NORDVIK

Kingos gate 24

2 soverom | 69 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Kingos gate 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
161	Kontaktinfo
164	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
167	Forbrukerinformasjon om budgivning
168	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.03.2026









Nøkkelinformasjon

Utrolig fin topp- og hjørneleilighet fra 2013 med stor, sydvendt balkong og skjermet beliggenhet i blindvei. Fjernvarme

Prisantydning	**7 300 000,-**
Omkostninger	**183 880,-**
Totalpris	**7 483 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 399,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En moderne og stilfull 3-roms hjørneleilighet med gjennomgående god standard og sydvendt balkong. Her bor du like ved Alexander Kiellands plass, midt mellom St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka, innerst i en skjermet blindvei. En leilighet for deg som ønsker en praktisk bolig du kan flytte rett inn i, samtidig som du bor rolig til med kort vei til alt Oslo har å by på.

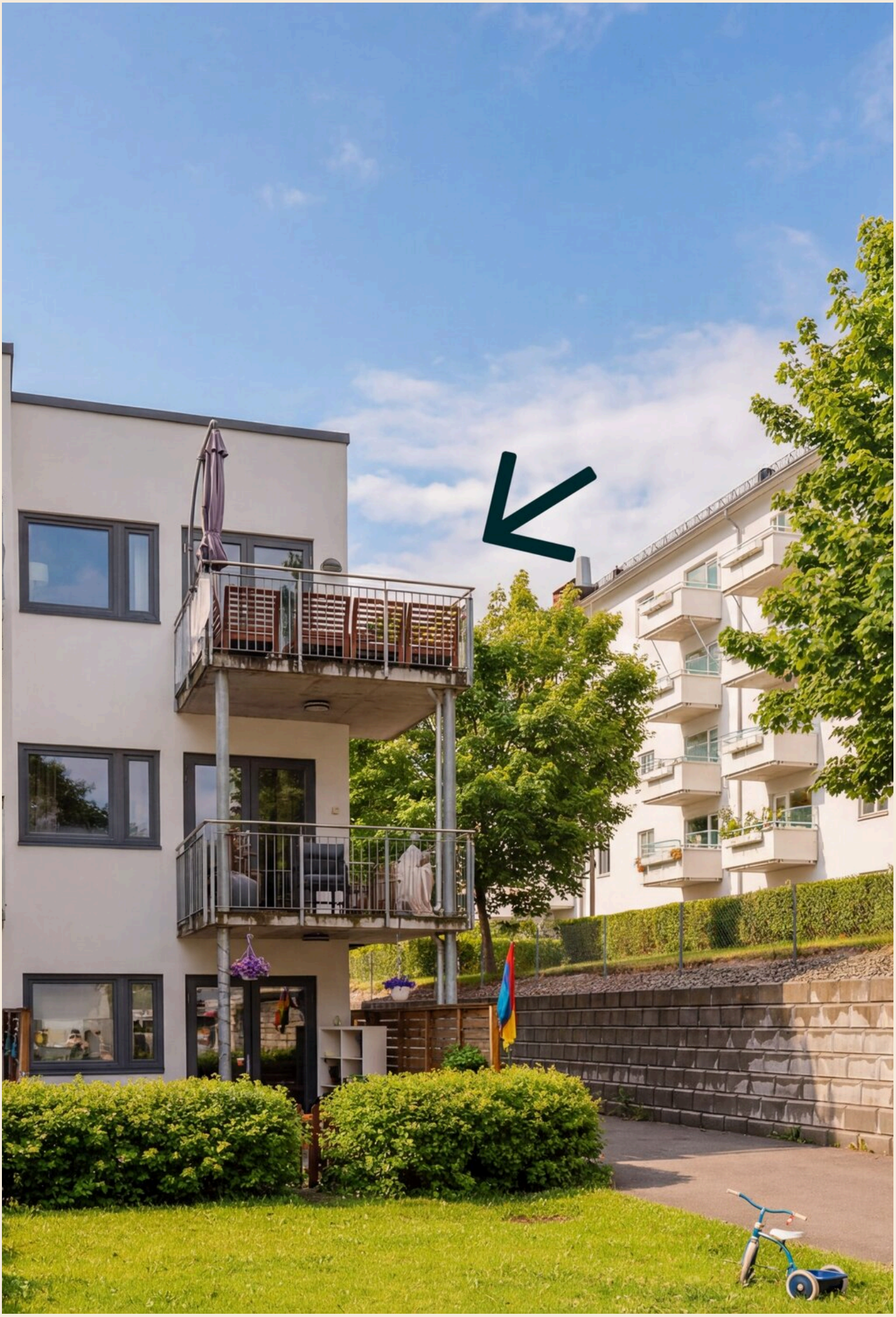
Bygget stod ferdig i 2013 og byr på kvaliteter som romslig bad, balansert ventilasjon og fjernvarme. Leiligheten er oppgradert i 2026 med nymalte vegger og nyslipt gulv. Arealeffektiv planløsning med store vindusflater gir god romfølelse og mye lys.

Fjernvarme
Sydvendt balkong
Romslig bod på 8 kvm
Mulighet for å gjøre om til 4-roms*
Mulighet for overtagelse av leie av parkeringsplass i garasjeanlegg**

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm










Drawn from Nature by J. J. Audubon, F.R.S. F.L.S.
Snowy Heron, or White Egret.
ARDEA CANDIDISSIMA, Gm.
Male adult spring plumage.


















ORION

Leiligheten har en romslig mellomgang med god plass til oppbevaring i skap som medfølger.





Skapene er malt i en pen beige farge som passer godt til resten av leiligheten. Praktisk å kunne ha litt pyntegjenstander, blomster, nøkkelboks etc. i gangen.

Leiligheten har to romslige soverom som begge vender mot rolig uteområde.





Store vindusflater med dype vinduskarmer.





Garderobeskapene medfølger. De er 60 cm i dybden, så her får man plass til mye.

Hovedsoverommet er malt i en behagelig blåfarge, både vegger og tak.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0019/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Kingos gate 24, 0457 OSLO
Gnr 221, bnr 102, snr 24 i Oslo kommune

Selgere
Magnus Nygaard
Lisa Mari Milligan

Kjøpesum og omkostninger
7 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 483 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 496 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 77 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, stue/kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 69 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Solforhold
I følge selger er det sol på balkongen fra ca. 09:30 til 16:30 om sommeren.

Sol- og lysforhold vil alltid endres etter sesong, plassering på uteplass etc. Interessenter oppfordres alltid til å undersøke dette nøye selv på visning, før bud inngis.

Innhold
Leiligheten ligger fint til i byggets toppetasje og består av: Gang, to soverom, stue med åpen løsning mot kjøkken og bad. Utgang fra stuen til en herlig balkong. I tillegg disponerer leiligheten en romslig bod som ligger i innvendig garasje.

Sykkelstativ utenfor bygården.
Det er store fellesarealer i inngangsparti (trappefritt), der man fint kan sette fra seg barnevogn etc.

Utenfor bygården har man fine og grønne uteområder med gressplen, lekeapparater og gangvei. Skjermet beliggenhet innerst i blindvei stengt med bom, noe som gir minimal trafikk

Standard

GANG
Innbydende og praktisk inngangsparti med inngang til de fleste rom, samt god plass til oppheng av ytterjakker og plassering av sko. Porttelefon montert på vegg. Nyslipt parkett og nymalte overflater. Sikringsskap med automatsikringer. Enkel adkomst til boligen via romslig trappeoppgang.

STUE
Leiligheten har en lys og romslig stue med mange store vindusflater og utgang til balkong. Rommet er rektangulært og har vindusflater på tre sider med hyggelig utsikt og gode lysforhold. Naturlig plass til sofa, TV-benk og spisebord ved kjøkkenet. Nyslipt 3-stavsparkett og nymalte vegger.

BALKONG
Balkongen fungerer som en forlengelse av stuen om sommeren. Her har man gode solforhold med sol fra omtrent 09:30-16:30 om sommeren. Opplysning gitt av selger. Det er plass til diverse utemøbler, grill og beplantning, og balkongen har et praktisk hjørne som egner seg perfekt for plassering av grill. Fin utsikt mot uteområde som blir grønt og fint om sommeren.

KJØKKEN
Åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe som både er sosialt og praktisk. God plass til stort spisebord på kjøkken og vitrineskap/skjenk dersom man ønsker det. Tidløs kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom over- og underskap. Frittstående kjøleskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn (håndtaket på stekeovnen flasser) og platetopp. Det er tilkoblet ventilator over kokeplass.

TO SOVEROM
Leiligheten har to romslige soverom som begge vender mot uteområde og blindvei. Begge rommene har store vindusflater, generøs takhøyde og hyggelig utsikt. Plass til garderobeskap, nattbord og seng på begge rommene.

*En annen seksjon i sameiet har laget et ekstra soverom der kjøkken er i dag og flyttet kjøkkenet litt frem, se alternativ plantegning for inspirasjon. Boligen selges slik den fremstår på visning. Eventuelle endringer og/eller søknader må gjøres av interessenter selv dersom de ønsker det. Fagkyndig og sameiet bør kontaktes. Konferer med megler for mer informasjon.

BAD
Tidløst bad av god størrelse. Badet består av toalett, hjørnedusj med innfellbare dusjdører, servant med underskap, speil og plass til vaskemaskin. Gulvvarme og downlights i tak. Stikkontakt på vegg. Balansert ventilasjon.

Parkering
** Selger leier en garasjeplass (med lader) i Kingos gate 17 som ligger ca. 150 meter fra leiligheten. Selger har leid denne plassen for 1700,- per måned. Utleier har informert selger om at det kan være aktuelt å leie ut til ny eier hvis det er ønskelig. Kjøper må evt. gjøre ny avtale med eier av denne parkeringsplassen hvis det er ønskelig.

Sameiet har 1 gjestparkering på framsiden av bygget (kan stå i 6 timer om gangen), og 3 gjesteparkeringsplasser på oversiden av bygget. Man må legge frem gyldig parkeringstillatelse for å stå på disse plassene.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2026:
- Slipt og lakkert parkett alle rom
- Malt alle rom i leiligheten, vegger og tak.
- Byttet håndtak på skap på hovedsoverom.

2021:
- Byttet 1 ødelagt flis på bad i 2021 som følge av ytre påkjenning fra dusjhylle. Utført av M-Tett AS som også gjorde en vurdering av membran. Vurdert at badet var pent flislagt og membran rundt skadestedet var bra.
- Ny balkongdør: Kjøpt av Nordan og montert av Jan B. Lien, organisasjonsnr. 955211235.

Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 9. januar 2019.

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

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet rehabiliterte hele fasaden i 2019. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? SVAR: Ja. Beskriv: Rutinemessig service utført på ventilasjonsanlegg 2025 av Ergotek AS.

Ventilasjonskanaler i leiligheten ble renset i 2022 av Luftig AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Parkett i alle rom slipt og lakkert. Samtlige vegger og tak i leiligheten malt. 2021: Ny balkongdør. Dør levert av NorDan og montert av Jan B. Lien. organisasjonsnr. 955211235

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Ja. Beskriv: Byttet 1 ødelagt flis på bad i 2021 som følge av ytre påkjenning fra dusjhylle. Utført av M-Tett AS som også gjorde en vurdering av membran. Vurdert at badet var pent flislagt og membran rundt skadestedet var bra.

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. SVAR: Ja. Beskriv: I 2020 ble det registrert mindre forekomst av skjeggkre i boligen. Forholdet ble behandlet av Anticimex. Det har ikke vært observert skjeggkre i ettertid.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Ingenting utover tiltstandsrapport ifm. salg.

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? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Ingenting utover tiltstandsrapport ifm. salg.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? SVAR: Ja. Beskriv: Foreligger midlertidig brukstillatelse.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
- Yttertak er ikke besiktiget.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 3,lags isoler glass med produksjonsår 2013
- En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull fra 2013. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021
- Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 8m2.
- Balansert ventilasjon i leiligheten.
- Fjernvarme.
- Sikringsskap med automatsikringer.

INNVENDIG
- Gulv: Parkettgulv.
- Vegger: Malte glatte flater.
- Himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights i entré. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vannledninger: Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt. Konsekvens/tiltak Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Overflater og innredning på kjøkken: Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.
- Overflater vegger og tak på bad: Det er observert sprekt flis i dusjsone. -> Konsekvens: En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen. Tiltak: Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger -> Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Kontrollere om membranen bak flisen er intakt. Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang. Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom. Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett
- Overflater gulv på bad: Det er observert aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid. Tiltak: Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Resten har fått tilstandsgrad 0/1. Se tilstandsrapporten for mer informasjon. Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten og interessenter bør alltid lese igjennom hele tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Beige, malte IVAR-skap i gang.
- Garderobeskap på begge soverom.
- Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøleskap.
- Utemøbler (kun stolene og firkantet bord som er i samme type som stolene).
- Oppbevaringsmøbler i bod.
- Lamellgardiner i stue.
- Rullegardiner på begge soverom.

Dette medfølger ikke:
- Vaskemaskin.
- Taklampe på soverommene. Nattbord på hovedsoverom.
- Taklampe over spisebord og over sofagruppe.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet via radiatorer, samt gulvvarme på bad. Oppvarming er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Forbruk Kwh i 2025: 5 209 kwh.
Strøm: 2 605 kr årlig med norgespris, 217 kr i mnd.
Nettleie: 4383 kr årlig, 365 kr i mnd.
Månedlig kost strøm+nettleie = 217 + 365 = 582,-

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 399,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett/kabel-TV fra Telenor, fjernvarme, felles bygningsforsikring, trappevask, diverse drift og vedlikehold, forretningsfører, styrehonorer m.m.
Fordelt slik:
Fjernvarme: 442,-
Kabel-TV-avgift: 469,-
Felleskostnader: 3488,-

Felleskostnader kan bli justert av sameiet mellom salgstidspunkt og overtakelse. Megler kan kun kontrollere felleskostnader på salgstidspunkt og evt. planlagt økninger som styret informerer om på salgstidspunktet.

Det er bestemt en årlig økning av felleskostnadene på 3% i 2026.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

skatteåret.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Leverandøren har servicetelefon 915 09 000

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ilahagene, orgnr. 912510123

Om sameiet
- Sameiet Ilahagene består av 28 boligenheter og har organisasjonsnummer 912510123. Seksjonene i Sameiet skal benyttes til bolig.
- Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.
- Snømåking blir utført av Naturlig Granittmur ved Kari Happonen.
- Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen Renhold. Rengjøringen skjer ukentlig.
- Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styret på e-post til, ilahagene@gmail.com. Dørskilt bestilles hos Ringtungruppen. Navn på ringeklokke oppdateres av styret ved salg av leilighet,
eventuelt kan det sendes e-post til styret.

Rehabilitering og større vedlikehold gjort i regi av sameiet de siste årene:
2024: Befaring av Schneider Eletric på EL-anlegg og brannsystem. Assemblin har gjennomført befaring av fjernvarmeanlegg. Legging av betongheller på tak.
2023: Fiks av lekkasje i taket over inngang 26
2022/2021: Ingen større vedlikehold.
2018/2019: I november 2018 sluttet en av pumpene i sameiet å fungere. Det ble da påvist at begge pumpene burde byttes ut, total kostnad på dette kom på ca 150.000kr. Kostnaden ble tatt i 2019. Fasaden er utbedret av Oslo murmesterbedrift, og jobben er ferdigstilt høsten 2019. Samtidig med utbedring av fasade ble vinduer malt og refuget. Erstatning ble utbetalt til sameiet hvor vi inngikk forlik og fikk full uttelling av det gjenstående på garantien gjennomg Nordic Guarantee. Viser til e-poster som er sendt ut av styret.

Hvordan opplever selger driften og informasjonen fra styret?
Svar: Svært veldrevet sameie. Bærer preg av at det er mange familier som har bodd der siden boligene ble bygd og har en langsiktig horisont på drift.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Eiendomsmegler bistår med innsending av eierskiftemelding til styret og forretningsfører for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke felles lån p.t.

Det er ikke oppgitt at sameiet har sikringsordning, dog har sameiet heller ingen fellesgjeld p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 25 798,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (for 2024) viste et underskudd på 186.836,-.

Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er tillatt med EL- og gassgrill på balkong. Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

Beboernes forpliktelser og dugnader
En Sameier må ikke uten godkjennelse fra Sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller seksjonen, sette opp skillevegger og lignende, flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m. I følge vedtekter §2.

Indre vedlikehold er sameierens ansvar og utre vedlikehold er sameiets ansvar.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonene påhviler fullt ut for egen regning den enkelte Sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inngår i henhold til seksjoneringsbegjæringen som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongene. Den enkelte seksjonseier har imidlertid tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig

vedlikehold.Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av Sameierens
forpliktelser overfor Sameiet.

Alt arbeid som påligger Sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Opplysninger hentet fra vedtektene, § 7.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Det er båndtvang på sameiets fellesareal. Eier er ansvarlig for å hindre at dyret gjør fra seg på fellesarealer eller beveger seg inn på private områder som markterrasser.

I følge husordensregler §10.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 82677983

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 729 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst fra gangvei, til høyre for parkeringsplass innerst i Kingos gate. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling, men det er heller ikke krav til dette da boligen ligger i 3. etasje.

Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en skjermet og stille beliggenhet, like bak knutepunktet Alexander Kiellands plass. Her bor man tilbaketrukket, men allikevel sentralt midt mellom St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka. Kiellands Hus ligger rett ved med alt du trenger av det daglige som dagligvarebutikk, apotek, bokhandel, vinmonopol, renseri/skredder og frisør. Videre byr nærområdet på et rikt utvalg av hyggelige butikker, kaféer og restauranter med uteservering.

Flotte turområder som blant annet Ilaparken og St. Hanshaugen park rett i nærheten. Det er kort vei til Akerselva der du kan gå hyggelige turer langs elven og ned til sentrum og Bjørvika, eller oppover til Nydalen og videre mot Maridalen.

Innenfor kort gange finner du også både Grünerløkka og Vulkan-området som har blant annet mathallen og mange spennende spisesteder. Flere treningsstudioer innen kort avstand, og Ringen kino er også like ved.

Særdeles godt kollektivtilbud og skulle du trenge parkering, finnes det mulighet for leie av plasser i parkeringskjelleren i Kiellands Hus eller i et av nabobyggene.

Perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil med kort vei til alt Oslo by har å tilby. Velkommen til visning.

Skoler og barnehager
I følge Oslo kommune sine hjemmesider sokner eiendommen til Sagene skole.

Se link: https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget.

Brukstillatelsen gjelder for: Hele tiltaket. I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2013. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt. Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling. Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dagens planløsning samsvarer med de originale bygningstegningene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger, reg. bestemmelser S-4179. Datert 26.10.2005.

Saksnr
202554777
Saken gjelder
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate
Sakstype
Detaljregulering
Se sak: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202554777 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506756

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

301/221/102/24:
18.04.1953 - Dokumentnr: 301164 - Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1953 - Dokumentnr: 301648 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1953 - Dokumentnr: 308049 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2001 - Dokumentnr: 23268 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:230
Plikt til å sikre tilgang til garasjeanlegg. Bestemmelse om opparbeidelse av areal, vedlikehold og drift av garasjeanlegg.
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:230
Gjelder del av takterasse som rømningsvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80525 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:230
Gjelder takterasse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.2026 - Dokumentnr: 236031 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.08.2013 - Dokumentnr: 683470 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/2179

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Ytterdør har systemnøkkel. Ingen sikkerhetslås oppe. Selger har fire nøkler som vil overleveres på overtakelse.
- Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
- Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Anbefaling kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, leilighet kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer, basert på forretningsfører og pakke kr. 2 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 35 000,-
Utlegg foto - Pris varierer, basert på fotograf og pakke kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 425,- 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 6. mars 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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).

Kingos gate 24

Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	**10 min**
550 elever, 28 klasser	0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**11 min**
517 elever, 27 klasser	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**13 min**
538 elever, 22 klasser	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**17 min**
104 elever, 8 klasser	1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**20 min**
510 elever, 35 klasser	1.6 km
Foss videregående skole	**8 min**
600 elever, 20 klasser	0.7 km
Oslo katedralskole	**17 min**
560 elever, 21 klasser	1.4 km

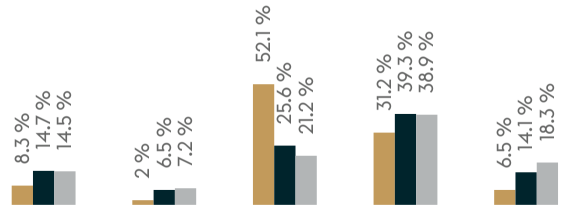
Offentlig transport

Evald Ryghs gate	**3 min**
Linje 34, 54	0.2 km
Biermanns gate	**11 min**
Linje 11, 12, 18	0.9 km
Carl Berners plass	**5 min**
Linje 5	2.2 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	2.9 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.1 km

Barnehager

Løkkeberg barnehage (1-5 år)	**7 min**
54 barn	0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**6 min**
64 barn	0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**6 min**
68 barn	0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	5 min
Iladalen park kunstgress	5 min
SATS Ila	6 min
Sagene Squash Senter	8 min

«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

STIGEN Boligtakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Kingos gate 24, 0457 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 102, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 04.03.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3418 **Eiendomsverdi ref nr:** RS7302

Foretak: Stigen Boligtakst AS **Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS NITO

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

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

Vinduer med 3,lags isoler glass med produksjonsår 2013

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull fra 2013. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.
Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall.
Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av sameiet.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

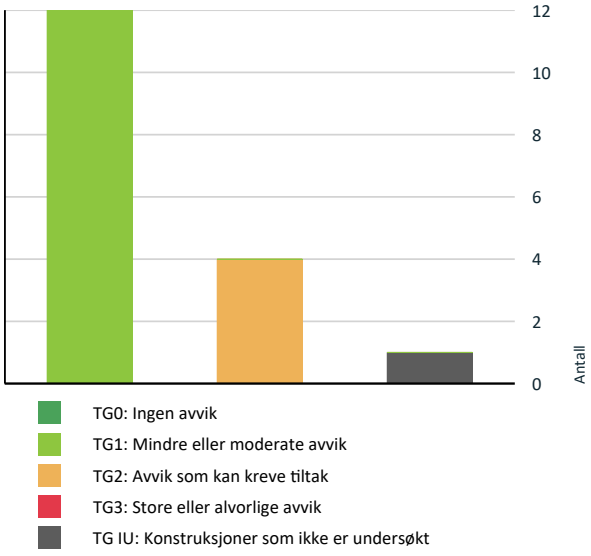
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Vinduer med 3,lags isoler glass med produksjonsår 2013

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Kommentar

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe og med kikkehull fra 2013. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Utgang fra stue/kjøkken til en balkong på ca. 8m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Tilstandsrapport

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Det er montert downlights i entre. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall. Nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Tilstandsrapport

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert en liten sprekt flis i dusjsone. Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging er normalt på ett bad. hvor det dusjes direkte på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprukket flis i dusjsone
Konsekvens:
En sprukket flis i dusjsonen kan føre til at vann trenger inn bak flisen dersom membranlaget under er skadet eller har redusert funksjon. Dette kan på sikt medføre fuktinntrengning, oppfukting av konstruksjoner og risiko for skjulte skader i vegg- eller gulvkonstruksjonen.

Tiltak:
Fjerne og erstatte den sprukne flisen.
Kontrollere om membranen bak flisen er intakt.
Dersom membranen er skadet: foreta lokal utbedring eller vurdere større rehabilitering av våtrommet avhengig av skadeomfang.
Sørge for at utskifting utføres av fagperson med kompetanse på våtrom.

Fuger
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging er normalt på ett bad. hvor det dusjes direkte på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Tilstandsrapport

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Innredningen består av et underskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

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

Det ble gjennomført fuktmåling med fuktsøker på både gulv og vegger, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Ved bruk av fuktmålingsinstrumenter på flislagte baderom, kan det forekomme utslag selv om membranen er tett. Dette skyldes at fuktsøkeren måler ca. 2–3 cm ned i underlaget, men ikke kan fastslå om eventuell fukt befinner seg over eller under membransjiktet. Resultatene fra slike målinger må derfor betraktes som veiledende.

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

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

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Vannstopper:
Konsekvens:
Uten lekkasjedeteksjon kan lekkasjevann fra oppvaskmaskin eller tilkoblet utstyr føre til omfattende fuktskader i gulv og konstruksjoner. Dette kan medføre store reparasjonskostnader og redusert levetid for bygningsdelen.

Tiltak:
Montering av lekkasjedeteksjon med automatisk vannstoppventil ved oppvaskmaskin og andre vanntilknyttede apparater på kjøkkenet.
Kontroll av eksisterende vann- og avløpsinstallasjoner for å sikre at de oppfyller gjeldende krav.

3. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Utført service i 2025 iflg kunde.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking av rørkursene i fordelerskapet for rør-i-rør-systemet. Dette er et avvik fra kravene om oversikt og merking, men anlegget kan ellers være funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Merking av rør
Konsekvens:
Fravær av merking gjør det vanskelig å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje eller vedlikehold. Dette kan føre til forsinket skadebegrensning og økt risiko for følgeskader ved vannlekkasje.

