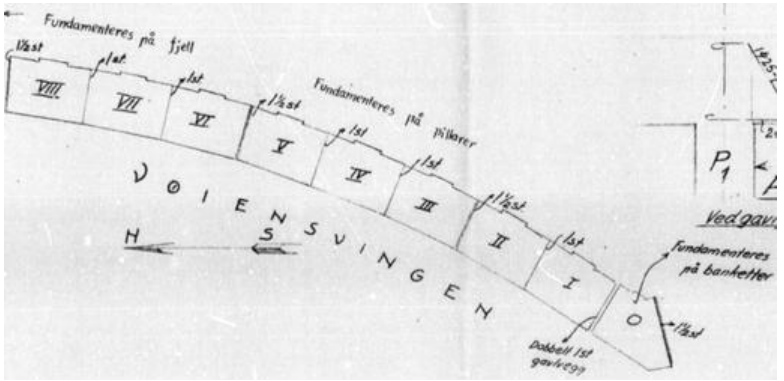
Bakgrunn for denne rapporten er gjennomgående sprekker i yttervegger leilighet i 4.etasje i Vøyensvingen 1B, ved gavlvegg mot 1C.


Kingos gate
Vøyensvingen
Kingos gate
Vøyensvingen
Kingos gate
Vøyensvingen

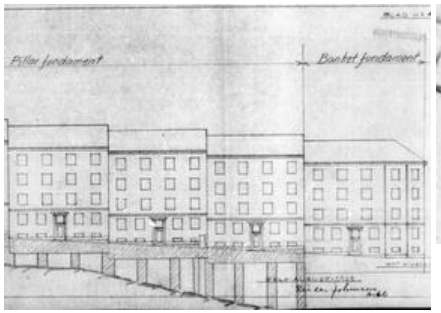
2 KONSTRUKSJON

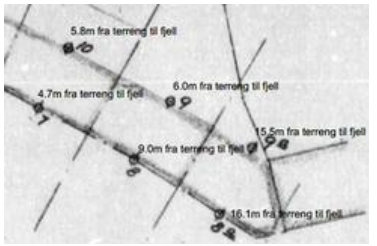
I opprinnelig fundamentplan[3] og fasadetegning[4] fra 1929 fremkommer det at de øverste 8 blokkene er fundamentert direkte til fjell eller med pilarer til fjell. Den nederste blokken, Vøyensvingen 1A, er derimot fundamentert på banketter, sannsynligvis på grunn av økt dybde fra terreng til fjell. Ifølge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

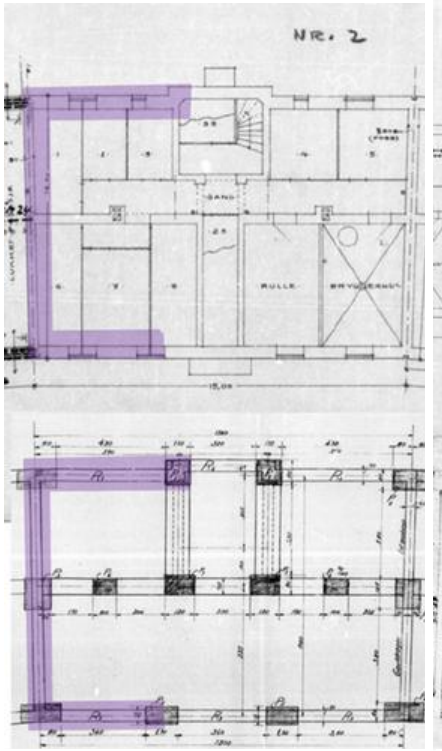


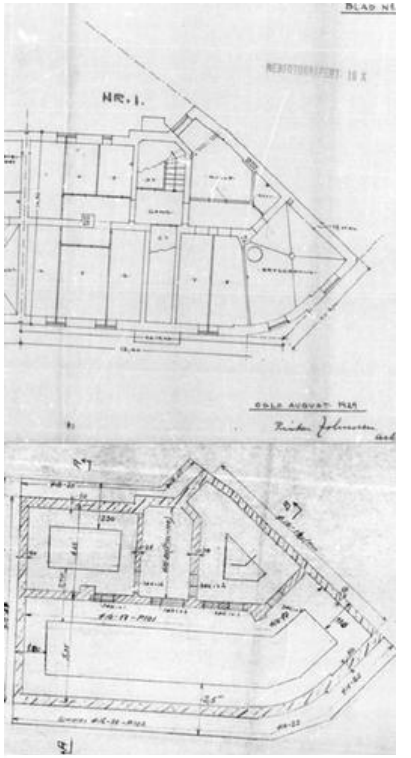


Figur III Utklipp fra grunnboringsskjema

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Erik Szabo er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styre

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Szabo

☐ Ludvig Johansson

☐ Rune Kruse Måløy

Sak 8 Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

3.13 Oppsussing legges til Husordensreglene

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Renovering av bakgårdsfasade

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for 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/

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Thor Hafnor
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: t.hafnor@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0261/25 . Vår ref.: 5366-1-45 Dato: 08.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Kingo Terrasse As
Organisasjonsnr:	934610679
Aksjonær:	David-Andersen, Victoria
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	45
Aksjeboenhetsnumer:	00044
Adresse:	Vøyensvingen 3 C, 0458 OSLO
Aksjenummer:	225-229
Gnr.	219
Bnr.	237

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer SP5388500.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207685070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo:	17 715 757,00
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: 4 656,75,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 656,75	

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:	194,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 288,-
Annen formue:	7 861,-
Gjeld:	256 393,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207685070
Restsaldo:	252 708,22
Kapitalkostnader:	1 679,83

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 252 708,22,-, 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 ev. følger vedlagt.
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.

VEDTEKTER

for AS Kingo Terrasse boligaksjeselskap, org nr 934 610 679.

Vedtatt på generalforsamlingen den 28. mars 2006. Sist endret på generalforsamling 14.04.21

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
AS Kingo Terrasse er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) og drift av Vøyensvingen 1, 3 og 5.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere
Selskapets aksjekapital er på kr 182.000,- fordelt på 364 aksjer á kr 500,-. Aksjonær som eier 6 aksjer har borett til en leilighet på 3 værelser og kjøkken mv. Aksjonær som er eier av minst 5 aksjer skal ha borett til en leilighet på 2 værelser og kjøkken mv. Ingen kan eie mer enn 6 aksjer.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating (fremleie)
Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Aksjeeiere som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor aksjelaget, og plikter å orientere styret om sitt faste opphold og oppdatert kontaktinformasjon.

3-2.1 Bruksoverlatelse av deler av leiligheten

Bruksoverlating/utleie av deler av boligen krever ikke styrets godkjenning, forutsatt at aksjeeier fortsatt skal bo i boligen.

3-2.2 Bruksoverlatelse av hele leiligheten for opp til tre år
Med godkjenning fra styret kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år dersom aksjeeier selv, ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

3-2.3 Bruksoverlatelse av hele leiligheten med særlig grunn
En aksjeeier som ikke oppfyller foregående avsnitt (**3-2.3**), kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

- aksjeeier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

3-2.4 Fremgangsmåte ved bruksoverlatelse av hele leiligheten:

Aksjehaver skal sende søknad om fremleie og levere til styret for behandling (epost anses som gyldig). Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeierer kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt
(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig

plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med et varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv sin styreleder.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest 14 dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

Saker fra aksjonærer som skal behandles på generalforsamlingen må være innsendt til styret innen 1. januar hvert år.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning
Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

HUSORDENSREGLER FOR AS KINGO TERRASSE

Vedtatt av styret 25.02.2008 i medhold av vedtektenes punkt 3 -1,4.