Tiltak:
Merk alle rørkurs tydelig i fordelerskapet med kursnummer og tilhørende tappesteder.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon. Utført service i 2025 iflg kunde.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvann er felles i regi av sameiet.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Kommentar

Leiligheten blir oppvarmet med radiatorer og gulvvarme på badet. Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ikke fremvist dokumentasjon

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Branncelle for blokk: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom.
Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.
Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til 95,6 cm. Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Selv om det ikke er krav om utbedring, kan lav høyde utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.)
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

Lavt rekkverk
Konsekvens:
For lav høyde gir økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt balanse. Dette er et sikkerhetsavvik som bør utbedres.
Tiltak:
Rekkverket bør bygges opp til forskriftsmessig høyde eller erstattes med en løsning som oppfyller kravene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

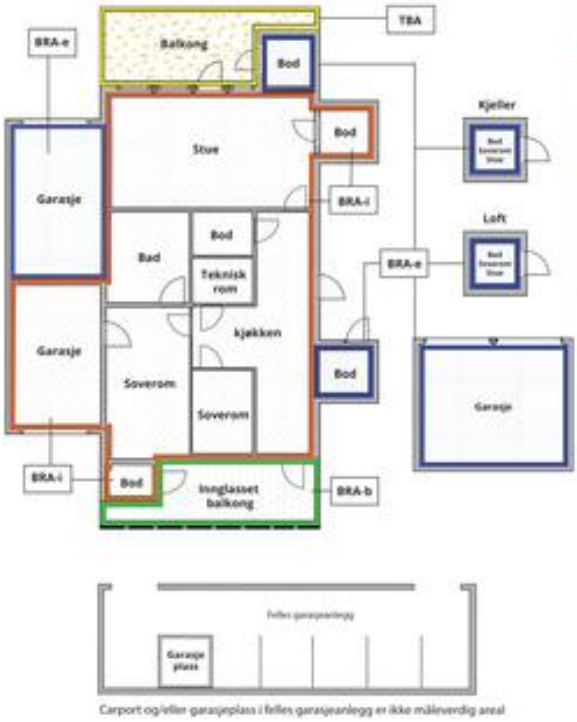
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	69			69	8
1. Etasje		8		8	
SUM	**69**	**8**			**8**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Kjøkken/stue, bad, entré, soverom, soverom 2		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.20- 2.50 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Magnus Nygaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	102	0	24	3329 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Kingos gate 24

Hjemmelshaver
Milligan Lisa Mari, Nygaard Magnus Sveen

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no

Eierandel
68 / 2179

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Sameiet eier tomten på 3 329 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
2026:
- Slipt og lakkert parkett alle rom
- Malt alle rom i leiligheten, vegger og tak.
Utført av profesjonelle.
2025:
- Rutinemessig service utført på ventilasjonsanlegg 2025 av Ergotek AS. Dokumentasjon foreligger.
2022:
- Ventilasjonskanaler i leiligheten ble renset i 2022 av Luftig AS. Dokumentasjon foreligger
2021:
- Byttet 1 ødelagt flis på bad i 2021 som følge av ytre påkjenning fra dusjhylle. Utført av M-Tett AS som også gjorde en vurdering av membran. Vurdert at badet var pent flislagt og membran rundt skadestedet var bra. Dokumentasjon foreligger
- Ny balkongdør: Kjøpt av Nordan og montert av Jan B. Lien. Dokumentasjon foreligger
2013: Leilighet bygd

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
- Sameiet rehabiliterte hele fasaden i 2019. Utført av Oslo Murmesterbedrift AS.

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
- Ikke opplyst om skader/feil/mangler

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Midlertidlig brukstillatelse	27.09.2013		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.03.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Megler	25.02.2026	Megler opplysninger	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	10.09.2013		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.03.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	
2	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lisa Mari Milligan	9578-5999-4-2885761	2026-03-03 10:20:28
Magnus Sveen Nygaard	9578-5997-4-2657381	2026-03-03 10:08:47

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0019/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kingos gate 24, 0457 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Magnus Nygaard, Lisa Mari Milligan

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. januar 2019

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: 82677983
Forsikret i: Gjensidige forsikring ASA

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet rehabiliterte hele fasaden i 2019. Utført av Oslo Murmesterbedrift 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Rutinemessig service utført på ventilasjonsanlegg 2025 av Ergotek AS. Ventilasjonskanaler i leiligheten ble renset i 2022 av Luftig AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026: Parkett i alle rom slipt og lakkert. Samtlige vegger og tak i leiligheten malt. 2021: Ny balkongdør. Dør levert av NorDan og montert av Jan B. Lien. organisasjonsnr. 955211235

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Byttet 1 ødelagt flis på bad i 2021 som følge av ytre påkjenning fra dusjhylle. Utført av M-Tett AS som også gjorde en vurdering av membran. Vurdert at badet var pent flislagt og membran rundt skadestedet var bra.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I 2020 ble det registrert mindre forekomst av skjeggkre i boligen. Forholdet ble behandlet av Anticimex. Det har ikke vært observert skjeggkre i ettertid.

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

Eventuell kommentar: Ingenting utover tiltstandsrapport ifm. salg.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting utover tiltstandsrapport ifm. salg.

---

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

Ja

Beskriv: Foreligger midlertidig brukstillatelse

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0019/26

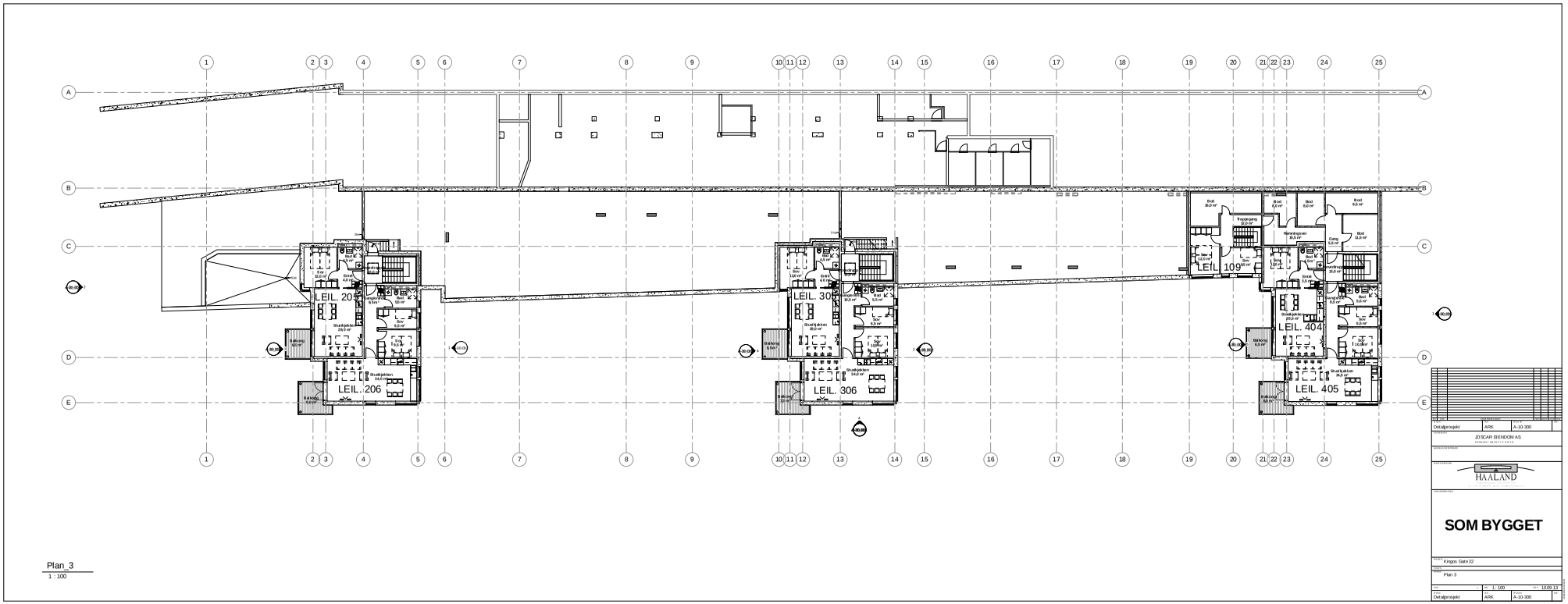
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Magnus Sveen Nygaard	**2026-03-03**	**Lisa Mari Milligan**	**2026-03-03**

Identifikasjon	Identifikasjon
Magnus Sveen Nygaard	Lisa Mari Milligan

Signicat

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



Plan_3
1 : 100

Detaljprosjekt | ARK | A-10-300

JOSCAR EIENDOM AS

HAALAND

SOM BYGGET

Kirkgata 22

Plan 3

1 : 100 | 10.09.13

Detaljprosjekt | ARK | A-10-300

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ILAHAGENE

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

sist revidert ekstraordinært sameiermøte 17.06.2015

§ 1 Innledning

Eiendommen gnr. 221 bnr. 102 i Oslo kommune – Kingos gate 22 – er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.08.2013 med tilhørende seksjoneringstegninger og senere reseksjoneringsbegjæring delt opp i 28 eierseksjoner.

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Ilahagene, og omtales heretter i disse vedtekter som Sameiet. Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Seksjonene i Sameiet skal benyttes til bolig. Eierne av seksjonene omtales i disse vedtekter i flertall som Sameiere og individuelt som Sameier.

Sameiet har til formål å ivareta administrasjon av eiendommen gnr. 221 bnr. 102 i Oslo og Sameiernes fellesinteresser.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakt, skjøte, seksjoneringsbegjæring og reseksjoneringsbegjæring er bindende for Sameierne.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter.

Sameiets vedtekter registreres i Foretaksregisteret.

Styret fremmer forslag til husordensregler, som vedtas ved alminnelig flertall av sameiermøtet. Sameierne er forpliktet til å følge husordensreglene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 (eierseksjonsloven).

§ 2 Organisering av Sameiet og råderett

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én leilighet benevnes seksjon.

En seksjon består av en hoveddel og eventuelt en tilleggsdel, jf. eierseksjonslovens § 6 første ledd.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet. Hver Sameier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til boenheten.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Overdragelse av seksjon kan dog ikke skje uten at forretningsfører har fått melding.

Eierseksjonssameiet er basert på brøkdeler – sameiebrøk – som svarer til den enkelte seksjons areal, herunder eventuell bod internt i den enkelte seksjons hoveddel, men

eksklusivt eventuell tilleggsdel, bod utenfor seksjonens hoveddel, terrasser, balkonger og parkeringsplasser, slik dette er vist i seksjoneringsbegjæringen med seksjoneringstegninger.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte seksjoners hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. En Sameier har sammen med de øvrige Sameierne felles bruksrett til Sameiets fellesarealer.

Seksjonene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige Sameiere.

En Sameier må ikke uten godkjennelse fra Sameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller seksjonen, sette opp skillevegger og lignende, flislegge balkong/terrasse eller sette opp radio- og TV-antenne/parabol, markiser m.m.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre Sameiere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til Sameiets styre.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom de enkelte Sameiernes seksjoner hvis det ikke er til vesentlig ulempe for Sameieren. Sameieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er Sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er er nevnt, må bekostes av den enkelte Sameier, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

Sameiets eiendom gnr. 221 bnr. 102 har en tinglyst rett til å benytte i kjelleren i bygningen på naboeiendommen gnr. 219 bnr. 230 til garasjeanlegg og bod. Ved seksjonering vil ikke lenger gnr. 221 bnr. 102 bestå som en egen matrikkelenhet, men det blir istedenfor opprettet 28 seksjoner som matrikkelenheter. Seksjonseierne er kjent med at den tinglyste retten ikke gir samtlige seksjoner rett til å bruke garasjekjelleren. Det er kun de Sameiere som har kjøpt garasjeplasser som har rett til å bruke arealet i naboeiendommen til parkering, og det er kun de Sameiere som gjennom nærværende vedtekter er tildelt bod i naboeiendommen som har rett til bruke dette arealet til bod, jf. nærværende vedtekters §§ 3 og 4.

§ 3 Boder

Samtlige seksjoner har rett til en bod utenfor seksjonens hoveddel. Enkelte seksjoner er tildelt bod som tinglyst tilleggsdel, andre seksjoner er tildelt en bod i kjelleren i bygningen på naboeiendommen gnr. 219 bnr. 230. Enkelte Sameiere har også bod i seksjonens hoveddel.

En oversikt over bodfordelingen følger som bilag 1 til nærværende vedtekter.

Bilag 2 illustrerer plasseringen av de respektive boder.

Tildeling av bod i gnr. 219 bnr. 230 medfører ikke medlemskap i Ilahagene garasjelag, jf. bilag 4. Vedlikehold av boder i gnr. 219 bnr. 230 anses som en del av Sameiets felleskostnader.

§ 4 Garasjeplasser i naboeiendom gnr. 219 bnr. 230

I henhold til erklæring tinglyst 27.02.2012 har gnr. 221 bnr. 102 fått en ugjenkallelig bruksrett til garasjeplasser i gnr. 219 bnr. 230. Denne bruksretten blir med dette evigvarende overført til Ilahagene garasjelag, jf. også bilag 4 til nærværende vedtekter. Følgende seksjoner har kjøpt rett til å benytte garasjeplasser i gnr. 219 bnr. 230:

Seksjon 1: 2 garasjeplasser
Seksjon 4: 2 garasjeplasser
Seksjon 6: 2 garasjeplasser
Seksjon 9: 2 garasjeplasser
Seksjon 10: 2 garasjeplasser
Seksjon 11: 2 garasjeplasser
Seksjon 12: 1 garasjeplass
Seksjon 13: 2 garasjeplasser
Seksjon 15: 2 garasjeplasser
Seksjon 19: 2 garasjeplasser
Seksjon 22: 2 garasjeplasser

Bilag 3 viser hvilke garasjeplasser den enkelte seksjon disponerer.

Seksjon 28 har rett til en garasjeplass i den del av garasjeanlegget som ligger på sameiets fellesareal. Parkeringsplassen er tilleggsdel til seksjon 28.

De seksjoner som etter denne bestemmelse har rett til garasjeplasser i snr. 219 bnr. 230 er medlemmer av et garasjelag. Også seksjon 28 er medlem av garasjelaget Medlemmene i garasjelaget har rettigheter og plikter som reguleres av vedtekter vedlagt som bilag 4 til nærværende vedtekter.

§ 5 Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til fellesareal

I medhold av eierseksjonslovens § 19 femte ledd kan Sameiet i vedtektene gi bestemmelser om midlertidig eksklusiv bruksrett for en eller flere Sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett.

Midlertidig eksklusiv bruksrett til hageparsell på fellesareal
Hver av seksjonene med snr. 1 – snr. 14 skal ha midlertidig eksklusiv bruksett til hvert sitt areal på fellesareal, beliggende foran de respektive seksjoner. Arealene er vist på bilag 5 til nærværende vedtekter.

Den seksjon som er rettighetshaver har rett og plikt til å opparbeide, vedlikeholde og benytte det respektive arealet som hage/uteplass. Arealet kan ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for de øvrige seksjonseiere eller naboeiendommer.

Seksjon 1 og 2 har i tillegg midlertidig eksklusiv bruksrett til tilstøtende hageområde. Dette er begrenset til skravert område på plantegning, bilag 6 til nærværende vedtekter.

§ 6 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiet betaler alle kostnader til drift av Sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene og fellesareal, samt forretningsførsel. Dessuten betaler Sameiet alle

kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantninger, samt vaktmestertjeneste. Listen er ikke uttømmende.
Den enkelte Sameier skal betale et à konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Det overskytende av innbetalte felleskostnader avsettes til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnadene fastsettes av styret med basis i en fordelingsnøkkel etter seksjonenes sameiebrøk i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Den enkelte Sameier er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som Sameiet har fastsatt, blir betalt.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt Sameiet ved forretningsfører før overdragelse kan finne sted. Den enkelte Sameier hefter eventuelt også for sin rettsforgjengers ubetalte restanser.

Kostnader forbundet med garasjeanlegget som dels ligger på gnr. 219 bnr. 230 og dels på fellesareal, herunder kostnader til drift av garasjeport og forholdsmessig andel av innkjøringsareal, bekostes av Ilahagene garasjelag, jf. nærværende vedtekters bilag 4. Garasjelaget fører eget regnskap, og kostnadene med driften av garasjeanlegget er Sameiet uvedkommende. Unntatt fra dette er kostnader til strøm, da dette også omfatter boder, teknisk rom i sameiets fellesareal.

Kostnader knyttet til vedlikehold av boder beliggende i garasjeanlegget omfattes av Sameiets felleskostnader.

§ 7 Indre vedlikehold – Sameierens ansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører inn under seksjonene påhviler fullt ut for egen regning den enkelte Sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inngår i henhold til seksjoneringsbegjæringen som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongene. Den enkelte seksjonseier har imidlertid tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold.Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av Sameierens forpliktelser overfor Sameiet.

Alt arbeid som påligger Sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

§ 8 Ytre vedlikehold – Sameiets ansvar

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Selv om balkonger i henhold til seksjoneringsbegjæringen inngår som del av de enkelte seksjoner, har Sameiet alminnelig utvendig vedlikeholdsansvar for balkongene.

Vedlikehold av boder i garasjseanlegg er Sameiets ansvar.

For vedlikehold av garasjeanlegget, se § 6.
Ansvar for vedlikehold av hageparseller og parkeringsplasser med midlertidig eksklusiv bruksrett (se § 5), påvhiler fullt ut og for egen regning, den seksjonseier som disponererer disse. Dette gjelder også dersom arealene på nordlig del blir tillagt seksjon 16 og 18 som tilleggsdel.

Styret besørger eventuelt opprettelse av vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 9 Forsikring

Styret plikter å holde Sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der Sameiets forsikring benyttes dersom seksjonseier/beboer var skyld i skaden. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av Sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke Sameiets rett til å kreve erstatning fra Sameieren for øvrig.

§ 10 Utleie

Leietakeren forplikter seg til å følge Sameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.

Sameieren skal opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn og egen adresse i utleieperioden.

§ 11 Mislighold

Hvis en Sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige Sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt gjennom tvangssalg, jf. eierseksjonslovens § 26.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonslovens § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere. I slike tilfeller kan det være naturlig at sameier gis et salgspålegg.

§ 12 Sameiermøtet er Sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordnært sameiermøte. Innkallingen til ordinært sameiermøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Sameiermøte

ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.
Saker som en sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonslovens § 33(4). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles av styret med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Når styret finner det nødvendig kan det innkalles med kortere varsel på minst 3 dager. Sameiermøtet skal holdes når minst to sameiere, som tilsammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har Sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

<u>Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:</u>

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

6. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne ut over 5 % av de årlige fellesutgiftene.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen
2. Endring i fordeling av felleskostnader

For vedtak i saker som er nevnt i lov om eierseksjoner §§ 43 første ledd (representasjon) og vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen etter lov om eierseksjoner § 30, 3. ledd, kreves enstemmighet av samtlige Sameiere.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.
Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen Sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder, to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog skal ett styremedlem tre ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer.

Styret står for forvaltningen av Sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret Sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jfr eierseksjonsloven § 43.
Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Forretningsfører sørger for innkreving av fellesutgifter fra sameierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør,

budsjett og fellesutgifter, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg, jf. vedtektenes § 11, første ledd.

§ 16 Revisor

Boligsameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talsrett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999, nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 17 Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet legal pant i den enkelte seksjon tilsvarende 1G til enver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 Tvister

Eventuelle tvister mellom Sameiet og en Sameier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19 Vedtektsendring

Endring av Sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 20 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige Sameiere.

§ 21 Bilag

Som bilag til nærværende vedtekter følger:

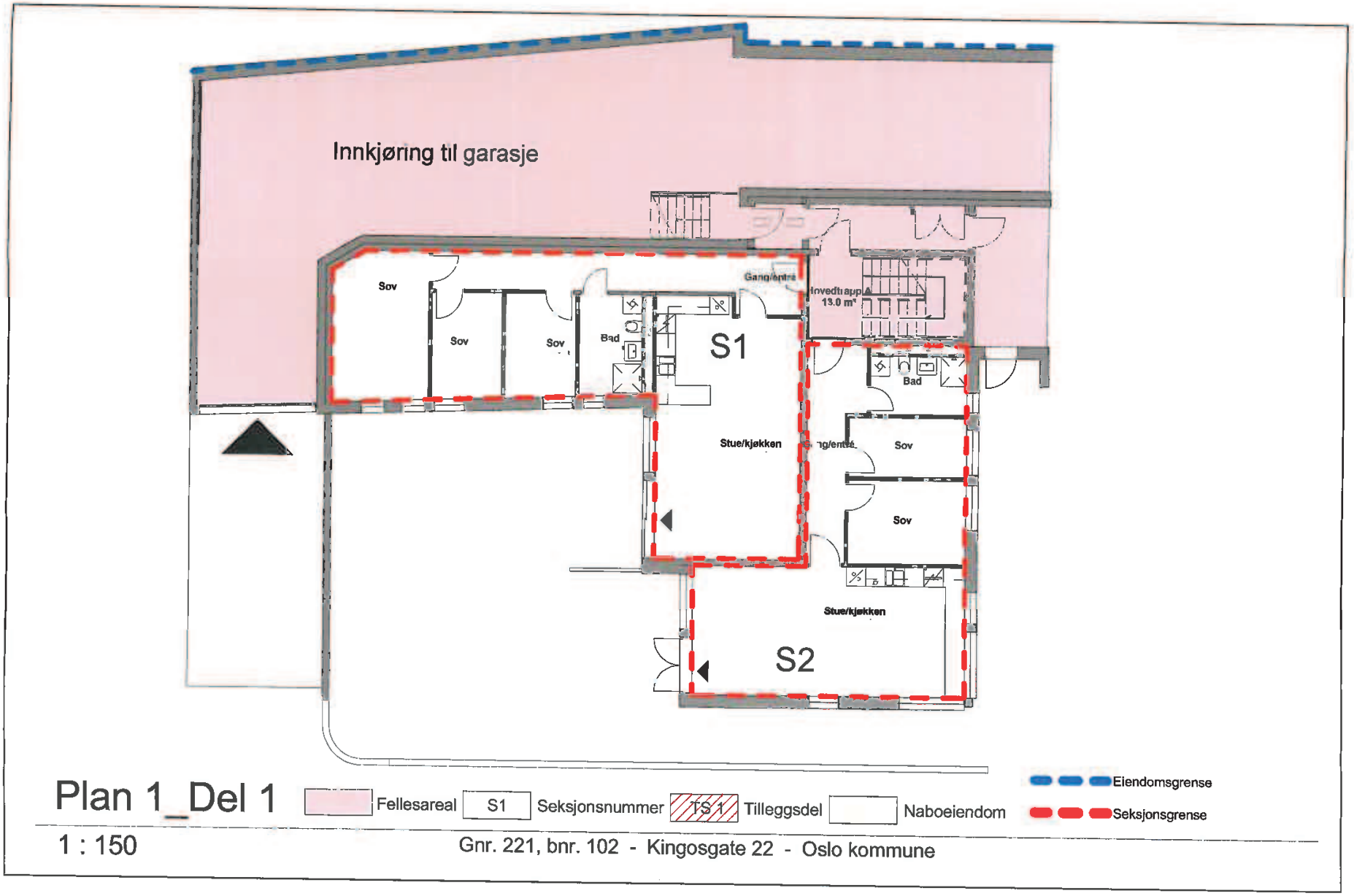
Bilag 1: Oversikt fordeling boder
Bilag 2: Tegninger beliggenhet boder
Bilag 3: Tegninger fordeling garasjeplasser i gnr. 219 bnr. 230
Bilag 4: Vedtekter garasjelag, uten bilag
Bilag 5: Tegninger midlertidig eksklusiv bruksrett hageparseller
Bilag 6: Tegning midlertidig eksklusiv bruksrett seksjon 1 og 2

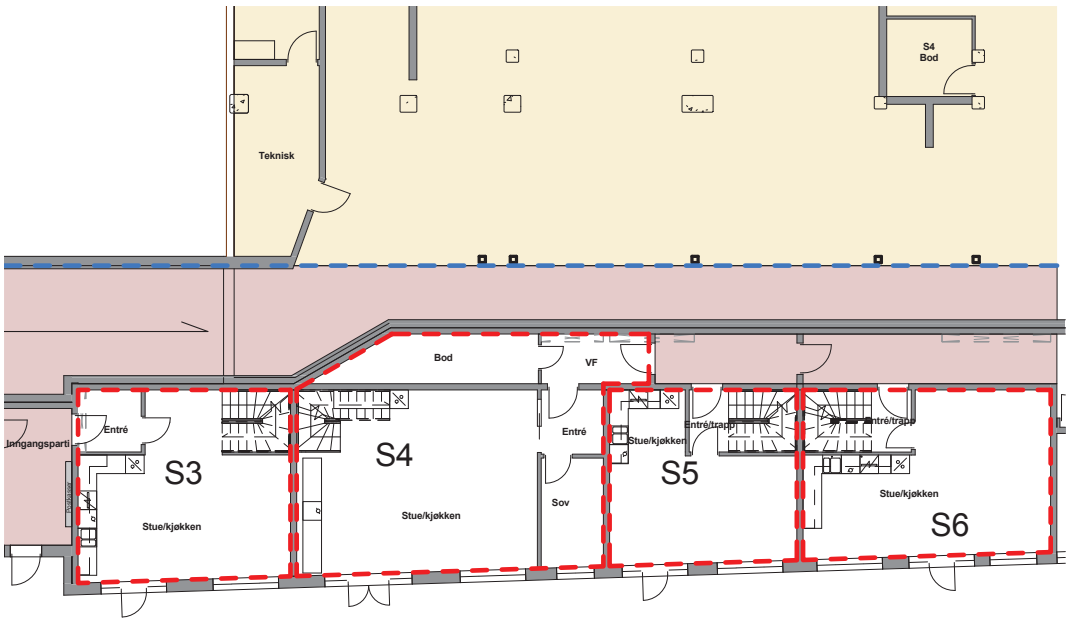
BILAG 1

OVERSIKT FORDELING OG PLASSERING BODER

H-nr	Leil.nr	Snr	Bod som tillleggsdel	Bod i leilighet	Bod i naboeiendom
H0102	201	**1**			Plan 1 del 4
H0101	202	**2**			Plan 1 del 4
H0103	101	**3**	Plan 1 del 5	Plan 2	
H0105	102	**4**		Plan 1 og Plan 2	Plan 1 del 2
H0104	103	**5**		Plan 2	Plan 2 del 4
H0103	104	**6**	Plan 2 del 3	Plan 2	
H0102	301	**7**			Plan 1 del 4
H0101	302	**8**			Plan 1 del 4
H0108	105	**9**		Plan 2	Plan 2 del 4
H0107	106	**10**	Plan 3 del 5	Plan 2	
H0106	107	**11**		Plan 2	Plan 1 del 4
H0102	108	**12**	Plan 1 del 5	Plan 2	
H0101	109	**13**	Plan 3 del 5	Plan 2 og Plan 3	
H0103	401	**14**	Plan 1 del 5	Plan 1	
H0202	203	**15**	Plan 2 del 1		Plan 1 del 4
H0201	204	**16**	Plan 2 del 1 og Plan 1 del 5		
H0202	303	**17**	Plan 2 del 3		
H0201	304	**18**	Plan 2 del 3		
H0202	402	**19**	Plan 2 del 5		
H0201	403	**20**	Plan 2 del 5		
H0302	205	**21**			Plan 2 del 4
H0301	206	**22**			Plan 2 del 4
H0302	305	**23**			Plan 2 del 4
H0301	306	**24**			Plan 2 del 4
H0302	404	**25**	Plan 2 del 5		
H0301	405	**26**	Plan 2 del 5		
H0402	406	**27**	Plan 3 del 5		
H0401	407	**28**	Plan 3 del 5		