1 Formål

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i AS Kingo Terrasse og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2 Generelle retningslinjer

2.1 Gjeldende lover
Generelt gjelder lov om aksjeselskaper og de paragrafer som gjelder boligaksjeselskaper i lov om burettslag hvor kapittel 5 gir hovedreglene.

2.2 Brudd på reglene
Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige på aksjeeiers bekostning.

2.3 Ansvar for å overholde reglene
Aksjeeier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av husstanden, beboere ved bruksoverlatelse eller andre personer som gis adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Aksjeeier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

2.4 Forholdet til vedtekter
For øvrig gjelder AS Kingo Terrasses vedtekter.

3 Bruksregler

3.1 Bruk av leiligheten
Leiligheten må bare brukes til boligformål. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen kommersiell/irregulær virksomhet som kan sjenere naboene eller utsette eiendommen for skade eller fare. Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

3.2 Nattero
Det må tas nødvendig hensyn til det alminnelige behov for ro. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 har alle krav på nattero. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende.

3.3 Nabovarsel ved fest/selskap
Dersom det ved spesielle anledninger skal være fest i leiligheten etter kl. 23:00, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles om dette på forhånd.

3.4 Banking, boring, snekring etc.
Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt etter kl. 21:00. På søndager er dette tillatt mellom kl. 12:00 og 18:00, men det er ikke tillatt på andre hellig- eller høytidsdager.

3.5 Musikk- og sangundervisning
Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.

3.6 Børsting, banking og risting av matter, tøy mv.
Børsting, banking, risting av sengetøy, matter og møbler/tøy mv. må ikke gjøres fra vinduer eller balkonger, men kun på gårdsplassen.

3.7 Oppvarming
Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

3.8 Grilling
Grilling skal kun foregå på fellesområder.

3.9 Vaskemaskin
Ved klesvask i leiligheten anbefales det å installere vaskemaskin i baderom. Ved bruk av vaskemaskin i kjøkken må det kun benyttes typegodkjente vaskemaskiner og forskriftsmessig montering med stoppekran.

3.10 Brennbar væske, propan etc.
Slike produkter må oppbevares forsvarlig.

3.11 Vifter
Grunnet undertrykksproblematikk i leilighetene skal lufteventilene i vinduer til enhver tid være åpne. Det samme gjelder eventuelle andre ventiler som kan bidra til å redusere undertrykket. Det er ikke anledning til å koble kjøkkenvifter på pipeløp.

3.12 Felles brannvarslingsanlegg
Sirenen skal til enhver tid være koblet til en stikkontakt og sensoren skal til enhver tid stå på fastmontertplass i gangen. Aksjeeier er ansvarlig for at slikt utstyr ikke ødelegges på unødvendig måte eller fjernes. Manglende utstyr vil anskaffes og monteres på aksjeeiers regning.

4 Avfall og mating av dyr

4.1 Avfall
Alt avfall skal pakkes godt inn før det kastes i avfallscontainere i bakgården. Dette er av hygieniske grunner meget viktig. Midlertidig oppbevaring av avfall på fellesareal er ikke tillatt og ethvert søl rundt søppelcontainere må unngås. Papir skal legges i egen papircontainer for resirkulering. Containerne er ikke regulert for avfall etter oppussing/flytting.

4.2 Mating av dyr

Å legge ut mat til fugler, duer og katter er ikke tillatt. Dette er uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

5 Utvendige bygningsmessige forhold

5.1 Forandringer som påvirker fasade
Styret må godkjenne alle forandringer som har innvirkning på eiendommens fasade, som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner, skilt (herunder plakater og oppslag) eller andre utvendige faste innretninger.

5.2 Blomsterkasser mv.
Blomsterkasser kan henges opp, enten på inn- eller utsiden av balkongrekkverket. Det må ikke brukes kasser som lekker eller er sprukket/skadet av frost og lignende slik at de kan utgjøre en fare/ulempe for de som ferdes nedenfor. På balkongvegger kan veggnetting eller spesielle arrangementer for klatreplanter eller hengeplanter settes opp.

5.3 Fri passasje på brannbalkonger
Brannbalkongen med nødutganger må alltid holdes åpne. Det er forbudt å plassere gjenstander der som hindrer passasje. Beboer plikter å fjerne snø og is fra balkongen. Det er ikke tillatt å bruke salt til oppting.

5.4 Låsing av dører
Felles inngangsdører mot gaten og bakgården skal alltid holdes låst.

6 Innvendige bygningsmessige forhold

6.1 Gulvbelegg
De som ønsker å skaffe seg andre gulvbelegg, har plikt til å sørge for at lydforholdene overfor naboer ikke blir dårligere enn de opprinnelig var. Parkettgulv og annet hardt belegg må legges forskriftsmessig for å hindre støy.

6.2 Bygningsmessige endringer
Det er ikke tillatt å gjøre bygningsmessige endringer uten styrets godkjenning.

7 Fellesareal

7.1 Generelt
Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene, spesielt gjelder dette beplantninger og sitteområder. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.

7.2 Parkering av sykler
Sykler må parkeres ved sykkelstativer i bakgården, under trapp i kjeller eller i egen bod. Det er ikke tillatt å parkere sykler på fortauet foran eiendommen. Motorsykler må ikke plasseres på gårdsplassen uten skriftlig godkjenning fra styret.

7.3 Oppbevaring av gjenstander på fellesarealer
Det er ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler eller andre gjenstander i fellesareal ute, i ganger eller andre fellesareal i loft og kjeller uten styrets godkjenning. Barnevogner/understell på barnevogn kan midlertidig plasseres i trappeoppgang og på en slik måte at det ikke er til hinder for beboerne. Styret forbeholder seg retten til å fjerne/kaste gjenstander som står i fellesareal.

7.4 Bruk av vaskeri
Fellesrom som vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne på eget ansvar.

7.5 Fellesrom
Bruk av stearinlys eller fyrstikker i fellesrom er ikke tillatt. Taklys skal alltid slukkes etter bruk av lofts- og kjellerrom.

7.6 Kjellervinduer, takluker og vinduer i oppgangene
Alle kjellervinduer og -dører må være forsvarlig lukket. Ved åpning av vinduer i oppgangene må disse passes på, for å unngå skader av vind og vær. Takluker skal kun åpnes av vaktmester.

7.7 Lagring av ved
Ved lagring av ved i boder må vedstablene legges på en slik måte at det er minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegg/tak.

7.8 Røyking i fellesrom
Røyking i oppganger, loft og kjeller er ikke tillatt.

8 Dyrehold

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

8.2 Lufting av hund
Lufting av hund på fellesområdene må skje med tilsyn og uten sjenanse for naboer.

9 Bruksoverlating

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Regler for bruksoverlating er inntatt i vedtektenes punkt 3-2.

10 Klager

Klage på brudd på husordensreglene må skje skriftlig til styret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thor Hafnor
VØYENSVINGEN 3C

Dato: 08.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86520449
8799025

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.219 BNR. 237

Vi viser til bestilling av 20251008 for VØYENSVINGEN 3C.

GNR. 219 BNR. 237

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.1935.