BILAG 2: BODPLASSERING





Plan 1_Del_2

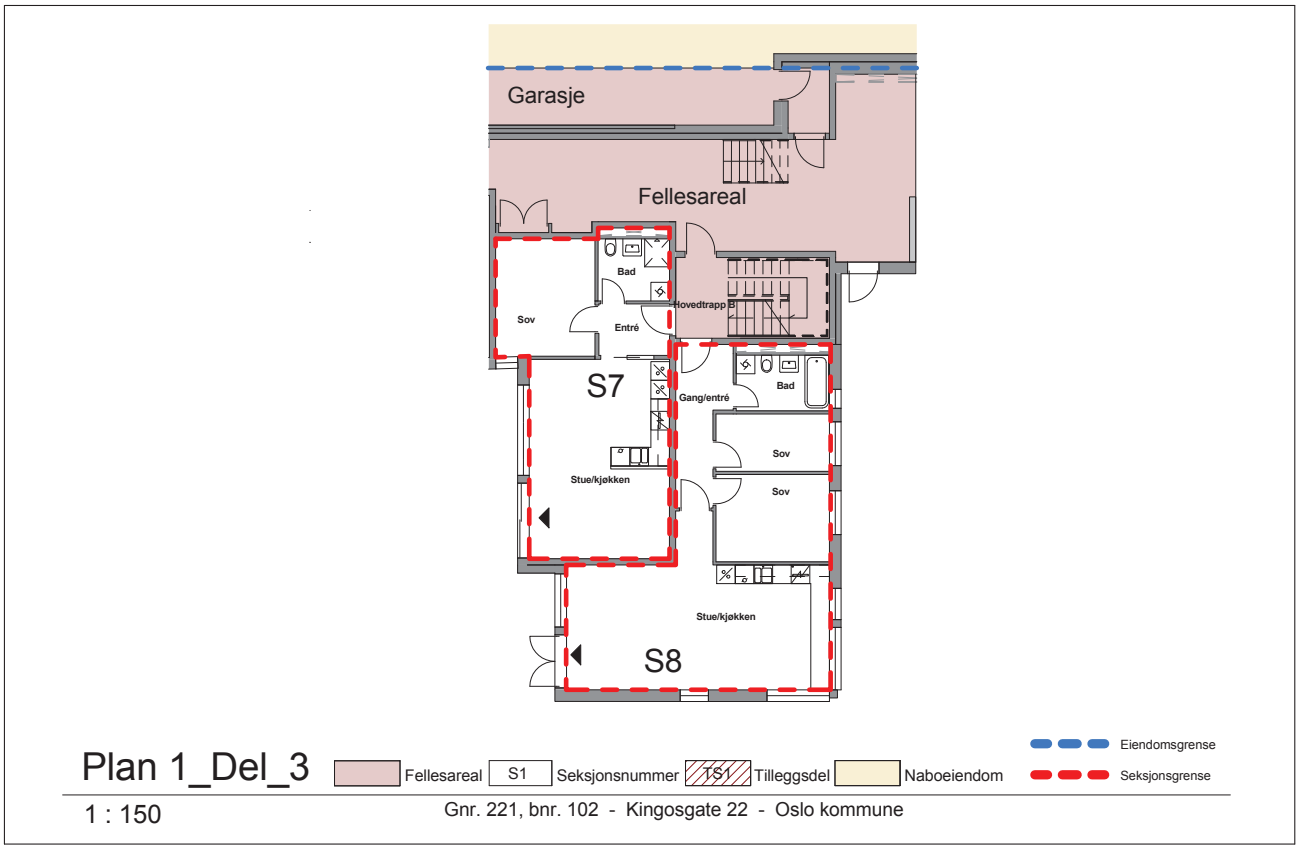
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

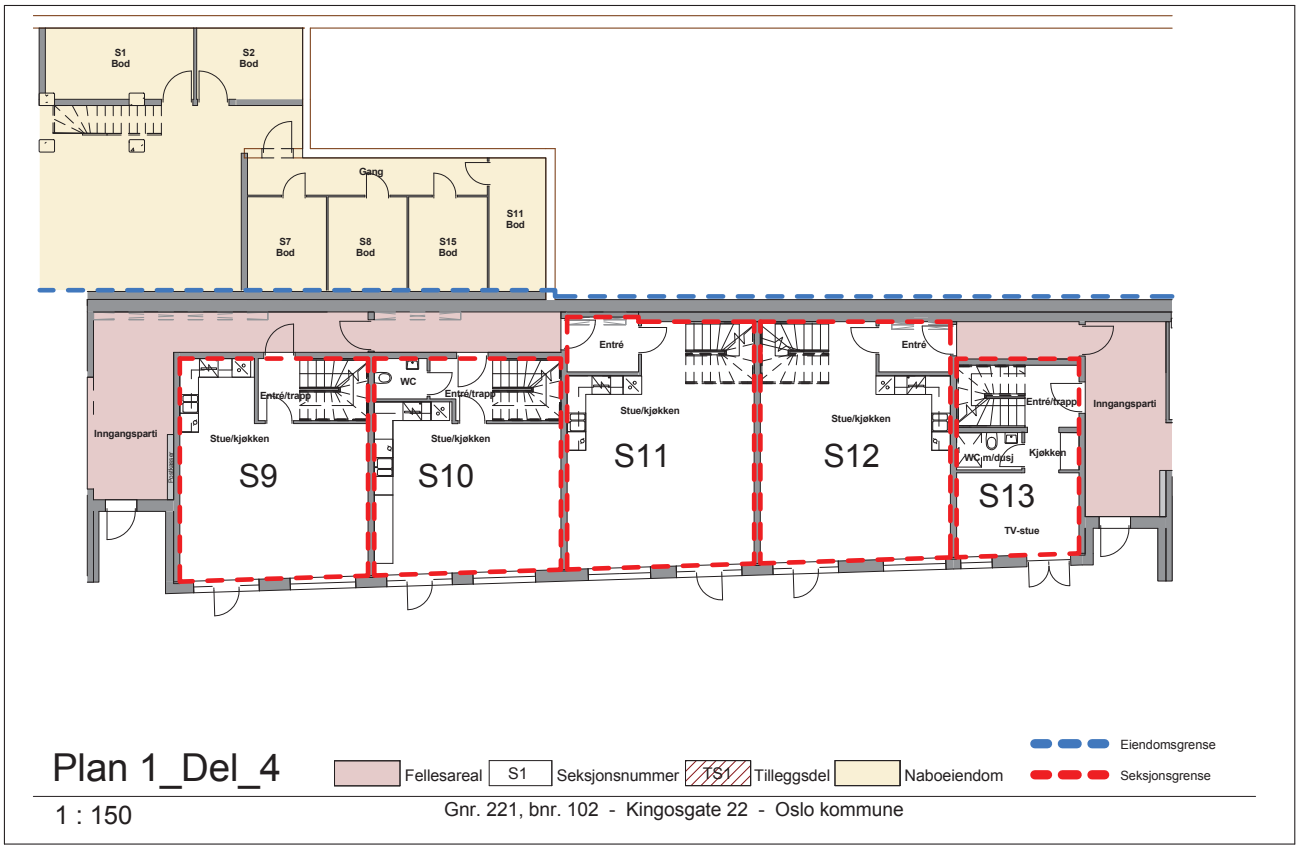
Eiendomsgrense

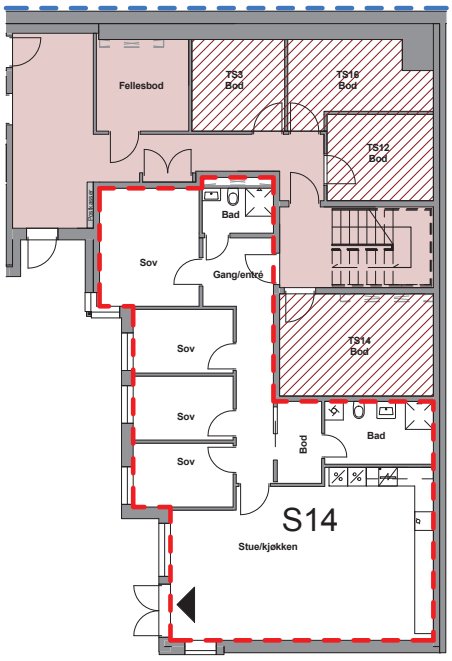
Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune


Garasje
Fellesareal
Bad
Sov
Entré
Hovedtrapp B
S7
Gang/entré
Bad
Sov
Sov
Stue/kjøkken
Stue/kjøkken
S8
Plan 1_Del_3
Fellesareal
S1
Seksjonsnummer
TS1
Tilleggsdel
Naboeiendom
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune


S1
Bod
S2
Bod
Gang
S7
Bod
S8
Bod
S15
Bod
S11
Bod
Entré
Entré
Inngangsparti
Entré/trapp
WC
Entré/trapp
Stue/kjøkken
Stue/kjøkken
Stue/kjøkken
Entré/trapp
Inngangsparti
WC m/dusj
Kjøkken
S9
S10
S11
S12
S13
TV-stue
Plan 1_Del_4
Fellesareal
S1
Seksjonsnummer
TS1
Tilleggsdel
Naboeiendom
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 1_Del_5

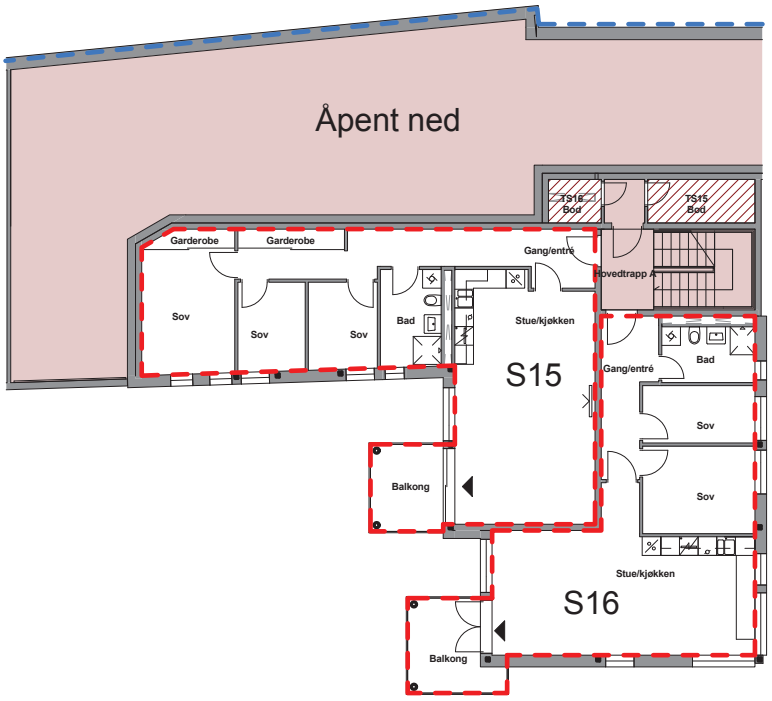
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 2_Del 1

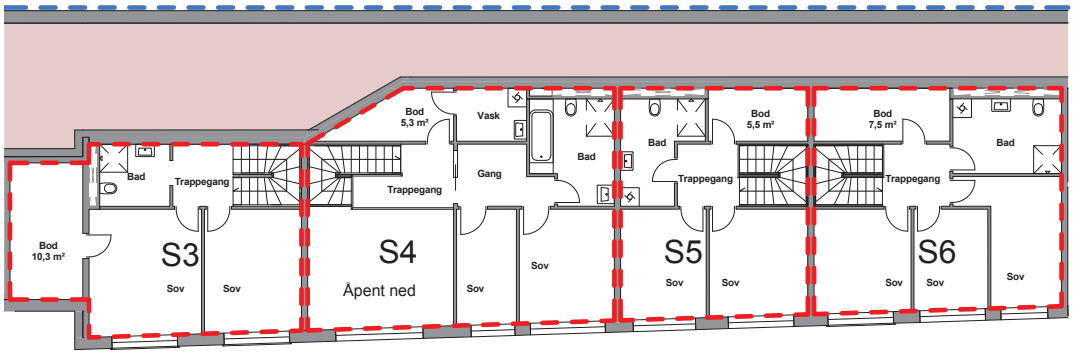
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 2_Del 2

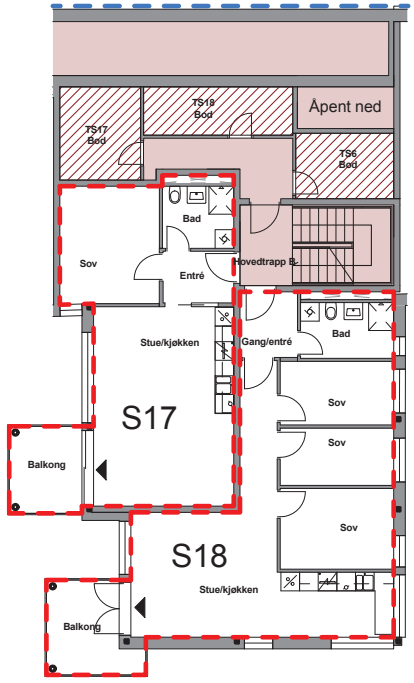
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 2_Del 3

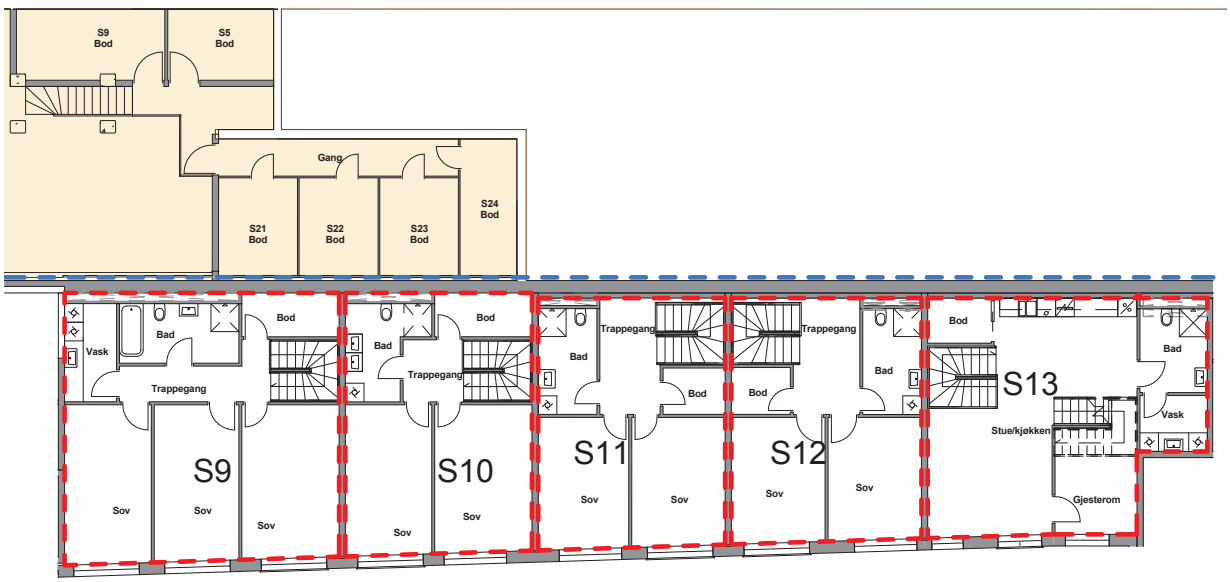
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 2_Del 4

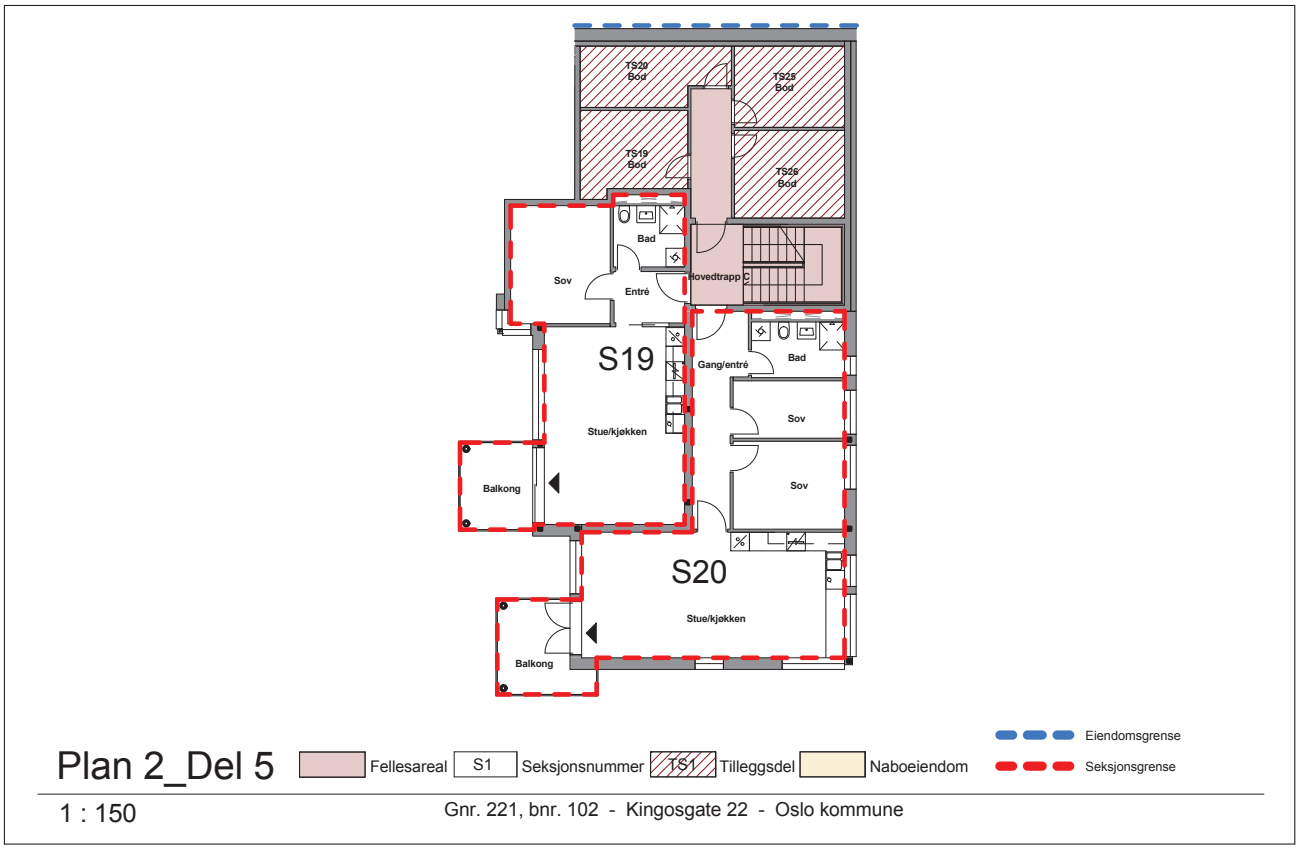
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

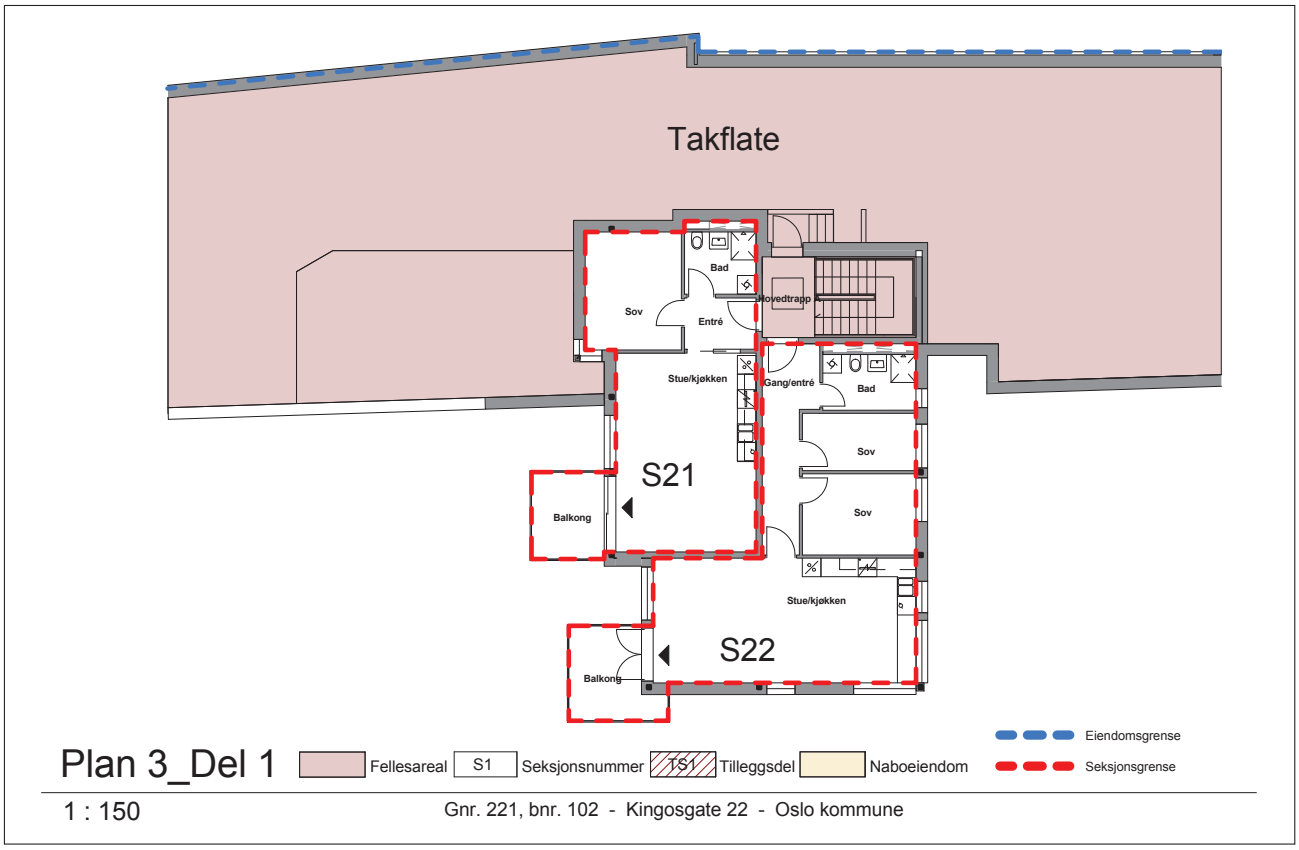
Eiendomsgrense

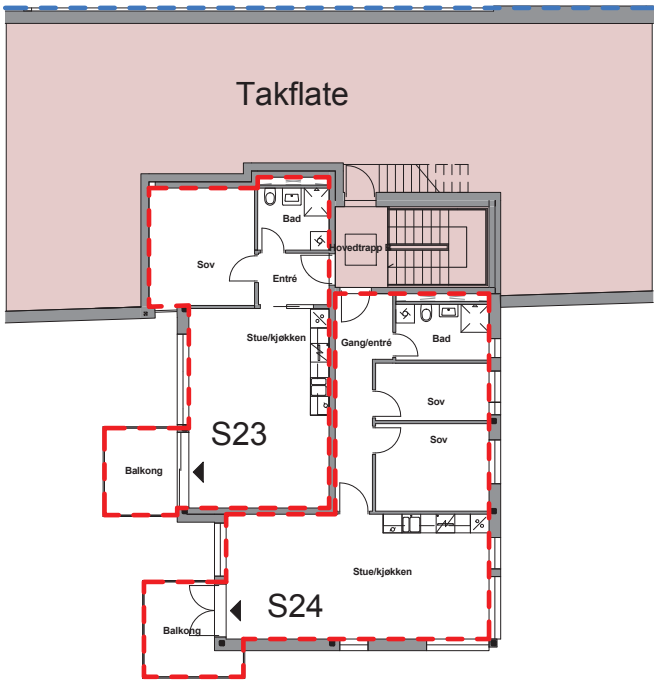
Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune