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

788 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

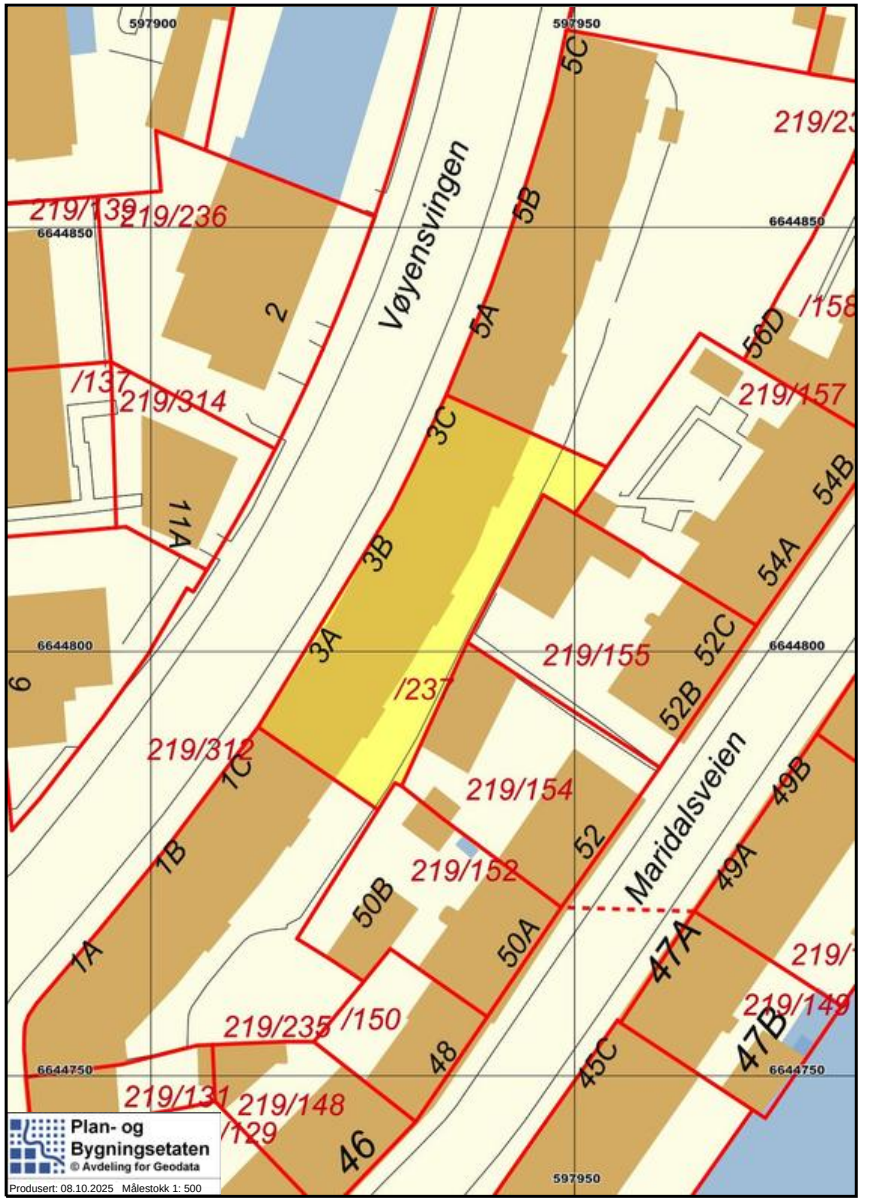
Kristin Tveit
Enhetsleder

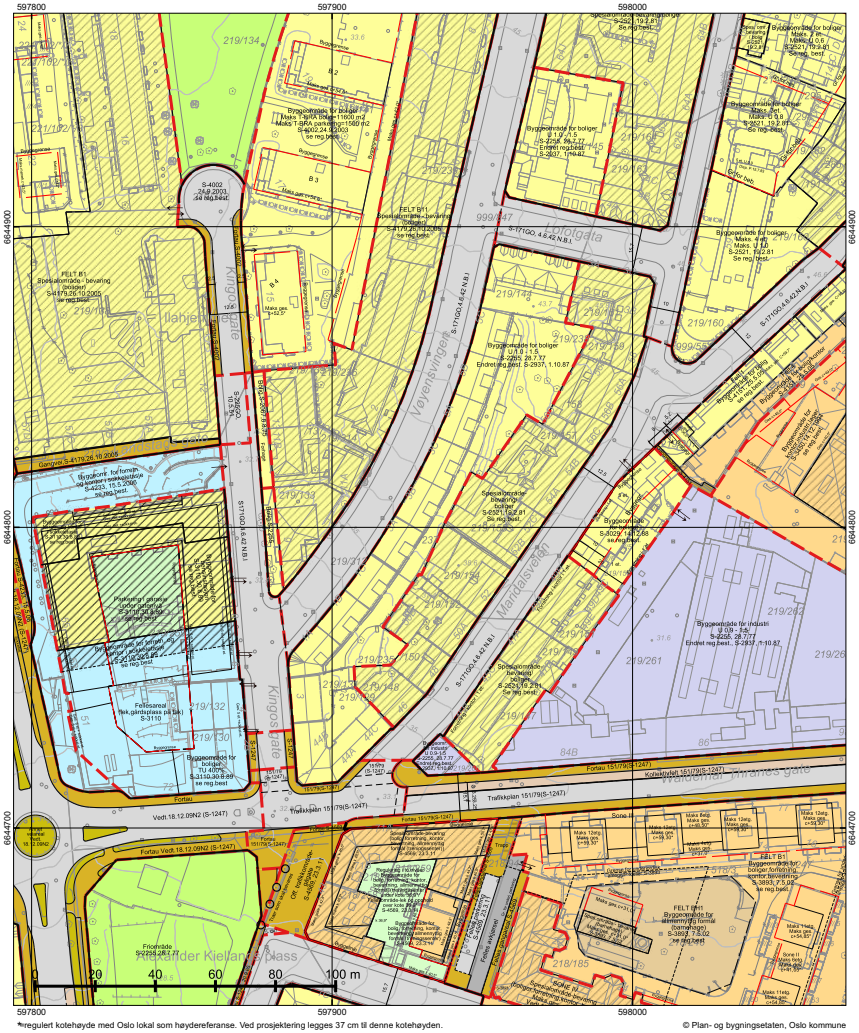
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148323/ 86520449
Deres ref.:
Adresse: Vøyensvingen 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/237

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

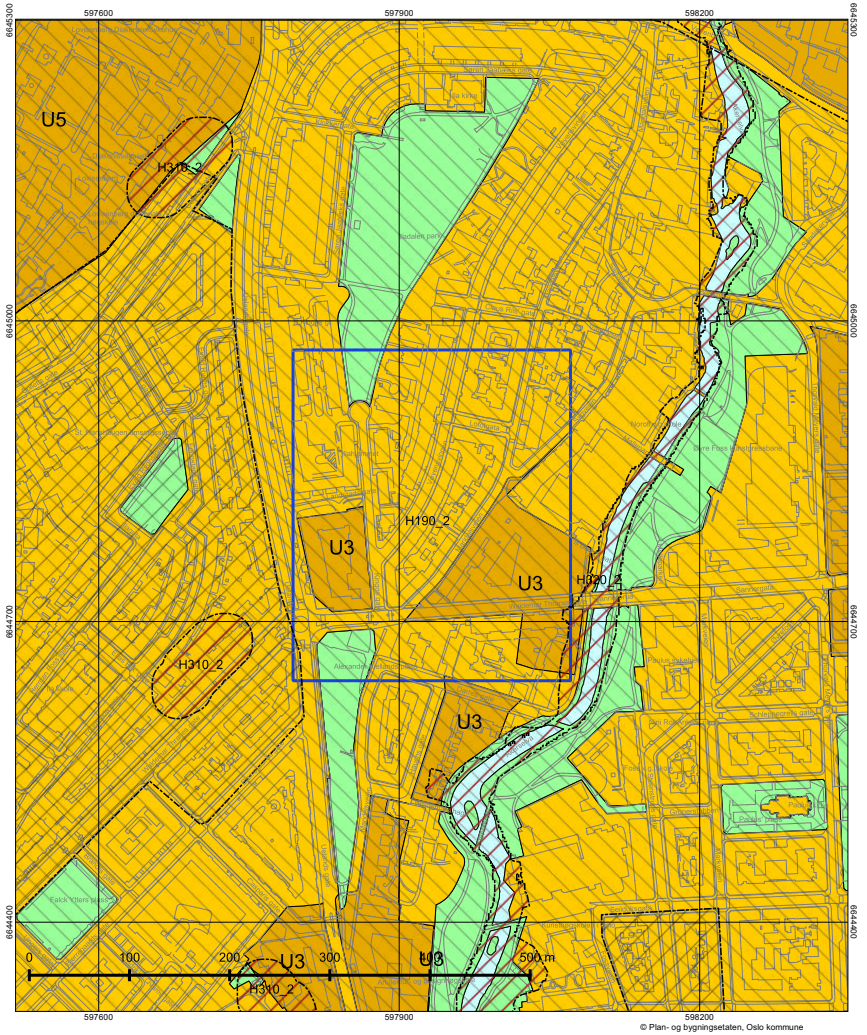
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Oslo