TS20
Bod
TS25
Bod
TS19
Bod
TS26
Bod
Bad
Sov
Entré
Hovedtrapp
S19
Gang/entré
Bad
Stue/kjøkken
Sov
Balkong
Sov
S20
Stue/kjøkken
Balkong
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Plan 2_Del 5
Fellesareal
S1
Seksjonsnummer
TS1
Tilleggsdel
Naboeiendom
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune


Takflate
Bad
Sov
Entré
Hovedtrapp
Stue/kjøkken
Gang/entré
Bad
Sov
S21
Balkong
Sov
Stue/kjøkken
S22
Balkong
Plan 3_Del 1
Fellesareal
S1
Seksjonsnummer
TS1
Tilleggsdel
Naboeiendom
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune

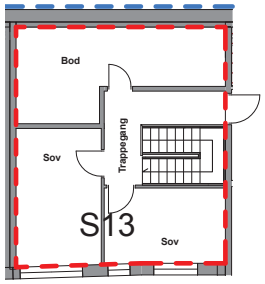


Plan 3_Del 3

Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom | Eiendomsgrense | Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 3_Del 4

1 : 150

Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom | Eiendomsgrense | Seksjonsgrense

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 3_Del 5

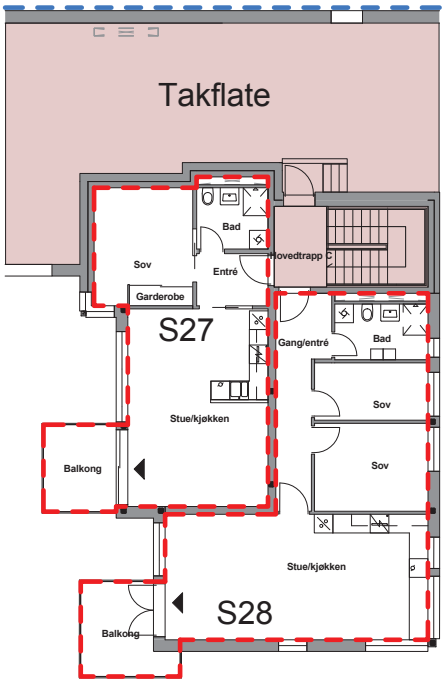
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 4_Del 5

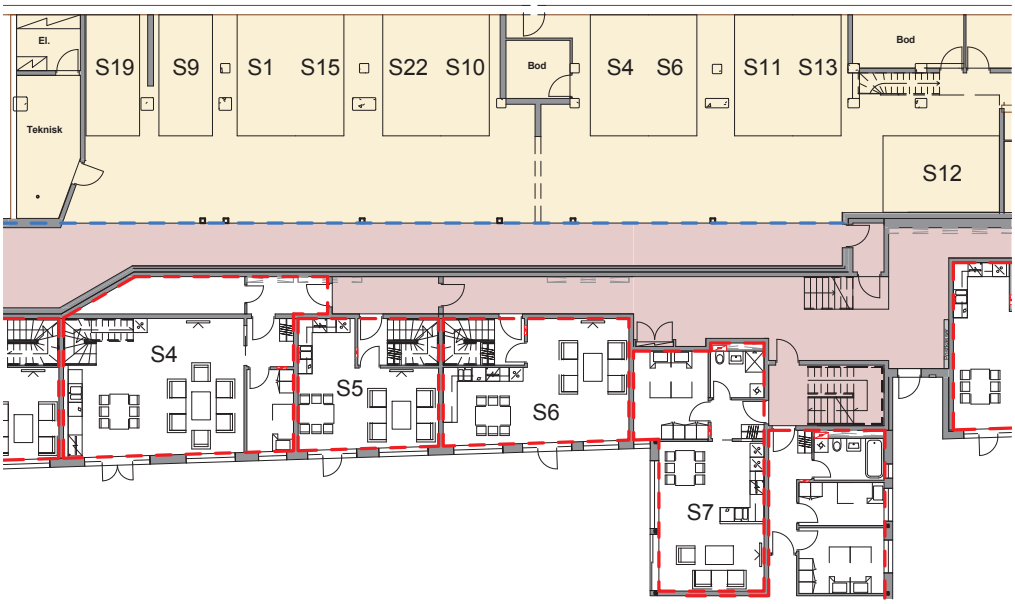
Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Parkering

Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | Naboeiendom | Eiendomsgrense | Seksjonsgrense

1 : 200

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune

VEDTEKTER
FOR ILAHAGENE GARASJELAG

§ 1 Navn

Lagets navn er Ilahagene garasjelag.

§ 2 Hva garasjelaget omfatter

Garasjelaget omfatter garasjeanlegg dels beliggende i gnr. 219 bnr. 230 i Oslo kommune, dels beliggende på fellesareal for Sameiet Ilahagene, gnr. 221 bnr. 102 i Oslo kommune. Innkjøring er fra Kingos gate 22.

Garasjelaget har i henhold til tinglyst erklæring i gnr. 219 bnr 230 og vedtekter for Sameiet Ilahagene en evigvarende bruksrett til 21 garasjeplasser i erklæring i gnr. 219 bnr 230.

Det er etablert 21 garasjeplasser for personbil i den del av garasjeanlegget som ligger i gnr. 219 bnr. 230. Disse garasjeplassene disponeres ved stiftelsen av garasjelaget av følgende seksjoner i Sameiet Ilahagene:

Seksjon 1: 2 garasjeplasser
Seksjon 4: 2 garasjeplasser
Seksjon 6: 2 garasjeplasser
Seksjon 9: 2 garasjeplasser
Seksjon 10: 2 garasjeplasser
Seksjon 11: 2 garasjeplasser
Seksjon 12: 1 garasjeplass
Seksjon 13: 2 garasjeplasser
Seksjon 15: 2 garasjeplasser
Seksjon 19: 2 garasjeplasser
Seksjon 22: 2 garasjeplasser

I tillegg er det i samme garasjeanlegg 1 garasjeplass på fellesareal tilhørende Sameiet Ilahagene, gnr 221 bnr 102 i Oslo kommune. Også denne garasjeplassen er tilknyttet garasjelaget og svarer månedlig à konto felleskostnader. Denne garasjeplassen disponeres av seksjon 28 som en midlertidig eksklusiv bruksrett, og vil bli søkt seksjonert som tilleggsdel til seksjon 28. Eier av seksjon 28 skal ha rett til atkomst og bruk av garasjeanlegget for disponering av sin p-plass

Det er til sammen 22 garasjeplasser i garasjeanlegget.

De seksjoner som har rett til 2 garasjeplasser parkerer i to nivå, i et system levert av Multiparking.

Hver andel i garasjelaget gir rett til en garasjeplass, og laget består følgelig av 22 andeler.

Den eller de som til enhver tid eier boligseksjon med rett til garasjeplass, har rett og plikt til å være medlem i garasjelaget.

§ 3 Formål

Garasjelagets formål er å forvalte og eie garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner.

§ 4 Fysisk bruk av garasjeanlegget

Garasjeanlegget kan bare nyttes i samsvar med det tiltenkte formålet, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre medlemmer i laget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjeanlegget. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjelaget.

Gjennom § 3 i vedtekter for Sameiet Ilahagene er enkelte seksjonseiere i Sameiet Ilahagene tildelt bod i garasjeanlegget. De rettigheter til bruk av boder som disse seksjonene har, må ikke forhindres utøvet av medlemmene i garasjelaget.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Garasjelaget har ikke grunnbokshjemmel til garasjeanlegget, men utleder sine rettigheter gjennom den tinglyste rett gnr. 221 bnr. 102 har til å benytte garasjeanlegget, jf. bilag 1, samt pkt. 4 i stiftelsesvedtektene for Sameiet Ilahagene, jf. bilag 2.

Retten til å benytte garasjeplassene er tildelt de til enhver tid eiere av de seksjoner som er nevnt i nærværende vedtekters § 2, eventuelt med senere endringer som følge av salg av seksjoner eller andeler i garasjelaget.

Salg

Andeler i garasjelaget og rettighetene til garasjeplass kan kun overdras til øvrige seksjoner i gnr. 221 bnr. 102. Seksjoner som har rett til to garasjeplasser i Multiparksystem kan ikke overdra kun én plass, men må overdra begge plassene samlet.

Salg av andeler med tilknyttet rett til garasjeplass skal umiddelbart meddeles styret i garasjelaget, og er ikke gyldig uten styrets godkjennelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Overdragelse av rett til garasjeplass skal protokollføres av styret.

Ved salg av seksjon i Sameiet Ilahagene følger andel med rett til garasjeplassen den respektive seksjon.

Andel i laget som disponeres av snr 28 kan ikke overdras. Andelen med tilhørende parkeringsplass, følger boligseksjon 28 ved salg av boligseksjonen. Eierskifte av denne andelen skjer følgelig kun ved overdragelse av snr. 28.

Utleie

Utleie av parkeringsplass er tillatt. Leieavtale skal være skriftlig og krever styrets godkjennelse. Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

Ved en leietakers gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter, har garasjelagets styre rett til å kreve oppsigelse av leieforholdet.

Ved utleie er utleier ansvarlig overfor garasjelaget for utleverte nøkler, og er solidarisk ansvarlig med leietaker for dennes skadeforvoldelse på lagets eller andre medlemmers eiendom i garasjeanlegget.

§ 6 Disposisjonsrett over rett til parkeringsplass

Medlemmene i garasjelaget har rett til bruk av en eller flere nummererte garasjeplasser i garasjeanlegget, jf. § 2.

Ved stiftelsen av garasjelaget er garasjeplassene fordelt som vist på bilag 3.

§ 7 Fellesutgifter

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjelaget skal fordeles mellom brukerne med en lik sum på hver garasjeplass.

Dette gjelder blant annet:
a) kostnader i forbindelse med innkjøringsrampe, garasjeport og manøvreringsareal i garasjekjeller
b) kostnader til vedlikehold av garasjeanlegget
c) strøm til lys, ventilasjon, snøsmelting og lignende i forbindelse med garasjeanlegget
d) vaktmestertjenester, brøyting, strøing, renhold
e) kostnader ved forretningsførsel, revisorhonorar og styrehonorarer
f) service og drift, herunder driftsavtale med Multiparking
g) Forsikring (Se § 11 4. ledd)

Kostnadene skal dekkes av medlemmene med et månedlig à konto-beløp som fastsettes av styret.

Plikt til kostnadsdekning begynner å løpe straks rett til garasjeplass er overlevert medlemmet.

§ 8 Ordinært årsmøte

Garasjelagets øverste myndighet utøves av lagets årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret skal etterstrebe å avholde årsmøtet til Ilahagene garasjelag etter årsmøtet til Sameiet Ilahagene.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre og revisor (dersom det foreslås skifte av revisor)
5. Årlig budsjett

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til medlemmene. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på årsmøtet.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 medlemmer, som utgjør minimum 18 % v stemmene, fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 10 Årsmøtets vedtak

Hver andel har én stemme på årsmøtet.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som møtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.
Det kreves minst to tredjedelers (2/3) flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

a)endring av vedtektene,
b)ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanlegget som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c)andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning,
d)tiltak som har sammenheng med medlemmenes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e)samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Det kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11 Styret

Garasjelaget ledes av et styre bestående av 3 styremedlemmer hvorav én leder. I tillegg til de tre styremedlemmene kan det velges inntil to varamedlemmer.

Styremedlemmenes funksjonstid er 2 år. Første driftsår kan det utpekes styremedlemmer for 1 år.

Styreleder velges av årsmøtet for 2 år av gangen.

Styret er ansvarlig for at garasjeanlegget til enhver tid holdes betryggende forsikret og at forsikringspremie betales i tide. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av anlegget, og ellers sørge for forvaltingen av garasjelagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette og avsette forretningsfører.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine vedtak. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Det skal etterstrebes at styresammensetningen i Ilahagene garasjelag er den samme som i Sameiet Ilahagene, men dette er ikke en nødvendighet.

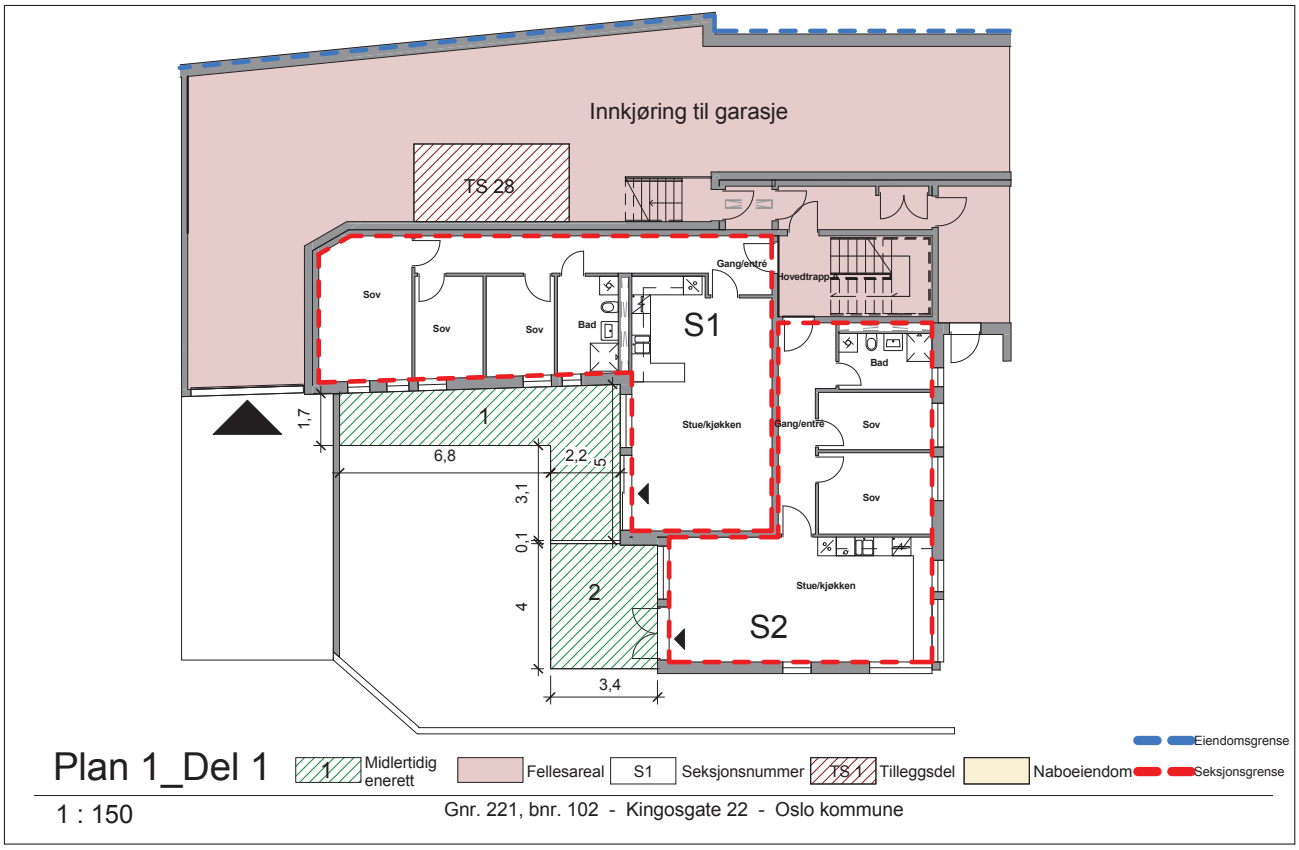
§ 12 Styrets adgang til å forplikte laget

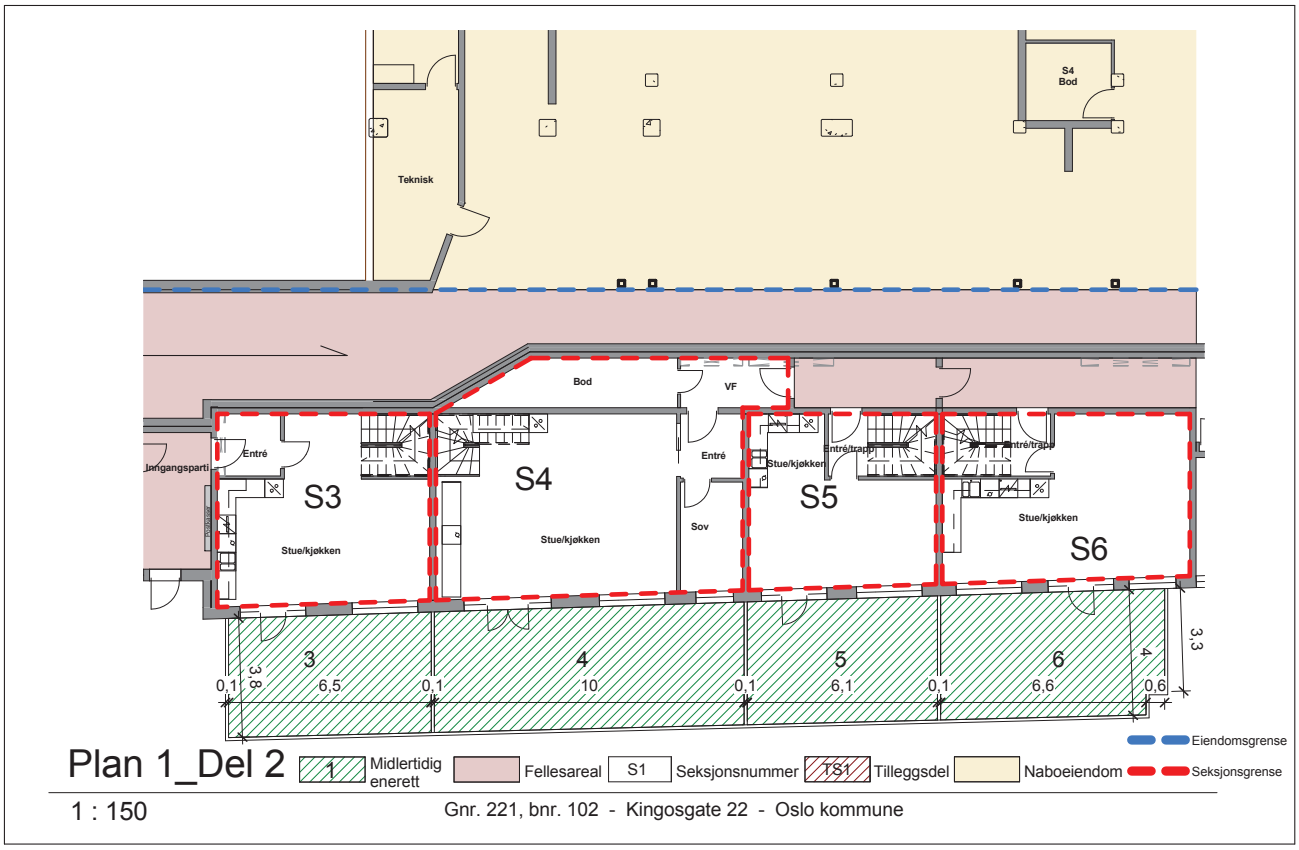
Med mindre styret beslutter noe annet, representerer det samlede styret laget. Formannen og ett styremedlem i fellesskap forplikter laget med sin underskrift.

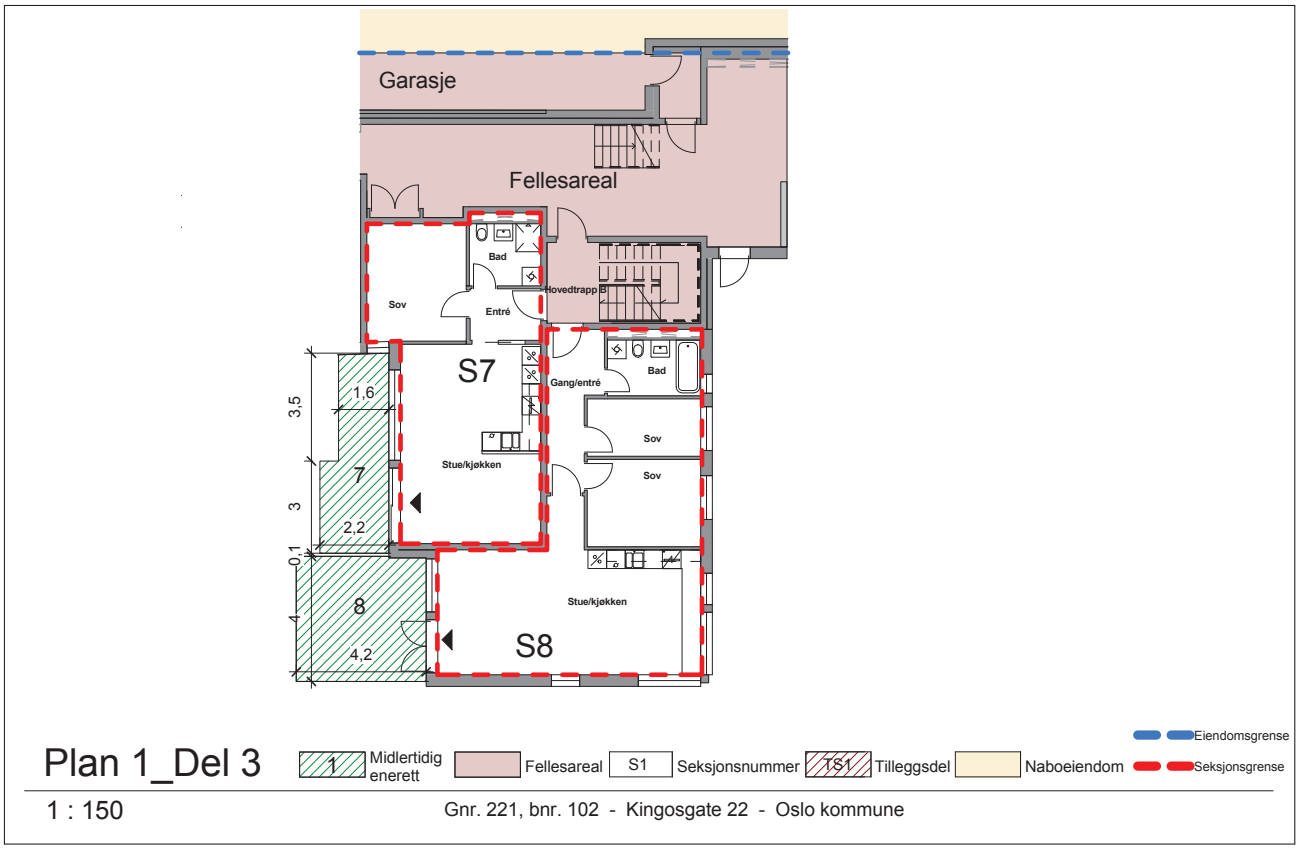
I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

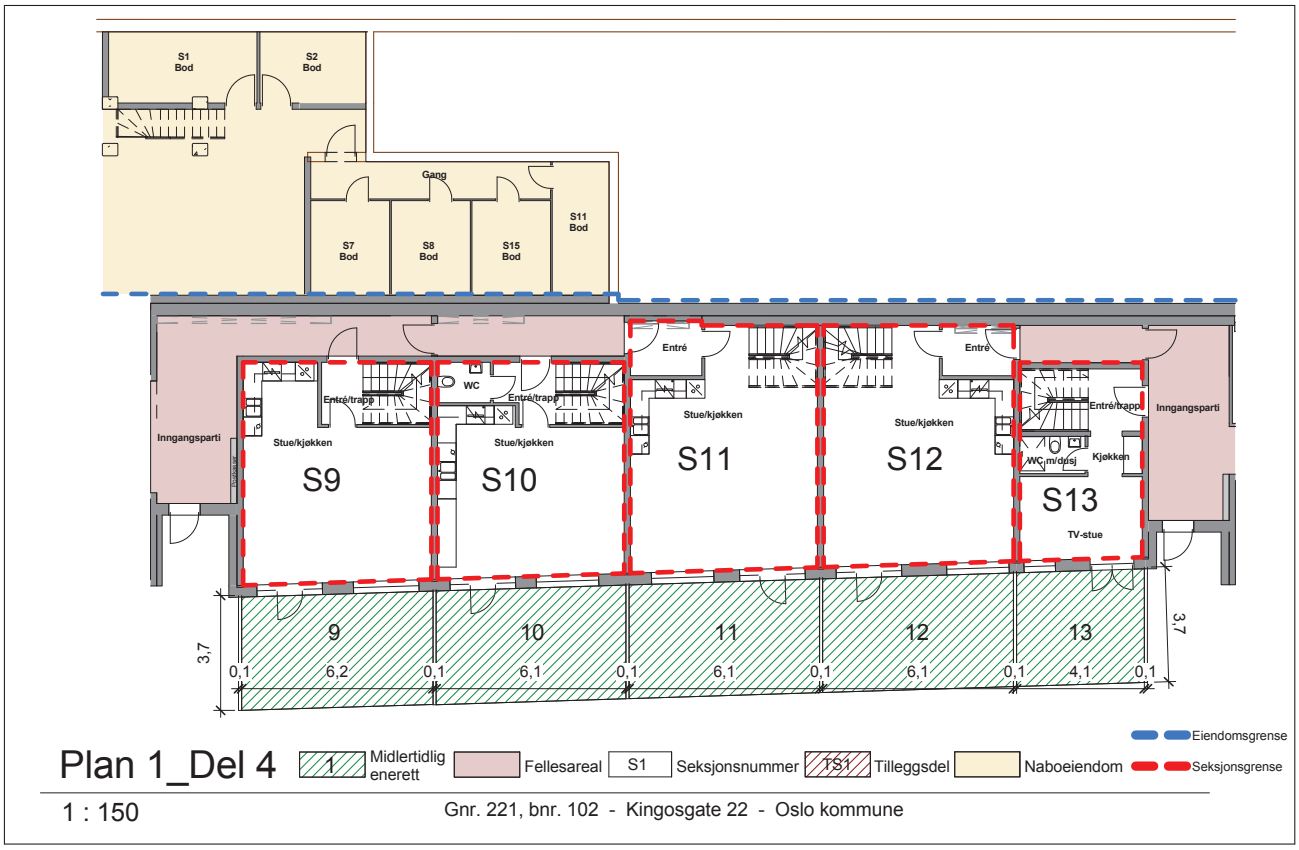
§ 13 Ordensregler

Styret kan fastsette ordensregler for bruken av garasjeanlegget innenfor de rammer som gjelder for Sameiet Ilahagene og som lagets årsmøte bestemmer.


Innkjøring til garasje
TS 28
Sov
Sov
Sov
Bad
Gang/entré
Hovedtrapp
S1
Bad
Stue/kjøkken
Gang/entré
Sov
Sov
Stue/kjøkken
S2
1
2
1,7
6,8
2,2
5
3,1
0,1
4
3,4
Plan 1_Del 1
1 : 150
1 Midlertidig enerett
Fellesareal
S1 Seksjonsnummer
TS 1 Tilleggsdel
Naboeiendom
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune


S4
Bod
Teknisk
Bod
VF
Entré
Inngangsparti
S3
Stue/kjøkken
S4
Stue/kjøkken
Entré
Sov
Entré/trapp
Stue/kjøkken
S5
Entré/trapp
Stue/kjøkken
S6
3
3,8
0,1
6,5
0,1
4
10
0,1
5
6,1
0,1
6
6,6
0,6
4
3,3
Eiendomsgrense
Plan 1_Del 2
1
Midlertidig enerett
Fellesareal
S1
Seksjonsnummer
TS1
Tilleggsdel
Naboeiendom
Seksjonsgrense
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune

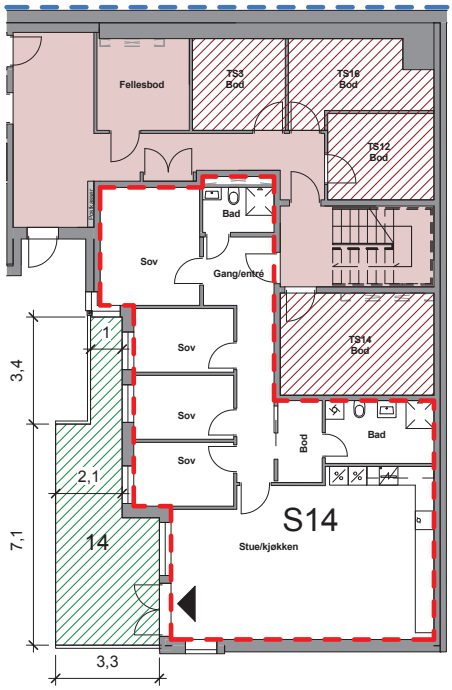

Garasje
Fellesareal
Bad
Sov
Entré
Hovedtrapp B
S7
Gang/entré
Bad
Sov
Sov
Stue/kjøkken
1,6
3,5
7
2,2
3
0,1
8
4,2
4
Stue/kjøkken
S8
Plan 1_Del 3
1
Midlertidig enerett
Fellesareal
S1
Seksjonsnummer
TS1
Tilleggsdel
Naboeiendom
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 1_Del 4

1 : 150

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune



Plan 1_Del 5

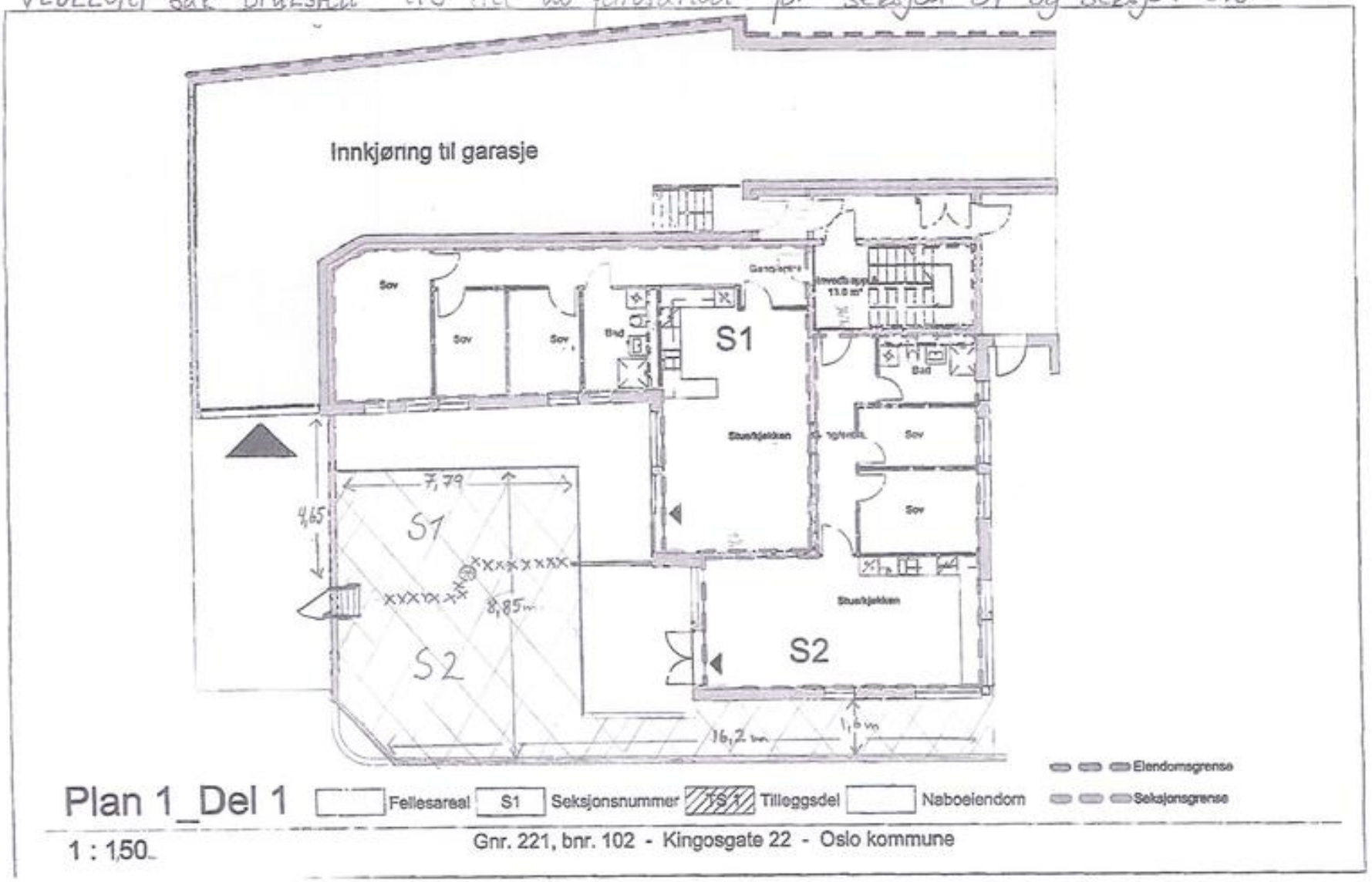
1 : 150

1 Midlertidig enerett | Fellesareal | S1 Seksjonsnummer | TS1 Tilleggsdel | Naboeiendom | Eiendomsgrense | Seksjonsgrense

Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune

BILAG 6

VEDLEGG 6ak bruksrett til del av fellesareal for seksjon 01 og seksjon 02





Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Ilahagene

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams



3

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til ilahagene@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ilahagene tirsdag 20.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



5

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 316 494 114 023 6

Passord: w47dd3Tq

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Årsmøte i Sameiet Ilahagene

Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ilahagene

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen legges frem for årsmøtet.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 55.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om filter til ventilasjon

Da det er noen seksjoner som har byttet det originale ventilasjonssystemet til annen leverandør/modell og de begynner å komme i en alder hvor utskiftning begynner å bli aktuelt vil ikke sameiet lenger dele ut filter.

4.2 Bytte av serviceavtale

Vi har i 2025 avsluttet serviceavtalen vår med Assemblin og byttet over til Flyt rør AS.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Tore Halvorsen om Radonmåling

Siden bygget var ferdig i 2023 er det ikke foretatt radonmåling i leilighetene på bakkeplan.

Forslag til vedtak: Sameiet bestiller inn langtidsmåling for alle seksjoner med 1. etasje - med måling vinteren 2025-2026

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Anders Drefvelin-Viksløkken

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Roger Albin Andersen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Fredric Straume

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Tone Bergerud

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 11.05.2025

Styret i Sameiet Ilahagene

Styreleder, Anders Viksløkken
Styremedlem, Roger Albin Andersen
Styremedlem, Fredric Straume Andresen
Varamedlem, Tone Bergerud

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Ilahagene

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anders Viksløkken
Styremedlem, Roger Albin Andersen
Styremedlem, Fredric Straume Andresen
Varamedlem, Tone Bergerud

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på ilahagene@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Ilahagene

Sameiet Ilahagene er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 912510123. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 28 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Snømåking blir utført av Naturlig Granittmur ved Kari Happonen.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen Renhold. Rengjøringen skjer ukentlig.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telenor som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Leverandøren har servicetelefon 915 09 000.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styret på e-post. Dørskilt bestilles hos Ringtungruppen.
Navn på ringeklokke oppdateres av styret ved salg av leilighet, eventuelt kan det sendes e-post til styret.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Ilahagene, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Befaring av Schneider Electric på elanlegg og brannsystem
- Assemblin har gjennomført befaring av fjernvarmeanlegg

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Ilahagene er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82677983.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Legging av betongheller på tak.

2023: Fiks av lekkasje i taket over inngang 26

2022: Ingen større vedlikehold

2021: Ingen større vedlikehold.
I november 2018 sluttet en av pumpene i sameiet å fungere. Det ble da påvist at begge pumpene burde byttes ut, total kostnad på dette kom på ca 150.000kr. Kostnaden ble tatt i 2019.
Fasaden er utbedret av Oslo murmesterbedrift, og jobben er ferdigstilt høsten 2019.
Samtidig med utbedring av fasade ble vinduer malt og refuget.
Erstatning ble utbetalt til sameiet hvor vi inngikk forlik og fikk full uttelling av det gjenstående på garantien gjennomg Nordic Guarantee. Viser til e-poster som er sendt ut av styret.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 5 møter og behandlet 1 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Gjennomgang av gjeldende avtaler, økonomi, dugnader og vedlikehold

12.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Ilahagene

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 697 404	2 265 686	1 632 355	1 683 947
Sum		**1 697 404**	**2 265 686**	**1 632 355**	**1 683 947**
Sum		**1 697 404**	**2 265 686**	**1 632 355**	**1 683 947**
Forretningsførsel og revisjon	2	69 558	73 767	77 300	74 000
Lønn og honorar	3	62 755	47 922	47 922	62 755
Vedlikehold	4	452 483	475 278	417 000	200 000
Eksterne tjenester	5	229 096	208 883	140 000	172 000
Kabel-tv og bredbånd		154 779	161 712	155 000	154 896
Forsikring		173 079	154 050	163 000	178 000
Kommunale avgifter		372 579	317 921	368 000	412 000
Brensel og strøm		382 333	402 929	310 000	320 000
Andre driftsutgifter	6	25 815	42 660	20 000	30 000
Sum		**1 922 478**	**1 885 123**	**1 698 222**	**1 603 651**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-225 074**	**380 563**	**-65 867**	**80 296**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-225 074**	**380 563**	**-65 867**	**80 296**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	22 059	14 590	0	0
Rentekostnad	8	428	0	0	0
Andre finansposter	9	-16 607	-16 087	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**38 238**	**30 677**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**-186 836**	**411 240**	**-65 867**	**80 296**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**10**	**-186 836**	**411 240**	**-65 867**	**80 296**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 265	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	163 426	159 069
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		322 159	591 079
Sum omløpsmidler		**489 850**	**750 147**
SUM EIENDELER		**489 850**	**750 147**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		659 893	248 652
Årets resultat	10	-186 836	411 240
Sum egenkapital		**473 057**	**659 893**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		-31 578	24 198
Annen kortsiktig gjeld		48 371	66 106
Sum kortsiktig gjeld		**16 793**	**90 255**
Sum gjeld		**16 793**	**90 255**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**489 850**	**750 147**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Ilahagene

Sted:_____, dato:_____

Anders Viksløkken	Fredric Straume Andresen	Roger Albin Andersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 289 796	1 289 796	1 289 809	1 341 401
3612 Inntekt kabel-tv	157 584	157 584	157 584	157 584
3617 Fjernvarmetillegg	170 040	170 040	169 962	169 962
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	64 984	633 266	0	0
3646 Leie Garasjer	15 000	15 000	15 000	15 000
Sum	**1 697 404**	**2 265 686**	**1 632 355**	**1 683 947**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	0	9 446	10 000	5 000
Forretningsførerhonorar	53 904	53 112	55 000	55 000
Annen regnskapsførsel	15 654	11 209	12 300	14 000
Sum	**69 558**	**73 767**	**77 300**	**74 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	55 000	42 000	42 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	5 922	5 922	7 755
Sum	**62 755**	**47 922**	**47 922**	**62 755**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	370 326	450 560	417 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	62 157	9 406	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	5 312	0	0
6695 Egenandel forsikring	20 000	10 000	0	0
Sum	**452 483**	**475 278**	**417 000**	**200 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	91 031	70 679	73 000	90 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	37 500	35 000	37 000	40 000
6725 Juridisk rådgivning	0	43 875	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	0	33 252	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	100 566	26 077	30 000	42 000
Sum	**229 096**	**208 883**	**140 000**	**172 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 784	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	2 490	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	560	3 836	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	5 583	10 844	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 997	3 055	0	0
7772 Andre gebyrer	525	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	697	1 497	0	0
7790 Andre driftskostnader	15 454	19 155	20 000	30 000
Sum	**25 815**	**42 660**	**20 000**	**30 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	20 830	14 590	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 229	0	0	0
Sum	**22 059**	**14 590**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8159 Andre rentekostnader	428	0	0	0
Sum	**428**	**0**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-16 607	-16 087	0	0
Sum	**-16 607**	**-16 087**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**659 893**	**248 652**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-186 836	411 240
B. Årets endring i disponible midler	**-186 836**	**411 240**
C. Disponible midler 31.12	**473 057**	**659 893**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	121 987	112 086
1749 Forskuddsbetalte kostnader	41 439	46 983
Sum	**163 426**	**159 069**

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Ilahagene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Ilahagene** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 186 836.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 sameiets 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

Document ID: 5319114c-e8aa-47cd-8dcf-409210a60594

som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 19.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 5319114c-e8aa-47cd-8dcf-409210a60594

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 5319114c-e8aa-47cd-8dcf-409210a60594

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Ilahagene tirsdag 20.05.2025 kl. 17:00 - Teams .

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ilahagene

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 7 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.
Ved punkt 5.1 ble det registrert en fullmakt, det er til sammen 8 stemmeberettigede.

Vedtak:
Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Ingebjørg Larsdotter Hjermstad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tore Halvorsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetningen ble lagt frem for årsmøtet.

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 55 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om filter til ventilasjon
Da det er noen seksjoner som har byttet det originale ventilasjonssystemet til annen leverandør/modell og de begynner å komme i en alder hvor utskiftning begynner å bli aktuelt vil ikke sameiet lenger dele ut filter.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

4.2 Bytte av serviceavtale
Vi har i 2025 avsluttet serviceavtalen vår med Assemblin og byttet over til Flyt rør AS.

Vedtak:
Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Tore Halvorsen om Radonmåling
Siden bygget var ferdig i 2023 er det ikke foretatt radonmåling i leilighetene på bakkeplan.

Ved dette punktet ble det registrert en fullmakt. Det er til sammen 8 stemmeberettigede.

Vedtak:
Forslagstiller trakk forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Anders Drefvelin-Viksløkken

Vedtak:

Anders Drefvelin-Viksløkken ble gjenvalgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Roger Albin Andersen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:
Fredric Straume

Vedtak:

Roger Albin Andersen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Tone Bergerud

Vedtak:

Tore Halvorsen ble valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl.17.41.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Anders Drefvelin-Viksløkken, for 2 år
Styremedlem, Roger Albin Andersen, for 2 år
Styremedlem, Fredric Straume Andresen, 1 år igjen
Varamedlem, Tore Halvorsen, for 1 år

Protokoll for Sameiet Ilahagene

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Tore Halvorsen (sign.)	20.05.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Ilahagene		**Vår ref.:**	656/24	**Fødselsdato eier:**	08.11.1992
KINGOS GATE 24		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	28.07.1993
0457 OSLO		**Eiere:**	Magnus Nygaard, Lisa Mari Milligan		
Organisasjonsnr:	912 510 123	**Seksjonsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 399**

Felleskostnader:	Fjernvarme	442
	Kabel-TV-avgift	469
	Felleskostnader	3 488

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anders Viksløkken
Adresse:	Kingos gate 22
Postnr/-sted:	0457 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 198
Annen formue:	25 798	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2013		
Gårds/bruksnr:	221/102 - seksjon:24		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3729

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82677983

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.10.2013	Første innflytting:	02.10.2013	SSBnr:	H0301
Etasje:	306	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft bestilles hos styret på e-post til, ilahagene@gmail.com. Dørskilt bestilles hos Ringtungruppen. Navn på ringeklokke oppdateres av styret ved salg av leilighet, eventuelt kan det sendes e-post til styret.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har avtale med Telenor som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Leverandøren har servicetelefon 915 09 000

Boligopplysninger:

Sameiet Ilahagene	**Vår ref.:**	656/24	**Fødselsdato eier:**	08.11.1992
KINGOS GATE 24	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	28.07.1993
0457 OSLO	**Eiere:**	Magnus Nygaard, Lisa Mari Milligan		

Organisasjonsnr: 912 510 123

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

ILAHAGENE GARASJELAG
Garasjeplassene er organisert i Ilahagene Garasjelag org. nr. 912 524 159. (Klientnr 662 hos OBF)
For eierskifter av leiligheter med garasejeplass, må endringsmelding også sendes for disse.

Garasjelaget ligger delvis på Gnr 221 Bnr 102 i Oslo kommune (Sameiet Ilahagene) og
delvis på Gnr 219 Bnr. 230 (naboeiendommen) i Oslo kommune.

Det er tinglyst en erklæring om bruksrett: dagboknumer 27.02.2012.

Garasjelagets vedtekter viser til enhver tid hvilken seksjonseier i Sameiet Ilahagene som er eier av garasjeplass.
Ved førstegangsregistrering av Ilahagene Garasjelag ble eiere av garasjeplasser registrert som sameiere i det tingsrettslige sameiet.
OBS! For eierskifter av leiligheter med garasjeplass, må eierskiftemelding også sendes for disse.

UTBYGGING
For de seksjoner som har mulighet for å bygge ut sine seksjoner i tomrom opp mot tak, må sak om evt. utbygging legges frem for behandling i årsmøtet.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Snømåking blir utført av Naturlig Granittmur ved Kari Happonen.
Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Alliansen Renhold. Rengjøringen skjer
ukentlig.

Annen informasjon:

Vår dato.:	Vår ref.:
3. mars 2026	656/24/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260360	**29-0019/26**

Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47A
0477 OSLO

E-post: v.nadden@nordvikbolig.no
Tlf./Mobil: 938 55 940

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Sameiet Ilahagene**
SEKSJONSNUMMER:	**24**
EIER(E):	**Magnus Nygaard**
	Lisa Mari Milligan

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Husordensregler for sameiet Ilahagene

Sist endret med vedtak på årsmøtet 09.05.2023

§1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboere og eiere av seksjonene i sameiet et trygt og trivelig bomiljø, og sørge for at sameiets eiendom og andre verdier blir ivaretatt.

§2 GENERELT
Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og gjøre seg kjent med instrukser for brannsikkerhet, søppelhandtering etc. som blir utarbeidet for sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.
Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

Når representant for styret for andre gang må påkalle ikke boende seksjonseiers oppmerksomhet ved brudd på husordensreglene, belastes et gebyr på kr. 1.500,- fra Sameiet til seksjonseier.

§3 RO
Leiligheter må ikke benyttes slik at andre beboere sjeneres ved støy eller andre ulemper. Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være nattero i leilighetene og fellesarealene. I dette tidsrommet må det ikke benyttes musikkinstrumenter eller musikkanlegg på en slik måte at det virker sjenerende på omgivelsene, eller foretas andre aktiviteter som er til sjenanse for andre.

Skal det ved spesielle anledninger drives selskapelighet i en leilighet utover kl. 23.00, skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det likevel tas tilbørlig hensyn til overnevnte regel om nattero.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og kl. 20.00 og kl. 10.00 på lørdager og søndager/helligdager. Ombygging eller oppussing som vil vare i mer enn en uke og medfører støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§4 FELLESAREALER
Fellesarealer skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene. Barnevogner og rullatorer skal fortrinnsvis plasseres under trappene. Dette er av sikkerhetsmessige årsaker.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i den enkelte leilighet eller bod tilhørende leilighet.

Utsmykking på vegger i fellesoppgang er ikke tillatt. Nummerskilting til hver seksjon skal være standardisert.

Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere, dvs. at alle må holde et moderat støynivå og sørge for å rydde etter seg.

Ved lek og ballspill på uteareal må det tas hensyn til beplantning og andre installasjoner.

Det må ikke legges ut mat til fugler som kan tiltrekke duer, mus og rotter til sameiet.

Av hensyn til brannfare må det utvises stor forsiktighet ved bruk av fakler. De skal stå minst en meter fra bygningsdel. Bruk av fakler er ikke tillatt i trappeoppgang.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område eller fra balkonger og markterrasser. Dette er også i overensstemmelse med Oslo kommunes fyrverkeriforbud som håndheves strengt.

Det er ikke tillatt å ha piggtråd eller andre farlige materialer som grenser mot et fellesområde.

Seksjonseier er ansvarlig for skader som blir påført sameiets fellesarealer av personer som vedkommende gir adgang til sin seksjon.

Alle endringer som berører husets fasader skal godkjennes av styret. Dette for å ivareta en estetisk og harmonisk fasade.

Ut over det som her er angitt gjelder alminnelig god folkeskikk når det gjelder bruk av fellesarealene.

§5 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNERE
Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.

Seksjonseier er ansvarlig for til enhver tid å ha oversikt over hvor utkvitterte nøkler og portåpnere befinner seg. Ekstra bestilling av nøkler og portåpner må gjøres av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

Seksjonseier plikter å informere styret umiddelbart dersom nøkler eller portåpner er mistet/ kommet på avveie.

§6 KJØRING I FELLESAREAL/PARKERING
Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere i fellesarealet. Dette av sikkerhetsmessige årsaker da barn leker og at sameiet er pålagt fri ferdsel for hjelpemannskap (brann og syketransport).

For håndtering av parkeringsbestemmelsene vises til vedlegg 1 (Parkering Kingos gate 22-26.

Det er forbudt å sette motorkjøretøy på plenen.

Feilparkerte biler vil bli tauet bort for bileiers regning og risiko uten forutgående varsel.
Gjesteparkering må foretas utenfor sameiets område.

§7 SKILTING
Det er ikke tillat med skilt på entredørene til seksjonene og dørene må ikke under noen omstendighet perforeres da dette er branndører.

Eget navneskilt korresponderende med leilighetsnummer på ringeklokke på utsiden skal bestilles og administreres av styret. Ved utleie av leilighet eller eierskifte, plikter seksjonseier å melde fra til styret slik at skilting blir oppdatert. Kostnader ved bytte av skilt faktureres den enkelte seksjon.

Merking av postkasser besørges av beboer. Merkingen skal gjøres best mulig i harmoni med øvrig merking i sameiet.

All annen skilting, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

§8 BALKONGER, MARKTERRASSER OG HAVER
Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

§9 SØPPEL

Søppelkontainerne er beregnet for følgende kildesorteringer – papir, plast, matavfall og restavfall. Annet avfall skal fraktes til resirkulasjonsstasjoner (Maridalsveien 10, Grønmo) Private aktører som Isekk og Tomvil kan hente søppel som ikke går i søppelkontainerne.

Avfall skal ikke oppbevares på sameiets fellesareal, markterrasser eller utenfor leilighetenes entredør.

§10 DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Spesielle husdyr utover hund, katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle.

Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Det er båndtvang på sameiets fellesareal. Eier er ansvarlig for å hindre at dyret gjør fra seg på fellesarealer eller beveger seg inn på private områder som markterrasser.

§11 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER
Styret i sameiet har e-post adresse **llahagene@gmail.com**

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Eventuell klage på brudd på ordensreglene skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Beboer som oppdager skader på sameiets eiendom skal snarest mulig rapportere dette til styret.

All Informasjon fra styret distribueres elektronisk per mail.