Dato: 08.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148323/86520449
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

TINGLYST
17 SEP 1998
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 54433

ERKLÆRING

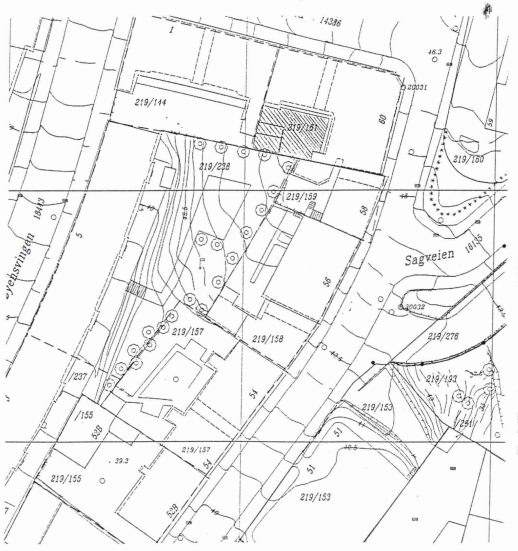
OM BRUK AV GÅRDSROM (1)

(for tinglysing)

Doknr: 54433 Tinglyst: 17.09.1998 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede eier av **Maridalsveien 60 gnr. 219, bnr. 161**, erklærer følgende:

1. For eiendommen gnr/bnr **219/161** og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 219/144, 219/159, 219/158, 219/157, 219/155, 219/238, 219/237 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr **219/161** som er skravert på inntegnede kartutsnitt (jfr. kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by).



2. Ubebygget areal på gnr/bnr **219/161** tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring.

TLER1 (s)

3. Eierne av eiendommer nevnt i pkt.1 gis rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger av forskjellige slag over gnr/bnr **219/161**, og gis rett til adkomst over gnr/bnr **219/161** i den utstrekning det er nødvendig for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom.

4. Eieren av gnr/bnr **219/161** godtar at vedlikeholdet av arealet nevnt i pkt. 1, søkes gjennomført av en organisasjon av beboerne i eiendommene nevnt i pkt.1. Eier har i den forbindelse ingen innvendinger mot at beboerne i fellesskap gjør mindre vesentlige omdisponeringer av grøntarealene. Hvis vedlikeholdet etter denne modell ikke lykkes, forplikter eieren seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet nevnt i pkt. 1.

5. Eieren av gnr/bnr **219/161** er forpliktet til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av gårdsrom i boligkvartaler i indre by.

6. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på gnr/bnr **219/161**, og kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

Underskrifter **Borettslaget Maridalsveien 60**
som eier av
Maridalsveien 60 gnr/bnr 219/161

Oslo, den 2.9.1998

Organisasjonsnr: 977024099

(Underskrift, navn med blokkbokstaver,personnr.)

Per Vinje PERVINJE 160671 [redacted]

Chr. A. Smedsh CHR. A. SMEDSH 180869 [redacted]

TLER1 (s)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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.

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

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

23 00 65 60

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: **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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0261/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vøyensvingen 3C 0458 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 237 (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