Parkering Kingosgate 22-26

Sameiet har pr i dag 5 parkeringsplasser; en plass til venstre for søppelcontainerne v/innkjøring til garasjen og 4 plasser på nordsiden av tomten. De 4 siste plassene ble overført til sameiet etter betydelig press fra styret på utbygger. Etter grundige vurderinger har styret kommet frem til følgende organisering av gjesteplassene:

1. Plassen til venstre for søppelcontainerne er en korttidsparkering – maks parkeringstid 3 timer.
2. Inntil 2 av plassene på nordsiden av tomten kan leies ut til beboere – fortrinnsvis til beboere som ikke allerede har parkering i parkeringsgarasjen. Det må lages et eget regelverk for fordeling av disse plassene
3. 2-4 plasser på nordsiden er «langtids» gjesteparkeringsplasser. For å sikre at samtlige beboere skal ha mulighet til å benytte plassene til gjester er det lagt opp til at man kan stå parkert i inntil 24 timer for deretter å få 48 timer karantene.

Styret har fått laget 3 ulike parkeringskort; Gjestekort, parkeringstillatelser, P-bevis.

Samtlige leiligheter vil få utdelt **Gjestekort.** Disse kan benyttes både for plassen v/søppelcontainerne og plassene på nordsiden.

Styret vil ha et sett med **parkeringstillatelser** som benyttes til vaktmester, vaskefirma, håndverkere og andre som har behov for å unntas fra gjeldende parkeringsregler.

Så vil det bli utdelt **Parkeringsbevis** til de som leier parkeringsplasser på nordsiden.

Basert på tidligere diskusjoner er det ønskelig med en hovedregel som sier at det er innkjøring forbudt på fellesarealet foran byggene. Det er flere årsaker til dette som det er redegjort for tidligere. For å unngå/begrense at eksterne (pizzabud ol) har vi blitt anbefalt å operere med et innkjøring forbudt skilt. Imidlertid er det avtalt med Parkeringsselskapet at dette forbudet skal håndteres slik at innkjøring av beboere for på/avlessing ikke skal bøtlegges. Bøtlegging skal først foretas når bilen har stått (passiv avlessing) i 10 minutter uten synlig aktivitet av noen art.

Attestert kopi av dok.nr. 2013/683470/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-22 06:24
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601481592
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
990035814	JOSCAR EIENDOM AS		Postboks 351, 4067 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	221	102

Doknr: 683470 Tinglyst: 16.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utear
0301	221	102	0	1	88 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	2	67 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	3	94 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	4	129 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	5	77 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	6	98 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	7	51 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	8	68 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	9	117 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	10	92 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	11	96 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	12	94 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	13	138 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	14	104 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	15	87 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	16	67 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	17	51 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	18	68 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	19	51 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
13/8-13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	221	102	0	20	68 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	21	50 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	22	67 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	23	51 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	24	68 / 2179	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	221	102	0	25	51 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	26	68 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	27	51 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	102	0	28	68 / 2179	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

08.08.2013 08.55

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	221	102		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
990 035 814	Joscar Eiendom AS		

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	88		11	B	96		21	B	50		31			
2	B	67		12	B	94	B	22	B	67		32			
3	B	94		13	B	138	B	23	B	51		33			
4	B	129		14	B	104	B	24	B	68		34			
5	B	77		15	B	87	B	25	B	51	B	35			
6	B	98	B	16	B	67	B	26	B	68	B	36			
7	B	51		17	B	51	B	27	B	51	B	37			
8	B	68		18	B	68	B	28	B	68	B	38			
9	B	117		19	B	51	B	29				39			
10	B	92	B	20	B	68	B	30				40			
SUM BRØK		881		SUM BRØK		824		SUM BRØK		474		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2179 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29/7-13

Signaturer

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Rett kopi bekreftes
Oslo 18/5-2012
Ingrid Therese Hopsø
Advokatfullmektig

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo, 14/5-'12		TORE LIE	
		pr Joscar Eiendom AS	Innht. firmaattest

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
221	102		1-28	**i Oslo kommune**

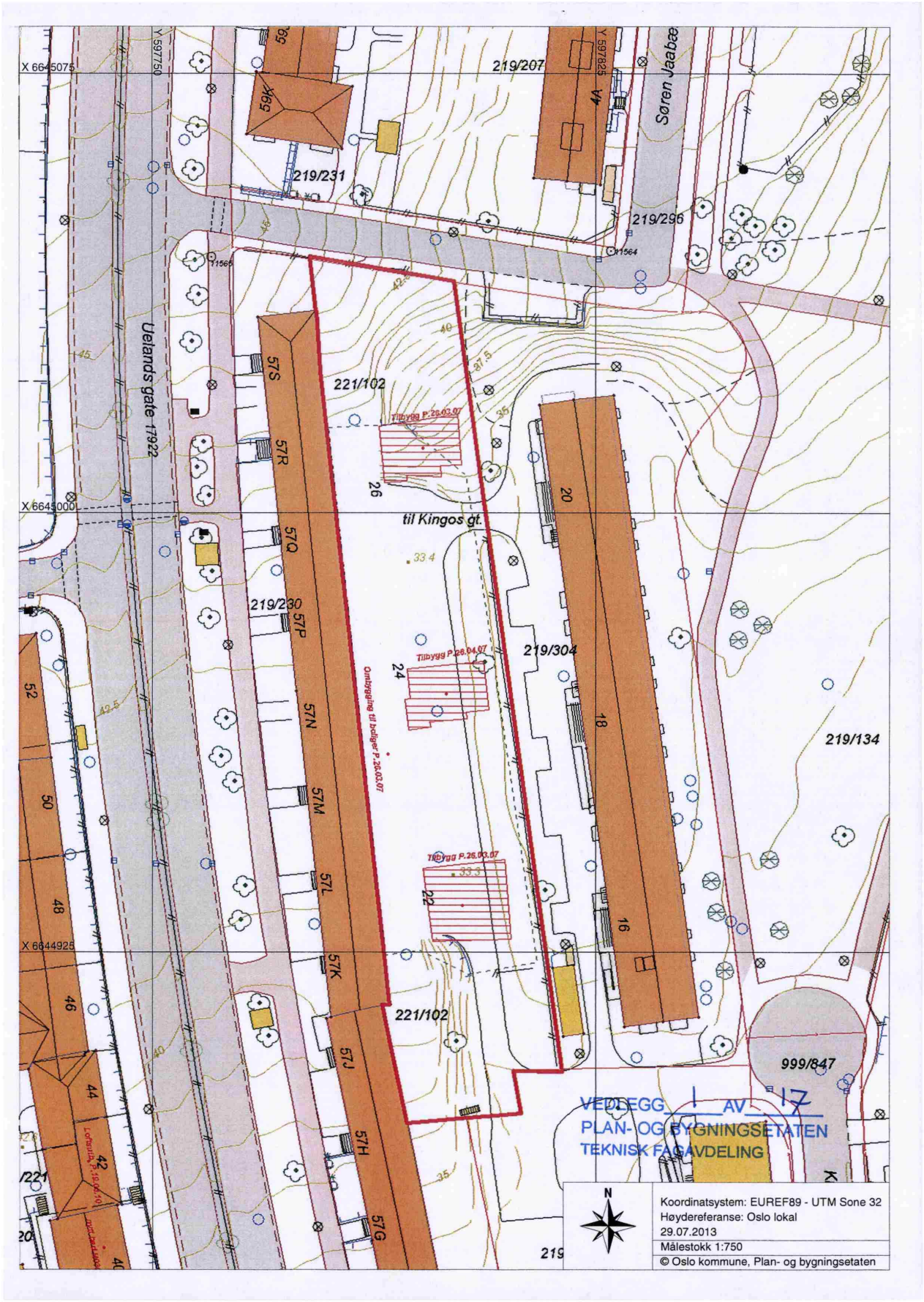
Dato	Underskrift	Stempel
1.8.13		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

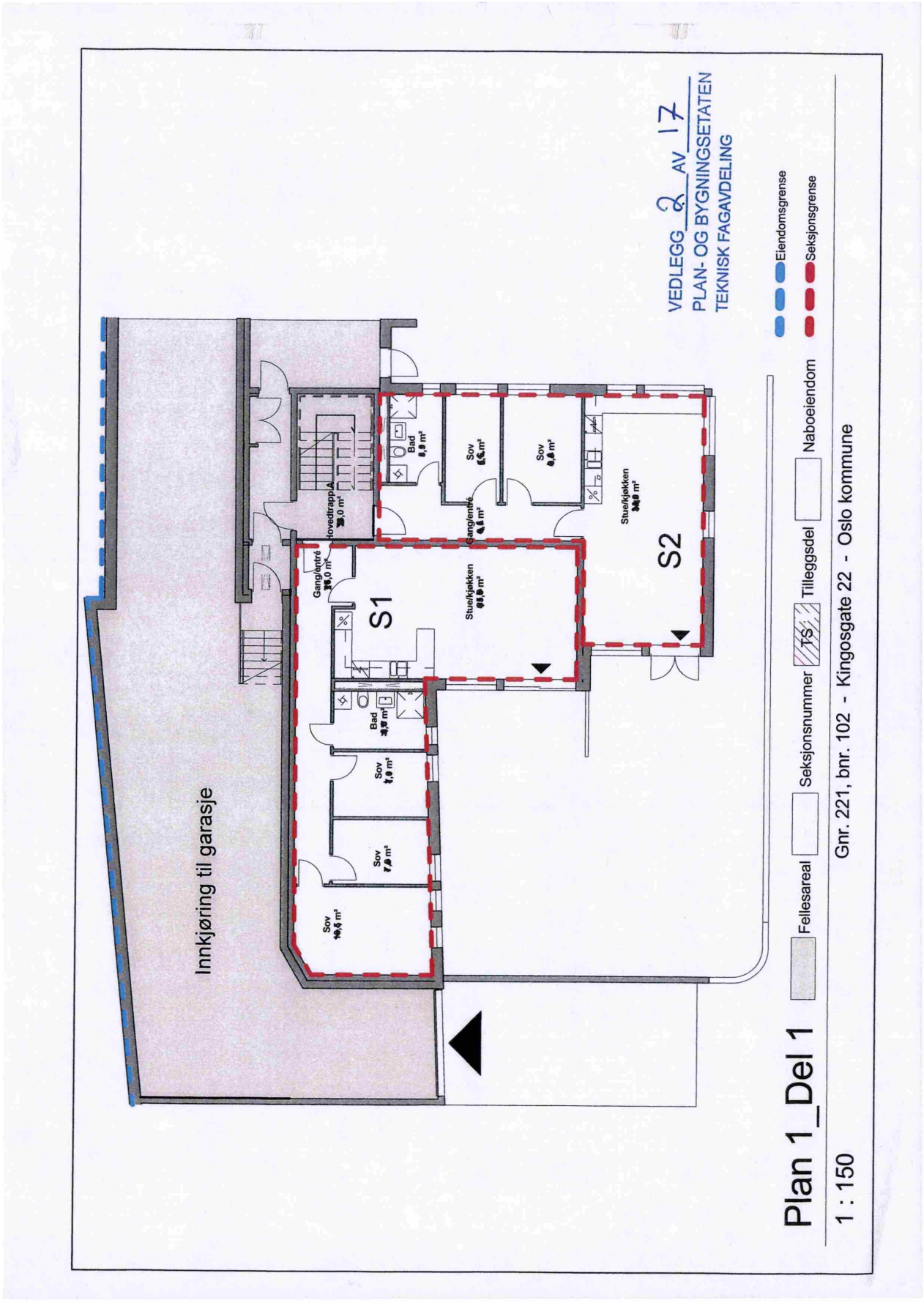
Rett kopi bekreftet
Oslo 18/5-2012 Ingrid Therese Hobsø
Ingrid Therese Hobsø
Advokatfullmektig

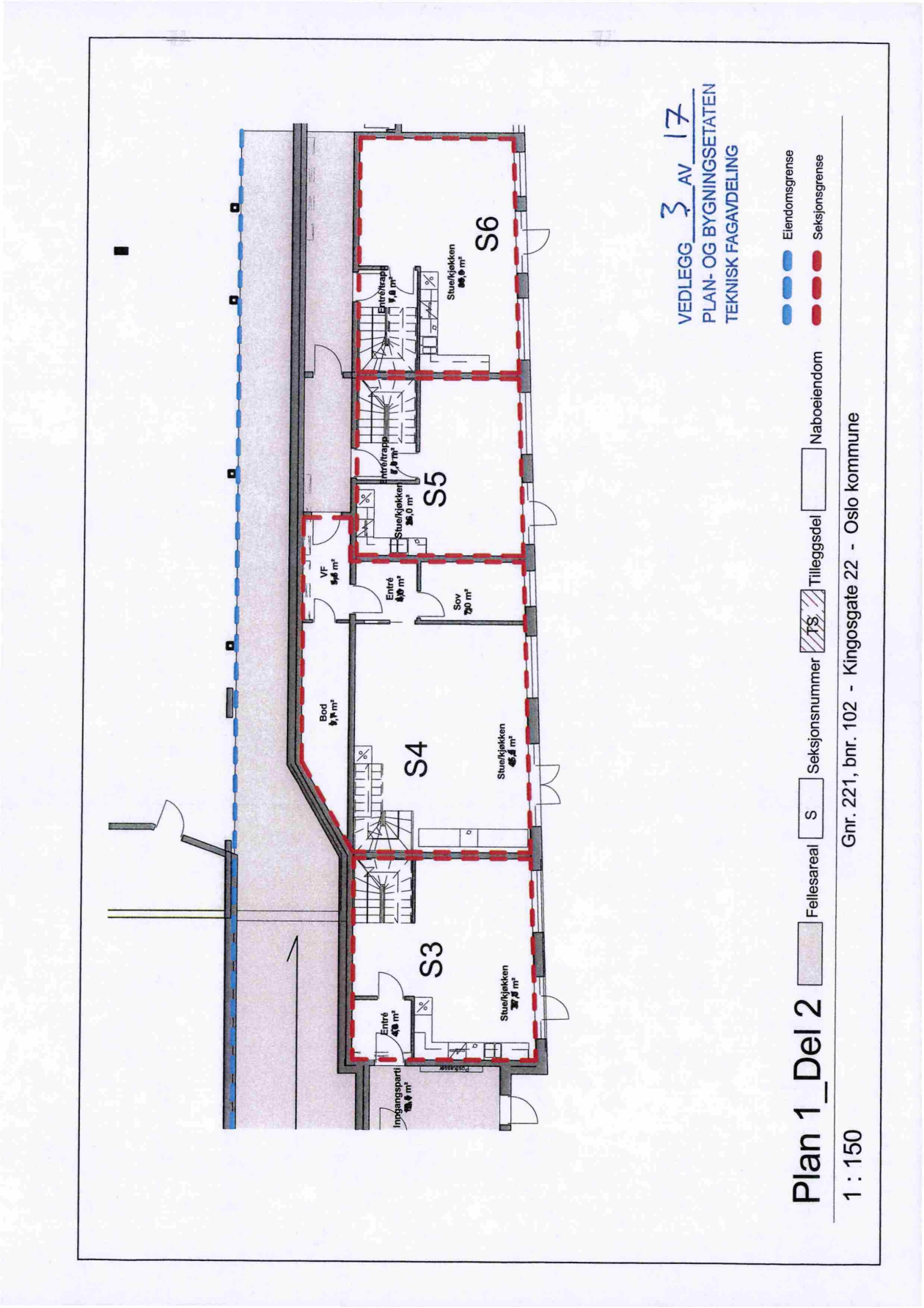
Noter:

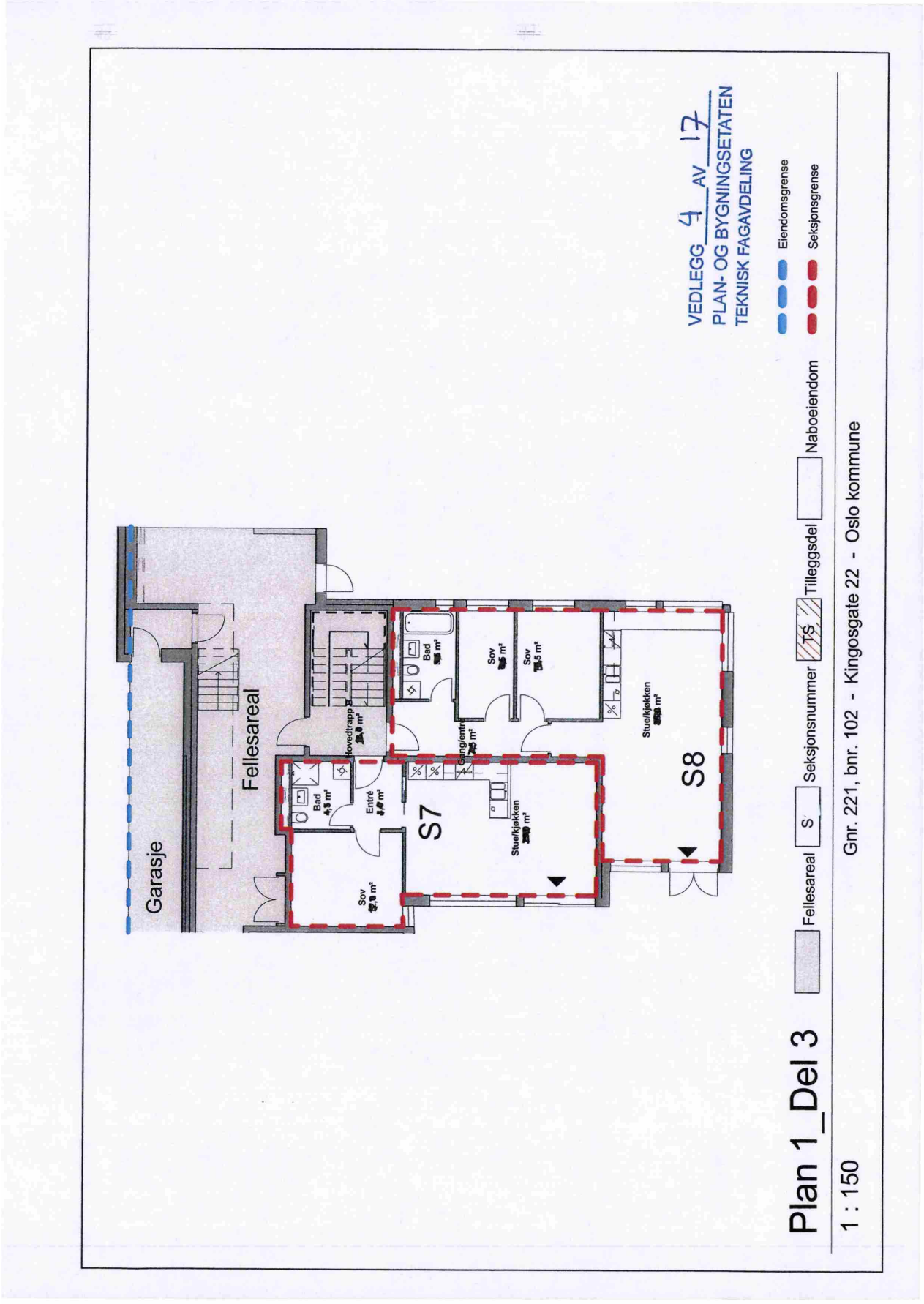
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

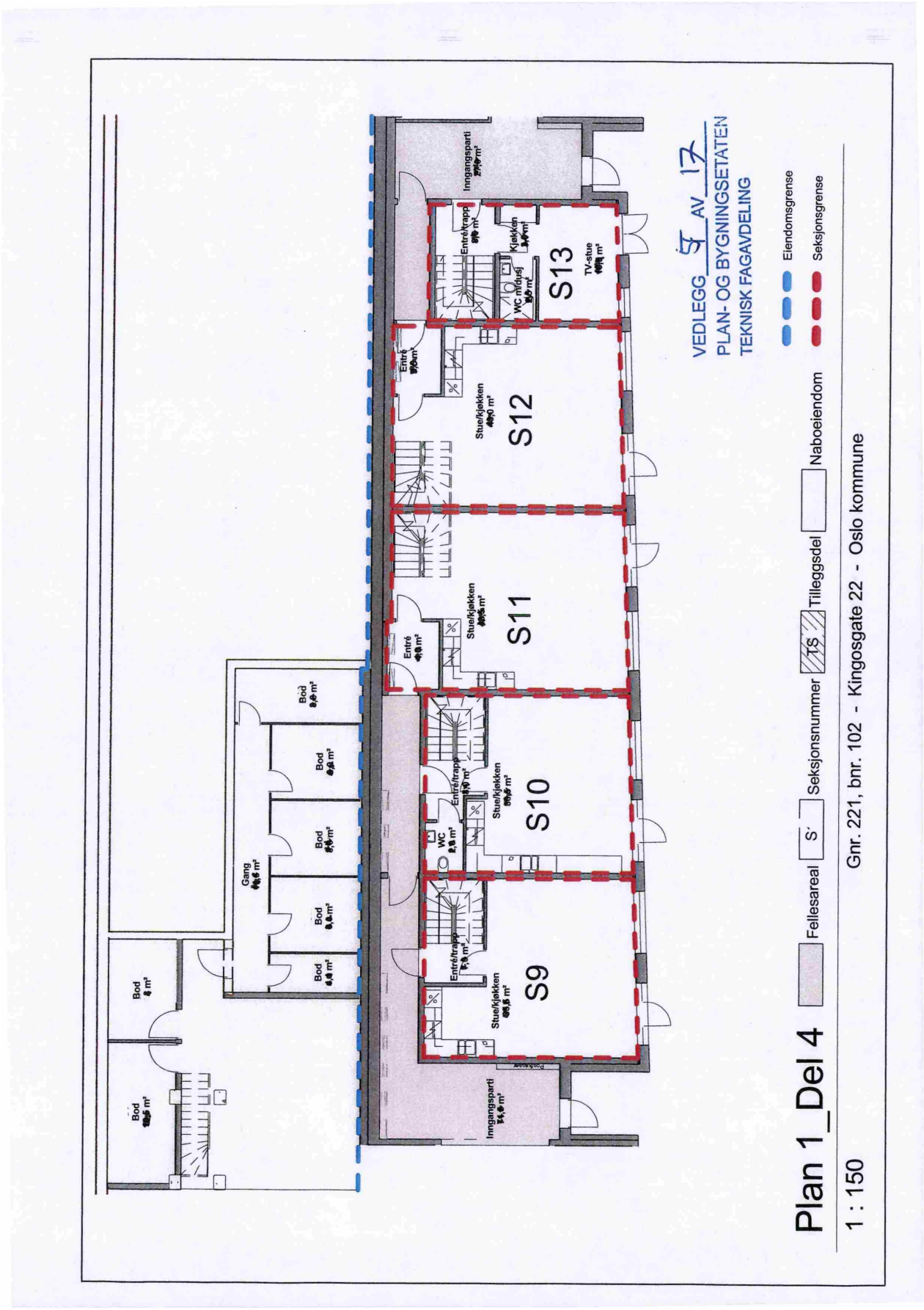
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

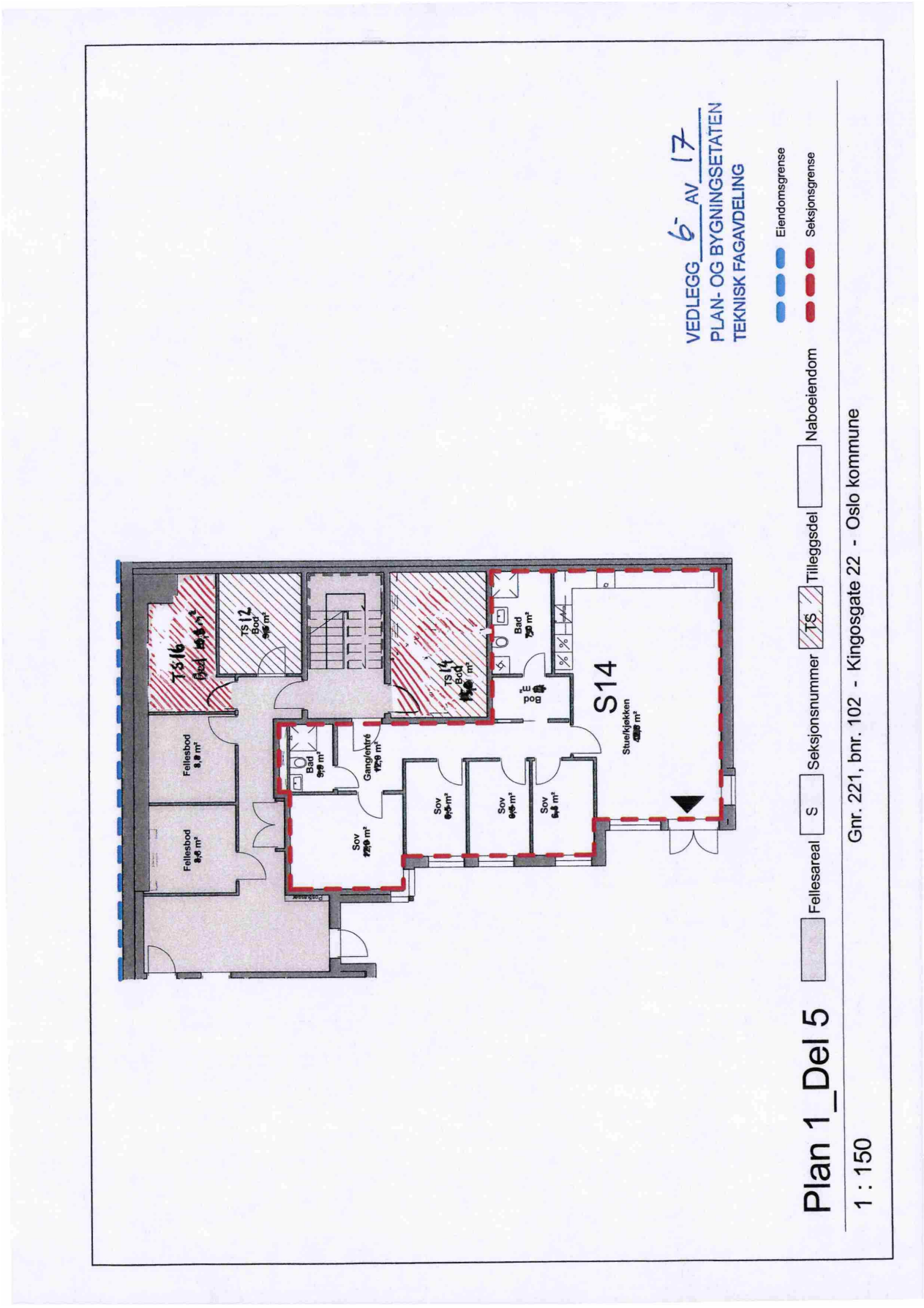

X 6645075
X 6645000
X 6644925
Y 597750
Y 597825
Uelands gate 17922
Søren Jaabæs
til Kingos gt.
219/207
219/231
219/296
221/102
219/230
219/304
219/134
999/847
57S
57R
57Q
57P
57N
57M
57L
57K
57J
57H
57G
Tilbygg P.26.03.07
Tilbygg P.26.04.07
Tilbygg P.26.03.07
Påbygg P.26.03.07
VEDLEGG 1 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: Oslo lokal
29.07.2013
Målestokk 1:750
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

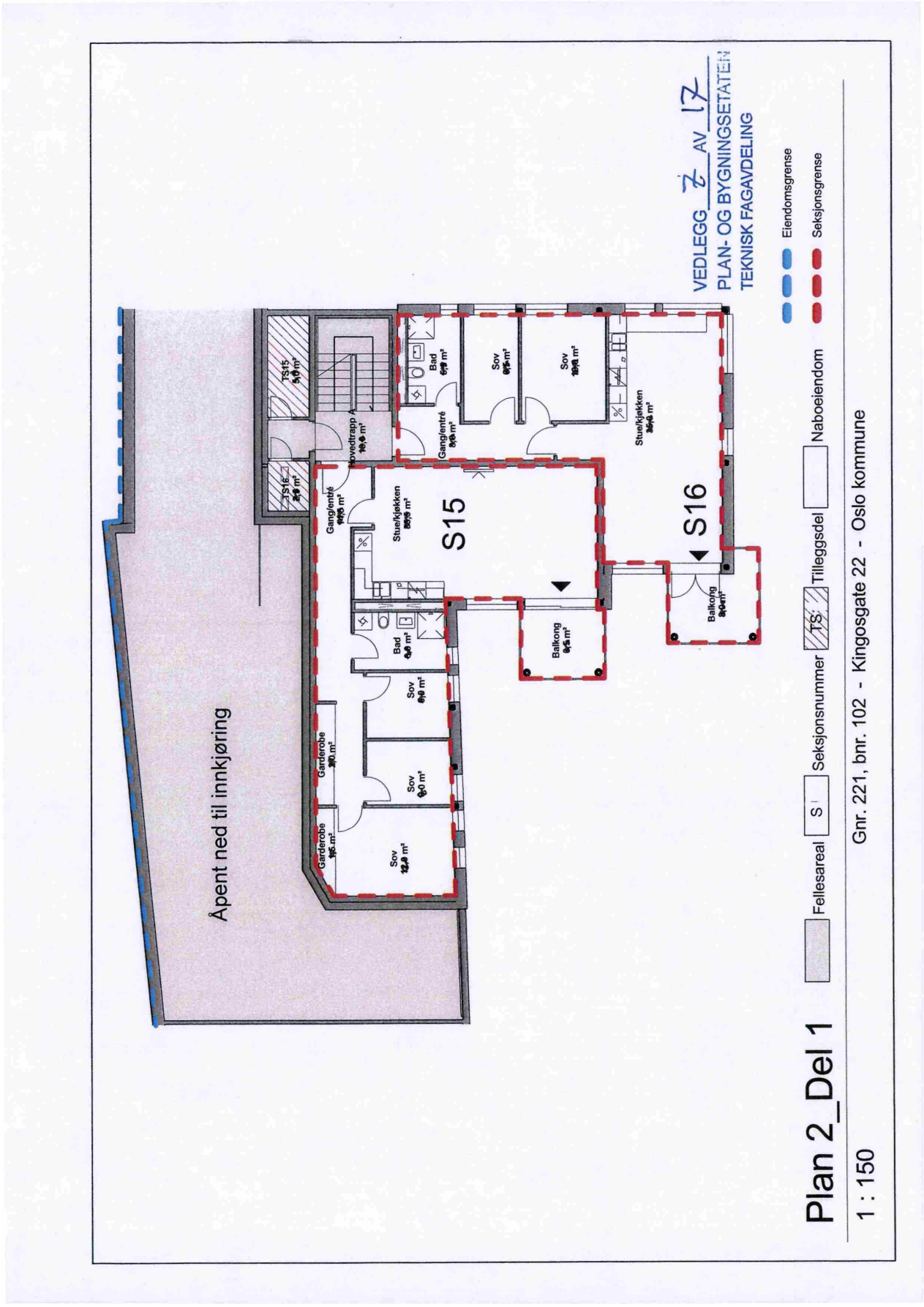

VEDLEGG 2 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Plan 1_Del 1
1 : 150
Fellesareal
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
Innkjøring til garasje
S1
S2
Hovedtrappa
Gang/entré
Stue/kjøkken
Bad
Sov
Gang/entré
Stue/kjøkken

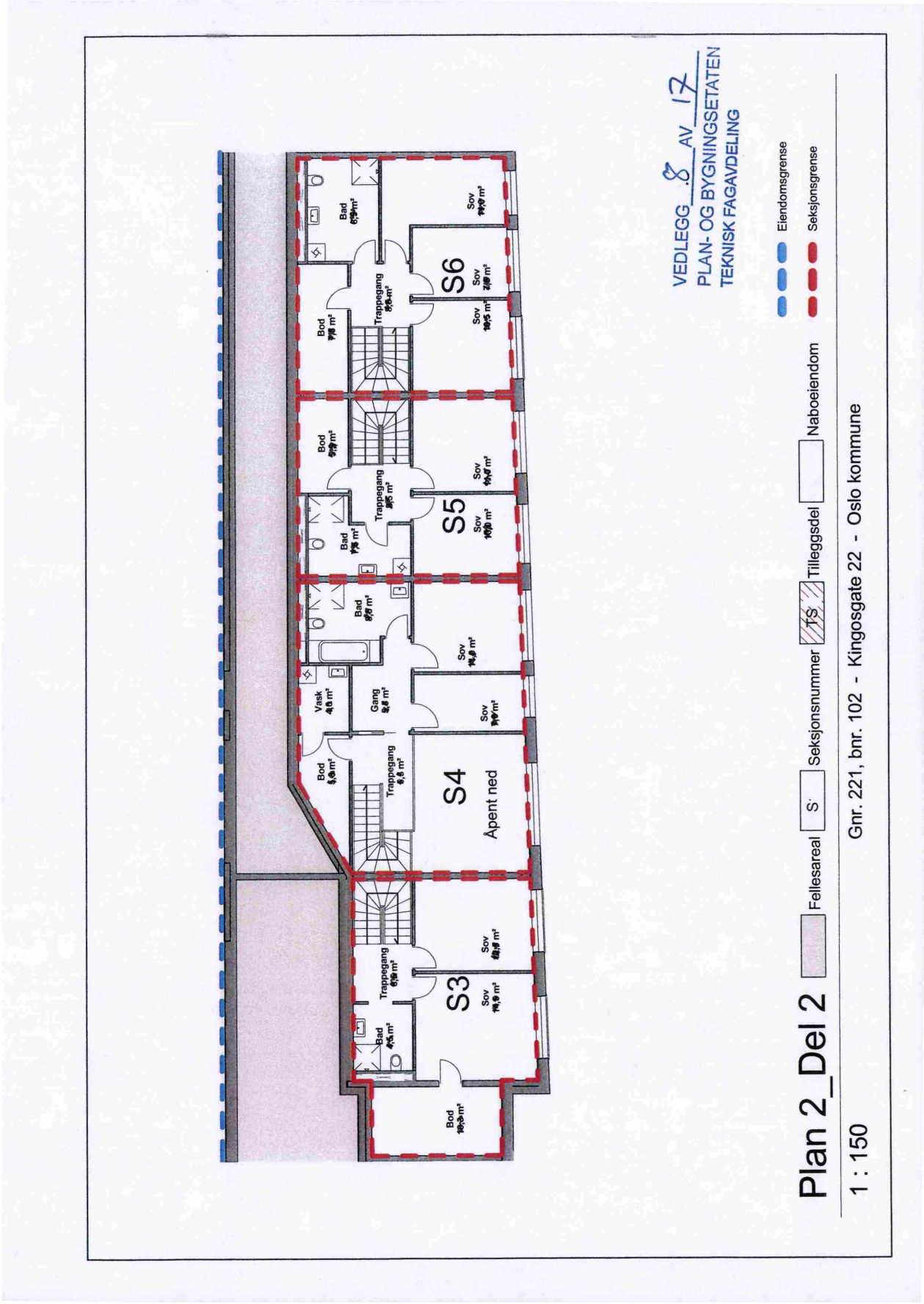

VEDLEGG 3 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 1_Del 2
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
S3
S4
S5
S6
Stue/kjøkken
Entré
Bod
VF
Sov
Inngangsparti
Entré/trapp

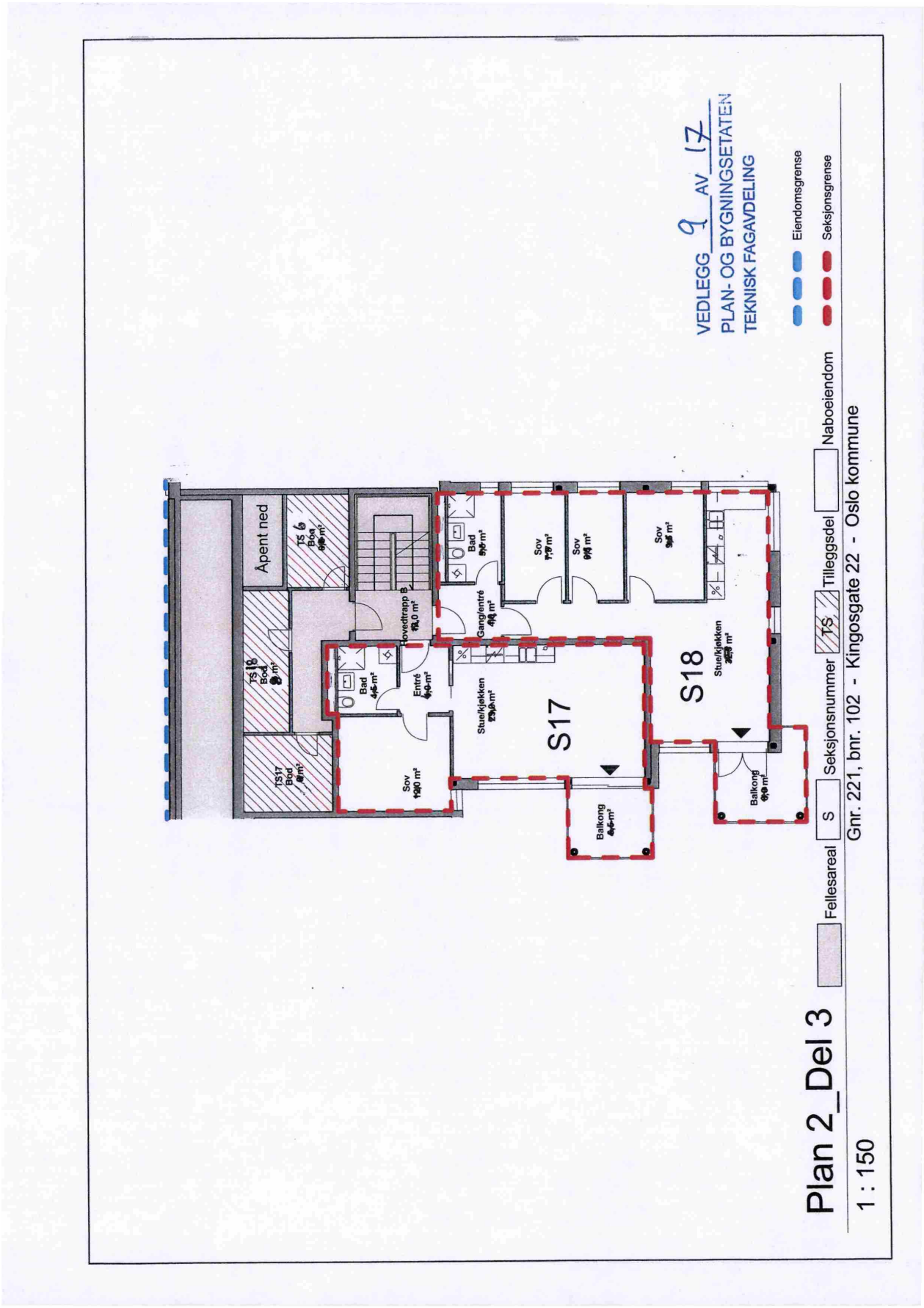

VEDLEGG 4 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Plan 1_Del 3
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
Garasje
Fellesareal
Hovedtrapp
Bad
Sov
Sov
Gang/entré
Bad
Entré
Sov
S7
Stue/kjøkken
S8
Stue/kjøkken

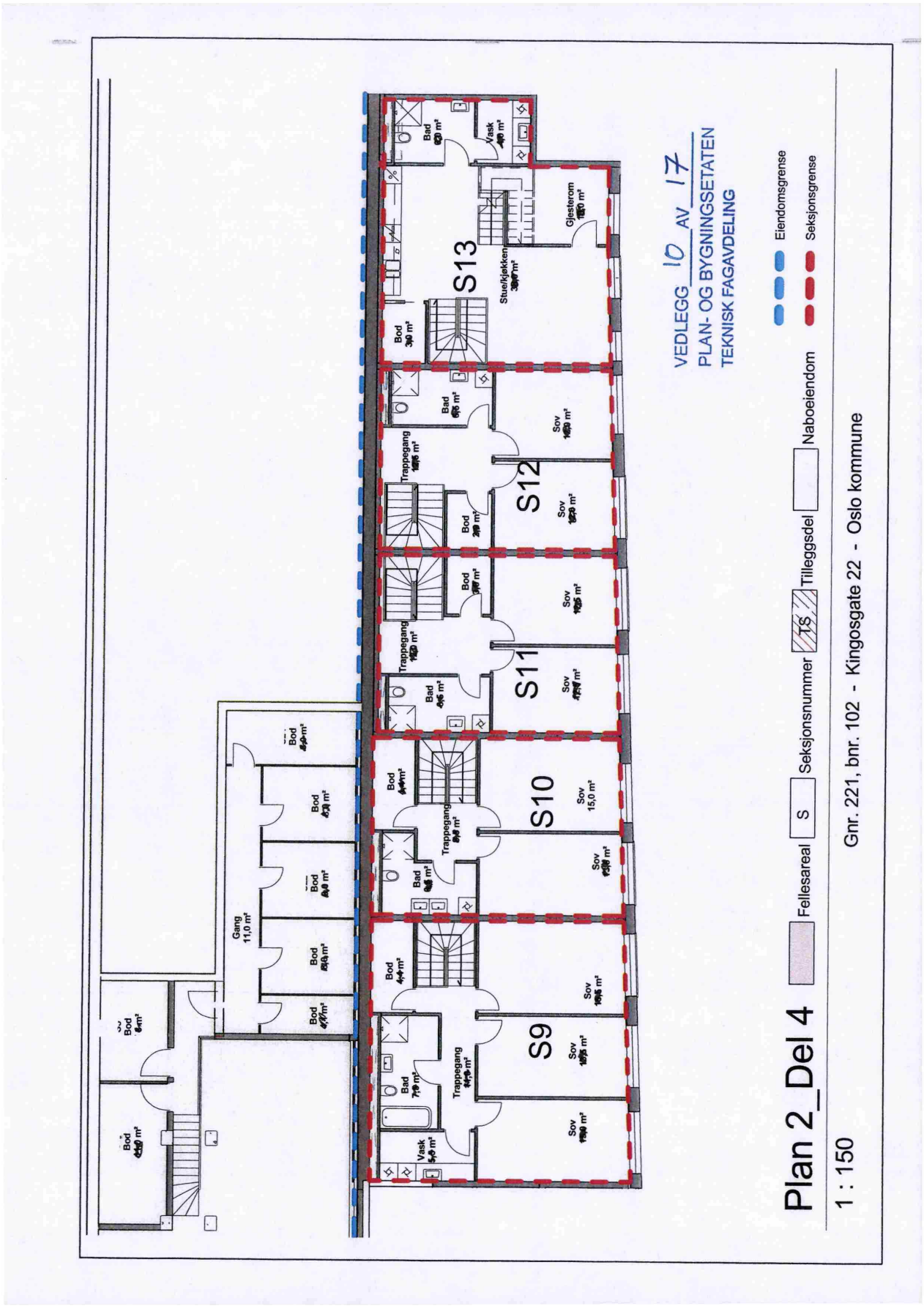

VEDLEGG 5 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 1_Del 4
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
Fellesareal
S'
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
S9
S10
S11
S12
S13
Inngangsparti
Entré/trapp
Kjøkken
WC m/dusj
TV-stue
Entré
Stue/kjøkken
WC
Gang
Bod

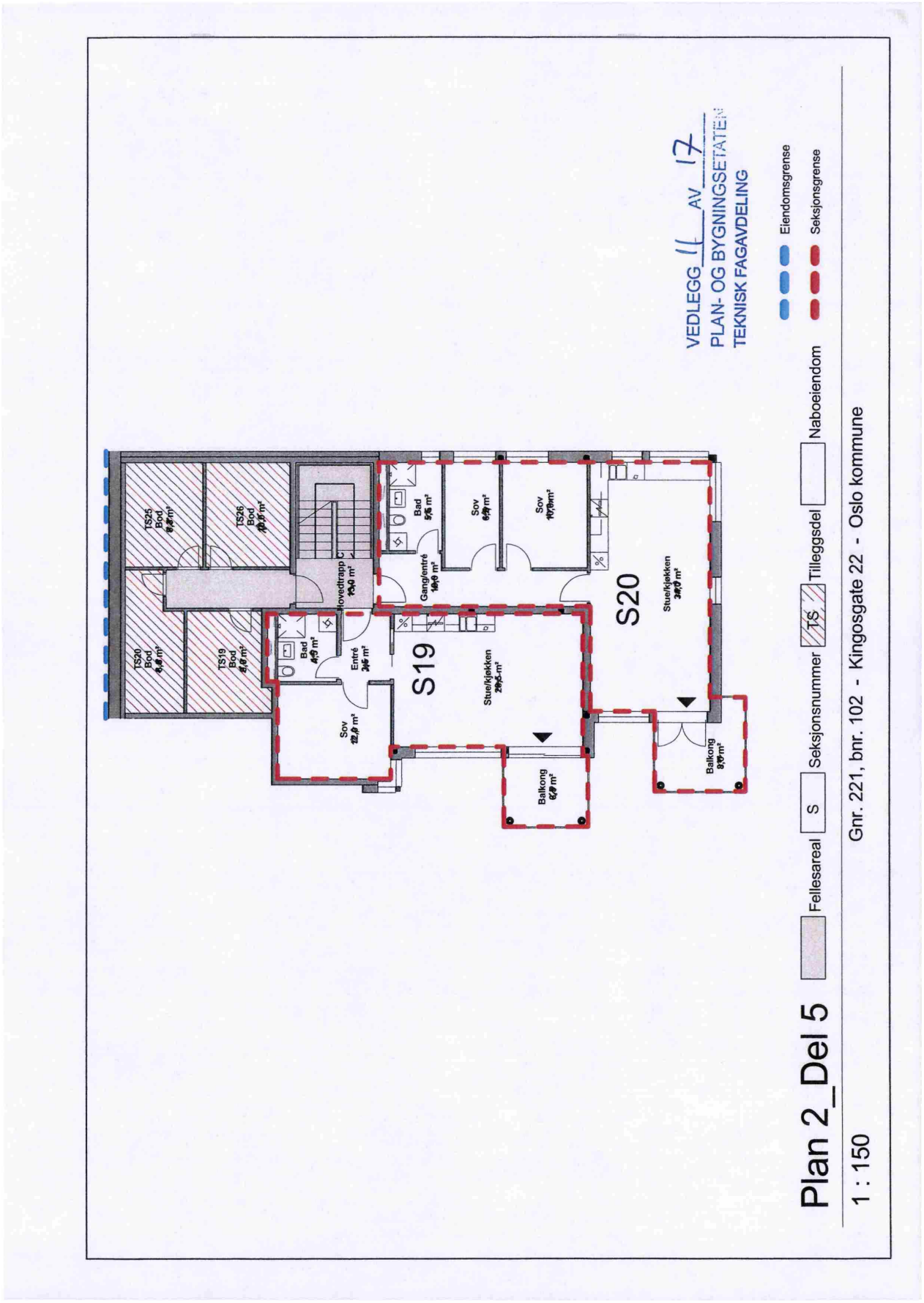

VEDLEGG 6 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Plan 1_Del 5
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
1 : 150
S14
TS 12
Bod
TS 14
Bod
Bad
Bod
Fellesbod
Fellesbod
Bad
Gang/entré
Sov
Sov
Sov
Sov
Stue/kjøkken

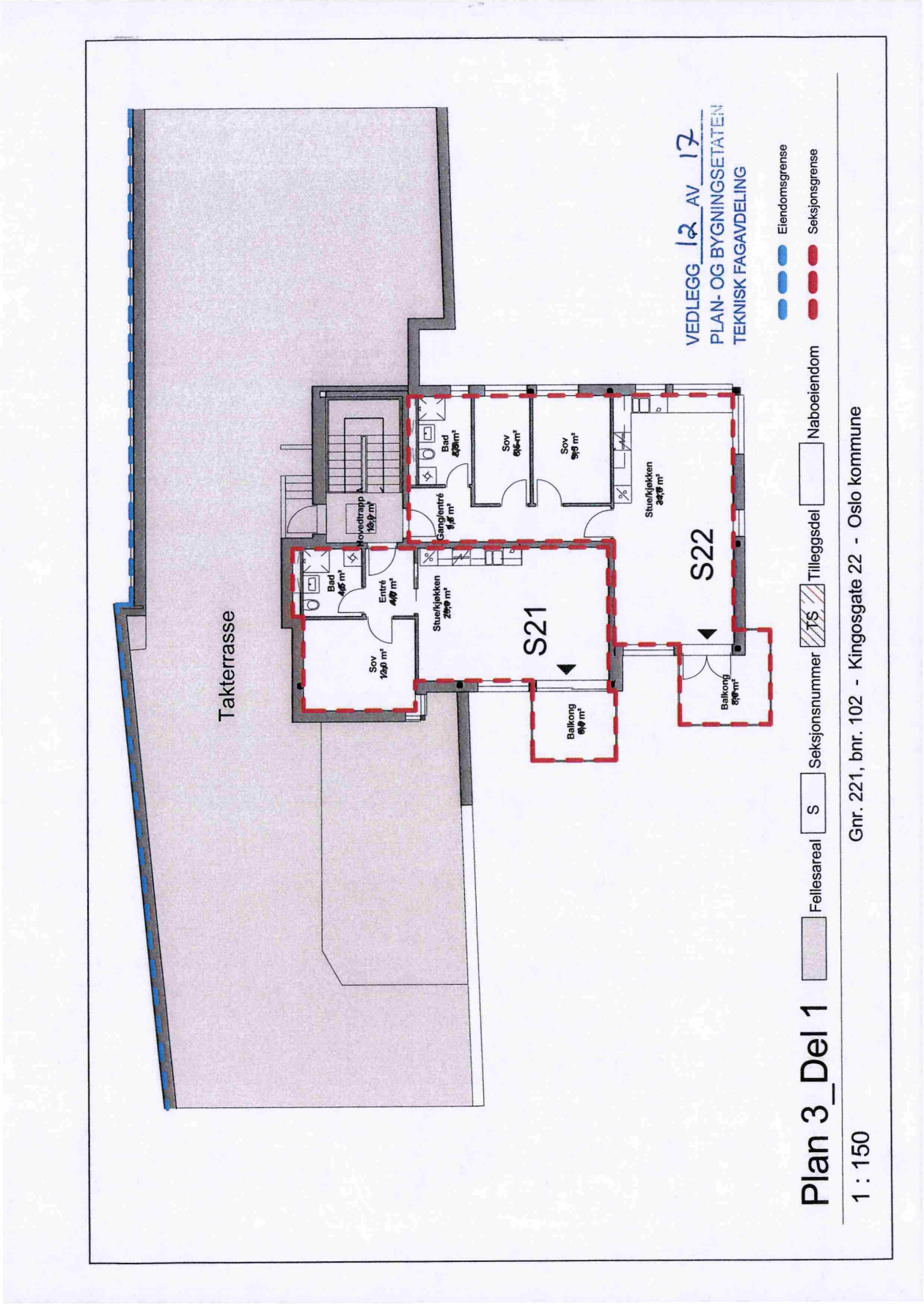

VEDLEGG 2 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Åpent ned til innkjøring
S15
S16
Hovedtrapp
Gang/entré
Stue/kjøkken
Bad
Sov
Garderobe
Balkong
Plan 2_Del 1
1 : 150
Fellesareal
Seksjonsnummer
Tilleggsdel
Naboeiendom
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune

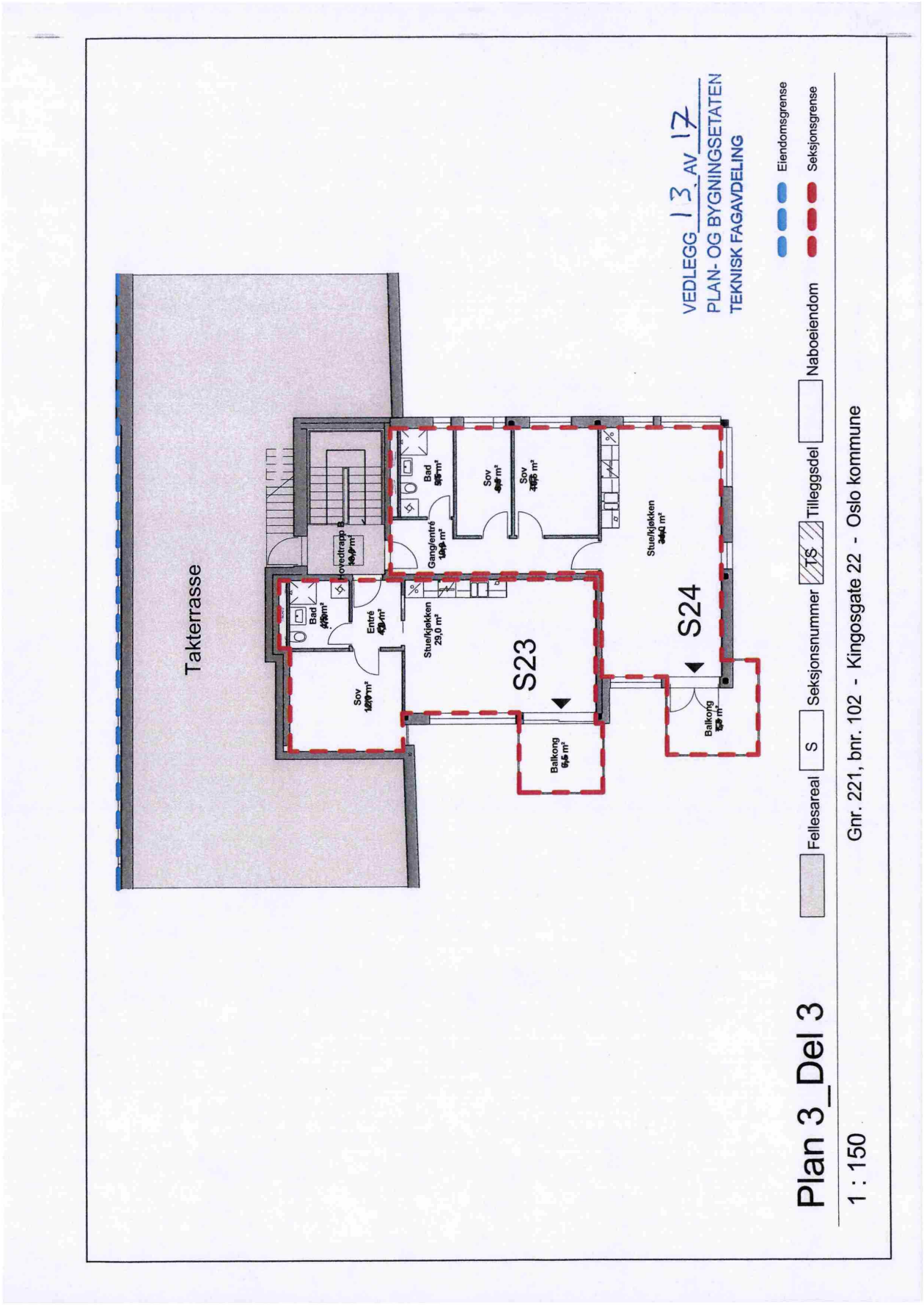

VEDLEGG 8 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Plan 2_Del 2
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
S6
S5
S4
Åpent ned
S3
Bod
Bad
Sov
Trappegang
Gang
Vask

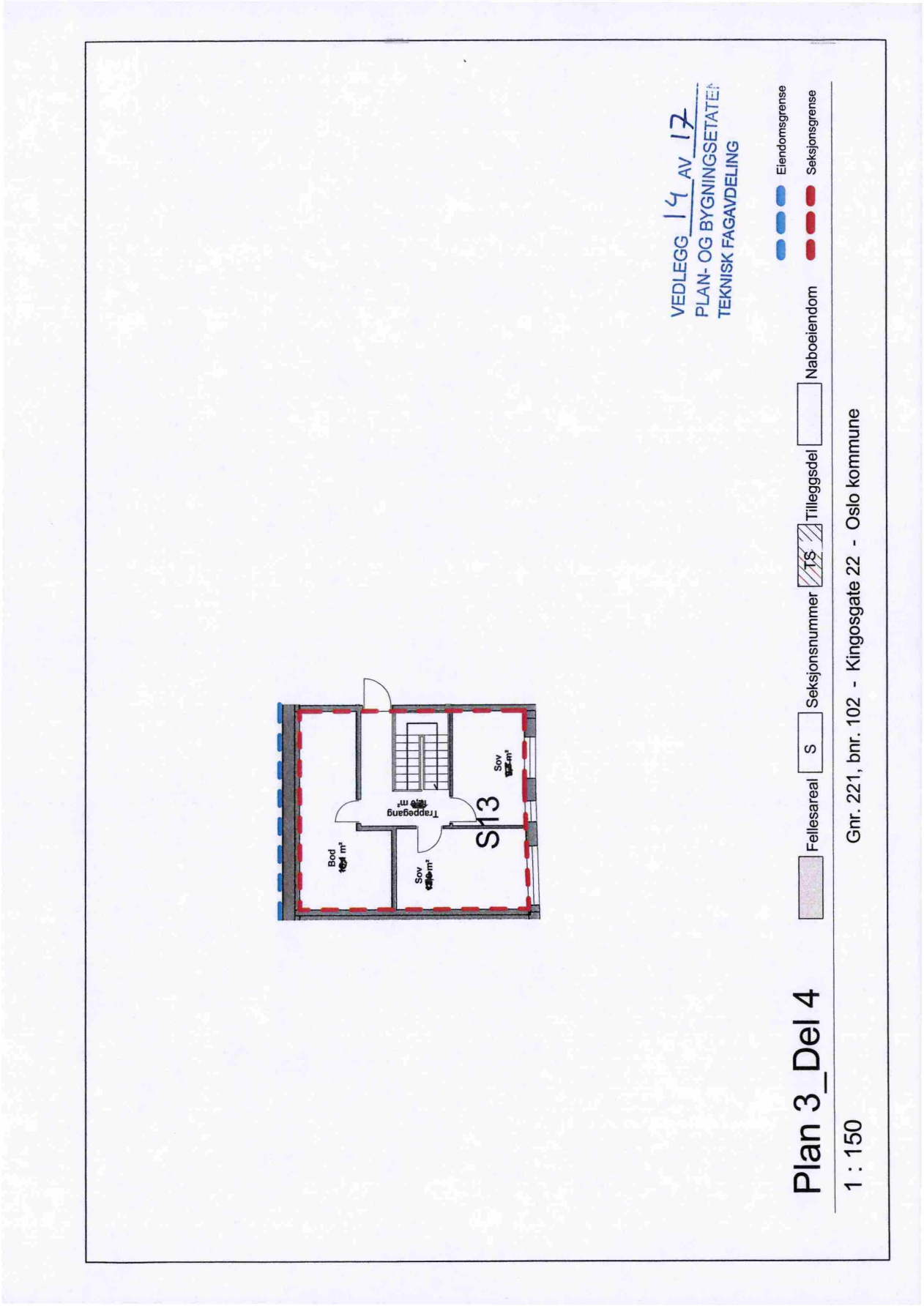

VEDLEGG 9 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Åpent ned
TS 6
Bod
Bad
Sov
Sov
Sov
Hovedtrapp B
Gang/entré
TS 18
Bod
Bad
Entré
Stue/kjøkken
S17
S18
Stue/kjøkken
TS17
Bod
Sov
Balkong
Balkong
Plan 2_Del 3
1 : 150
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune

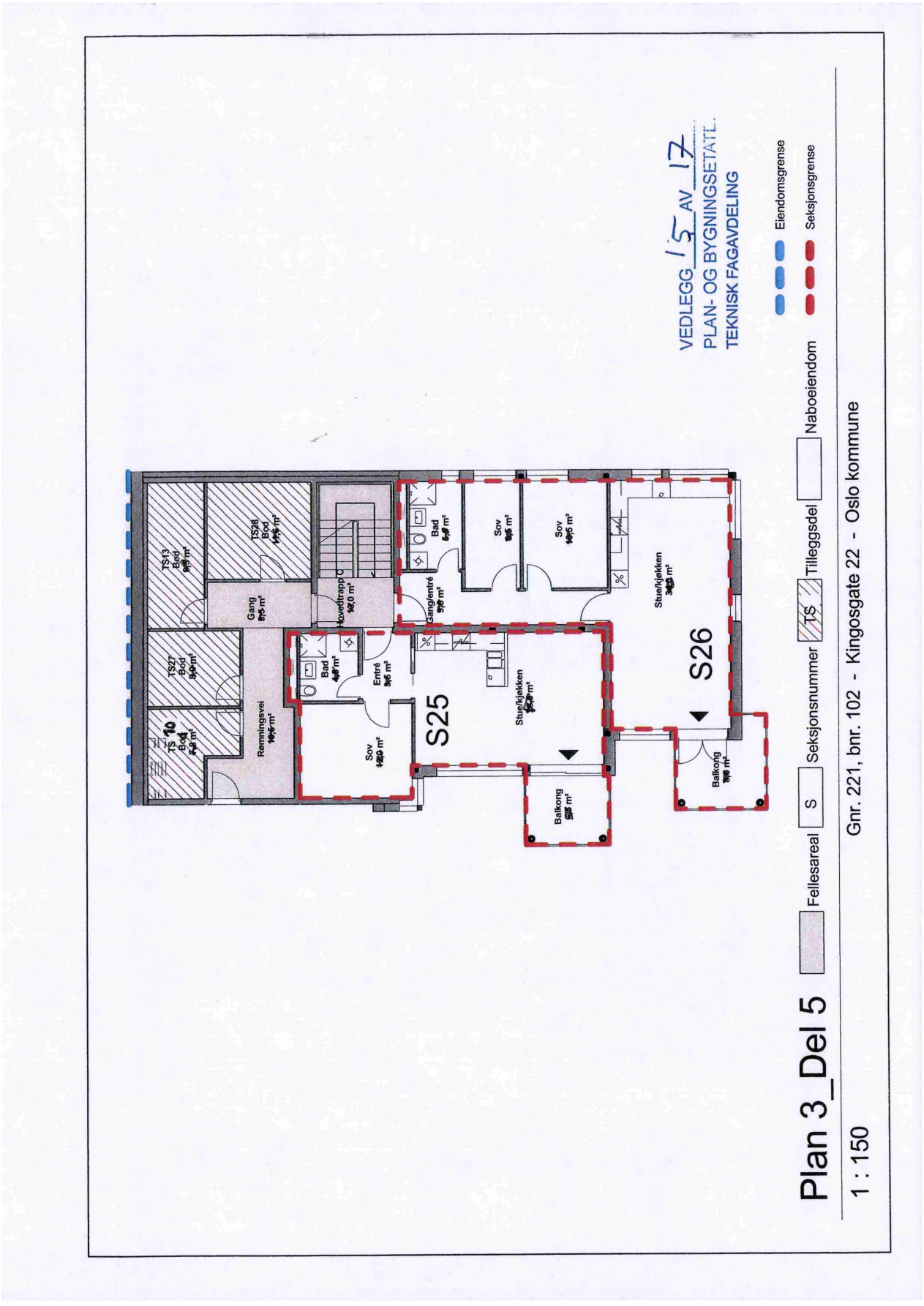

VEDLEGG 10 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Plan 2_Del 4
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
S9
S10
S11
S12
S13
Gang 11,0 m²
Vask 5,4 m²
Gjesterom
Stue/kjøkken
Trappegang
Bad
Bod
Sov

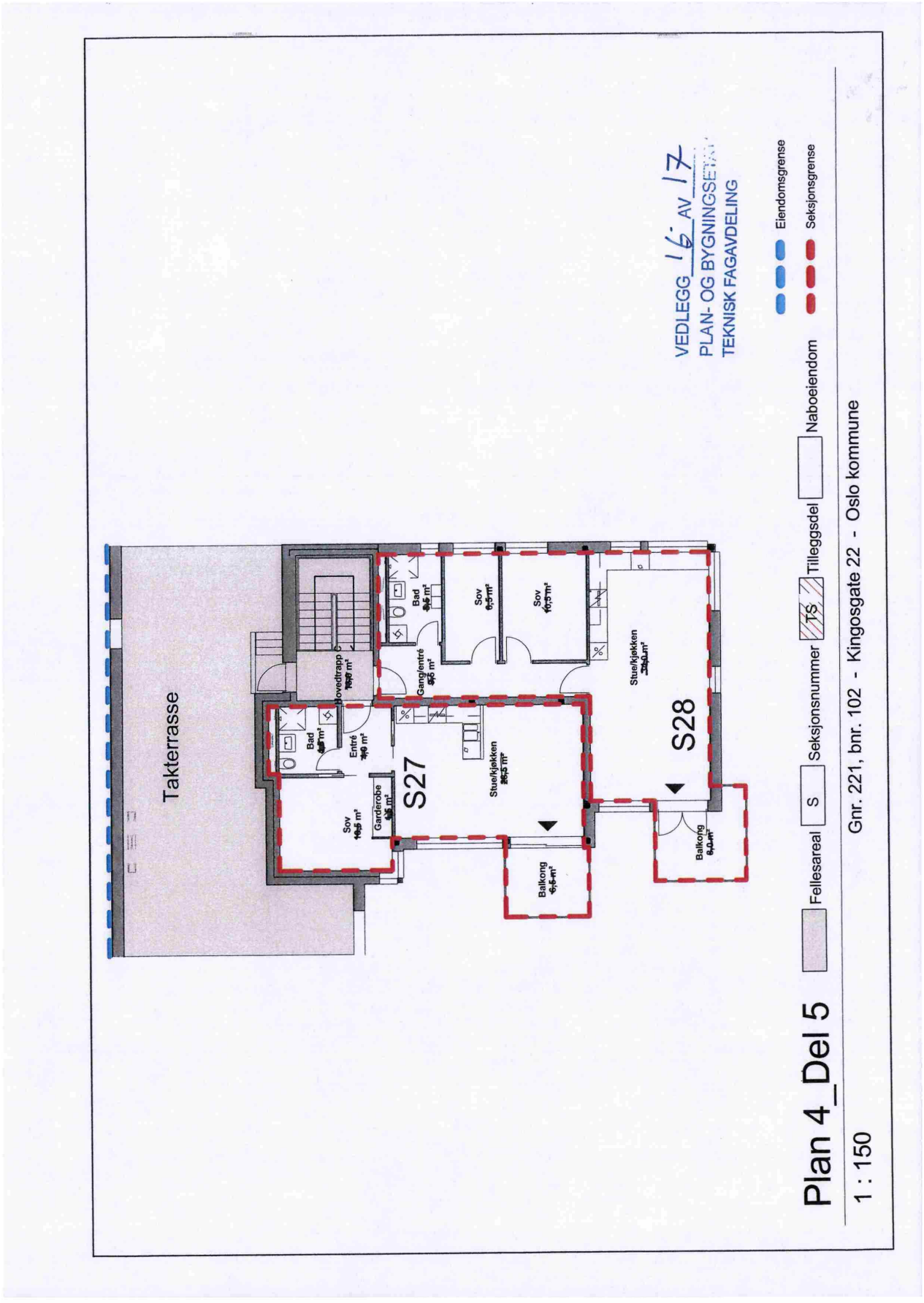

VEDLEGG 11 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Plan 2_Del 5
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
S19
S20
TS25 Bod
TS26 Bod
TS20 Bod
TS19 Bod
Hovedtrapp
Gang/entré
Bad
Sov
Sov
Entré
Bad
Sov
Stue/kjøkken
Stue/kjøkken
Balkong
Balkong


VEDLEGG 12 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Takterrasse
S21
S22
Bad
Sov
Entré
Stue/kjekken
Gang/entré
Hovedtrapp
Balkong
Plan 3_Del 1
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune


VEDLEGG 13 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Takterrasse
Hovedtrapp
Bad
Gang/entré
Sov
Sov
Stue/kjøkken
Bad
Entré
Stue/kjøkken 29,0 m²
Sov
S23
S24
Balkong
Balkong
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Plan 3_Del 3
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune


VEDLEGG 14 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Plan 3_Del 4
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
S13
Sov
Trappegang
Bod
Sov


VEDLEGG 15 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATE.
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Naboeiendom
Tilleggsdel
TS
Seksjonsnummer
S
Fellesareal
Plan 3_Del 5
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
S25
S26
TS10
TS13
TS27
TS28
Bod
Gang
Hovedtrapp
Bad
Entré
Sov
Stue/kjøkken
Balkong
Gang/entré
Rømningsvei


VEDLEGG 16 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Eiendomsgrense
Seksjonsgrense
Fellesareal
S
Seksjonsnummer
TS
Tilleggsdel
Naboeiendom
Plan 4_Del 5
1 : 150
Gnr. 221, bnr. 102 - Kingosgate 22 - Oslo kommune
Takterrasse
S27
S28
Sov
Garderobe
Entré
Bad
Hovedtrapp
Gang/entré
Sov
Sov
Bad
Stue/kjekken
Stue/kjekken
Balkong
Balkong


Leilighetstype
2R
3R
4/5R
4R
5R
Leil. Seksjon Leilighetstype Areal
VEDLEGG 12 AV 17
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Detaljprosjekt ARK A-50-002
JOSCAR EIENDOM AS
HAALAND
Kingos Gate 22
Seksjonering
Detaljprosjekt ARK A-50-002
Level_1 1:200
Level_2 1:200
Level_3 1:200
Level_4 1:200
Fellesareal Takterrasse
Fellesareal Takterrasse

ERKLÆRING

1. Rett til bruk av takterrasse for vedlikehold og rømningsvei

a) Gnr. 219 bnr. 230 i Oslo kommune gis rett til tilgang til takterrasse på gnr. 221 bnr. 102 i Oslo kommune for nødvendig vedlikehold av egen bygningsmasse på gnr. 219 bnr. 230.

Bruksretten er begrenset til den del av takterrassen som utgjøres av tidligere bestående bygningsmasse på gnr. 221 bnr. 102.

Arealet det gis bruksrett til fremgår som skravert på karttegning på motstående side av denne erklæring.

b) Gnr. 219 bnr. 230 gis rett til adkomst over takterrassen på gnr. 221 bnr. 102 som rømningsvei.

2. Vederlag

Bruksretten er vederlagsfri.

3. Varighet

Bruksretten er evigvarende.

4. Tinglysing

Denne erklæring kan tinglyses som en realservitutt på gnr. 221 bnr. 102 i Oslo kommune.

Avlysning av avtalen krever samtykke fra eier av gnr. 219 bnr. 230 og av Oslo kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

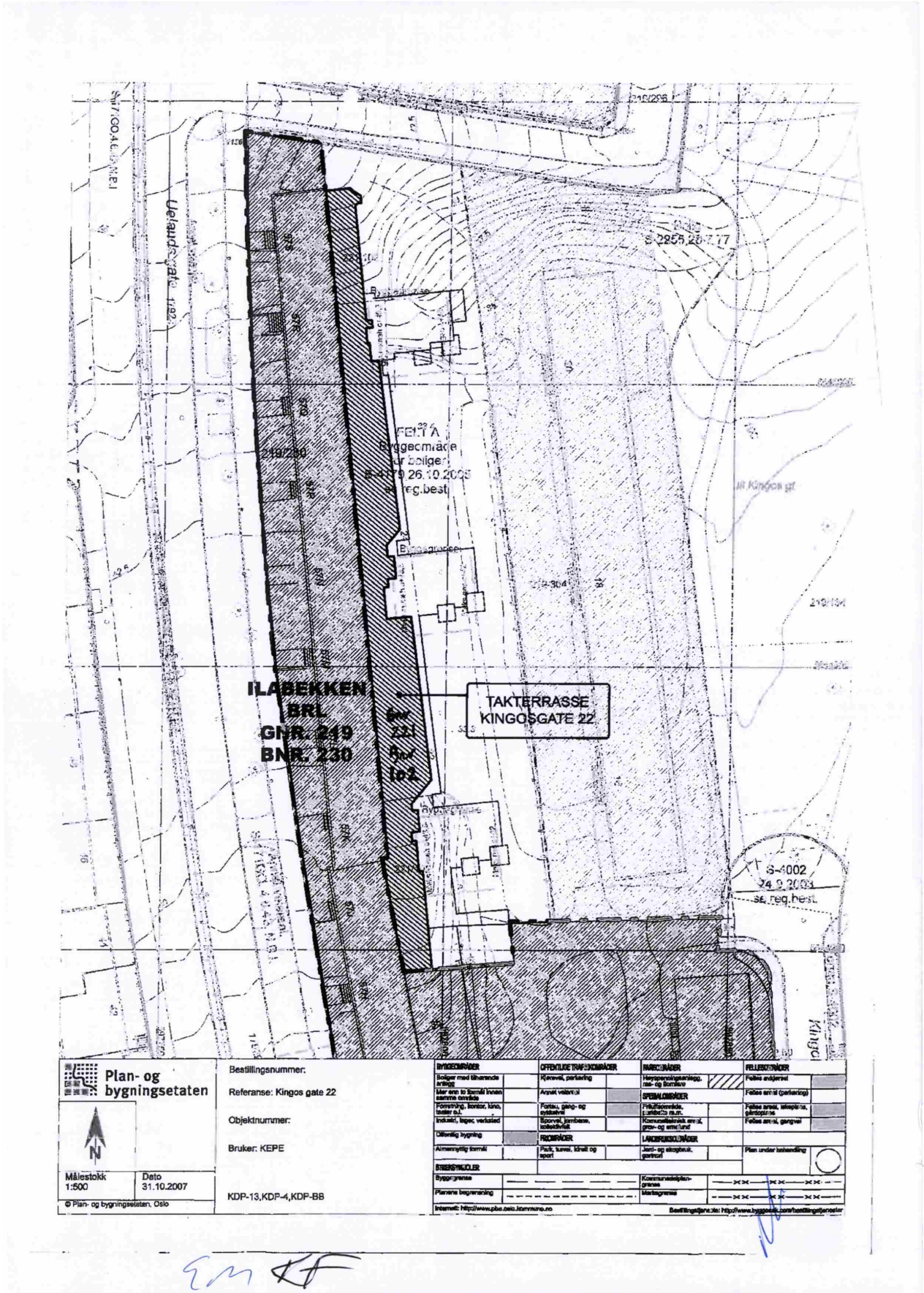
Sted, Oslo Dato 17-1-2012

For gnr. 221 bnr. 102

TORE LIE

Doknr: 80525 Tinglyst: 27.01.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Joscar Eiendom AS, org.nr. 990 035 814

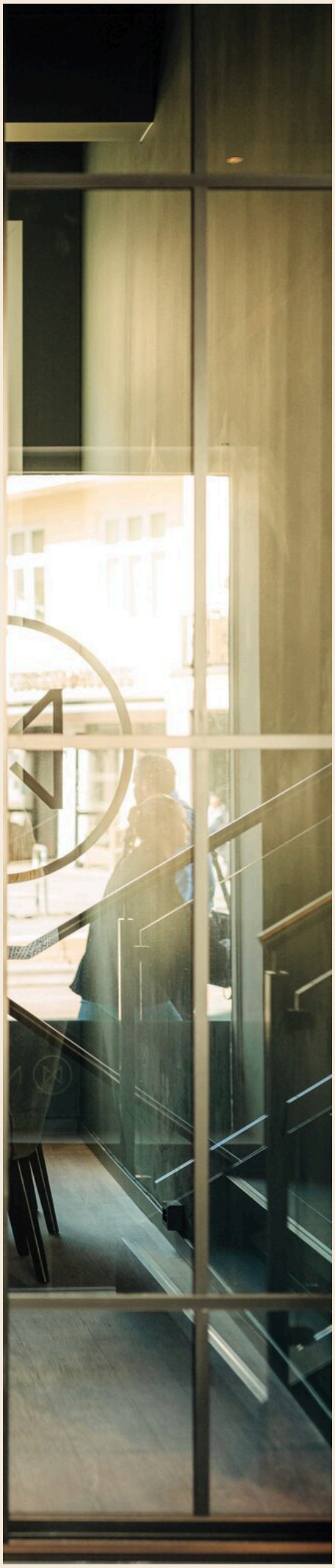

ILABEKKEN
BRL
GNR. 249
BNR. 230
TAKTERRASSE
KINGOSGATE 22
Plan- og bygningsetaten
Bestillingsnummer:
Referanse: Kingos gate 22
Objektnummer:
Bruker: KEPE
KDP-13,KDP-4,KDP-BB
Målestokk 1:500
Dato 31.10.2007
© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0019/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kingos gate 24 0457 OSLO
Matrikkel: Gnr 221, bnr 102, snr 24 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940