

Vøyensvingen 1C

ALEXANDER KIELLANDS Plass

notar



Prisantydning Kr. 7 000 000,- Boligtype Aksjeleilighet BRA-i/BRA Total 66/79 kvm
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



Vøyensvingen 1C

**Lys & attraktiv 4-roms m/ balkong mot frodig
bakgård | Originale tregulv, vedovn & generøs
takhøyde | Kjøkken fra 2021**

Adresse	Vøyensvingen 1C 0458 OSLO
Prisantydning	Kr 7 000 000,-
Fellesgjeld	Kr 250 869,-
Omkostninger	Kr 26 093,-
Totalpris	Kr 7 276 962,-
Fellesutgifter	Kr 5 355,-
BRA-i/BRA Total	66/79 m ²
Eierform	Aksje
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1930
Soverom	3
Etasje	2

Carolina og Michelle v/Notar har gleden av å presentere Vøyensvingen 1C. En attraktiv og gjennomgående 4-roms i en klassisk bygård. Boligen ligger i 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Boligen ble oppgradert i 2021 med nytt HTH-kjøkken, samt ble det etablert av et nytt soverom med eikeparkett og varmefolie i gulvet. Beliggenheten ved Alexander Kiellands pl. er svært sentral, med kort gangavstand til byens fasiliteter og et bredt servicetilbud.

Kort om boligen:

- Gjennomgående planløsning m/ generøs takhøyde
- Originale tregulv, store vindusflater og vedovn
- HTH-kjøkken fra 2021
- Herlig sørøstvendt balkong mot frodig bakgård
- Ingen forkjøpsrett og lave kjøps.omkost
- Hyggelig & sjarmerende gård m/felles, skjermet bakgård

Velkommen - Her vil du garantert trives

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no



Michelle Monsen Sveen

Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	38
Vedlegg	40
Budgivning	152

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning





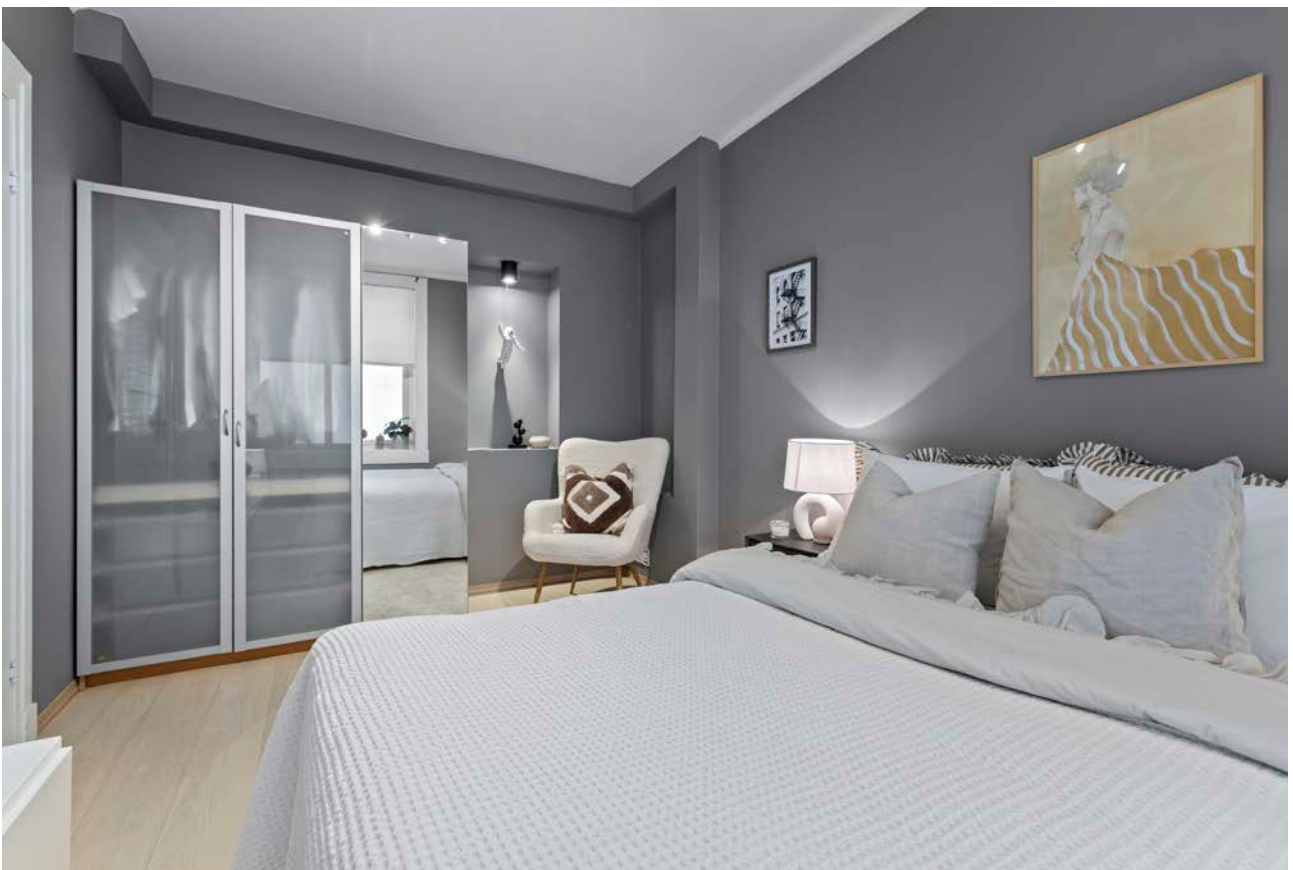










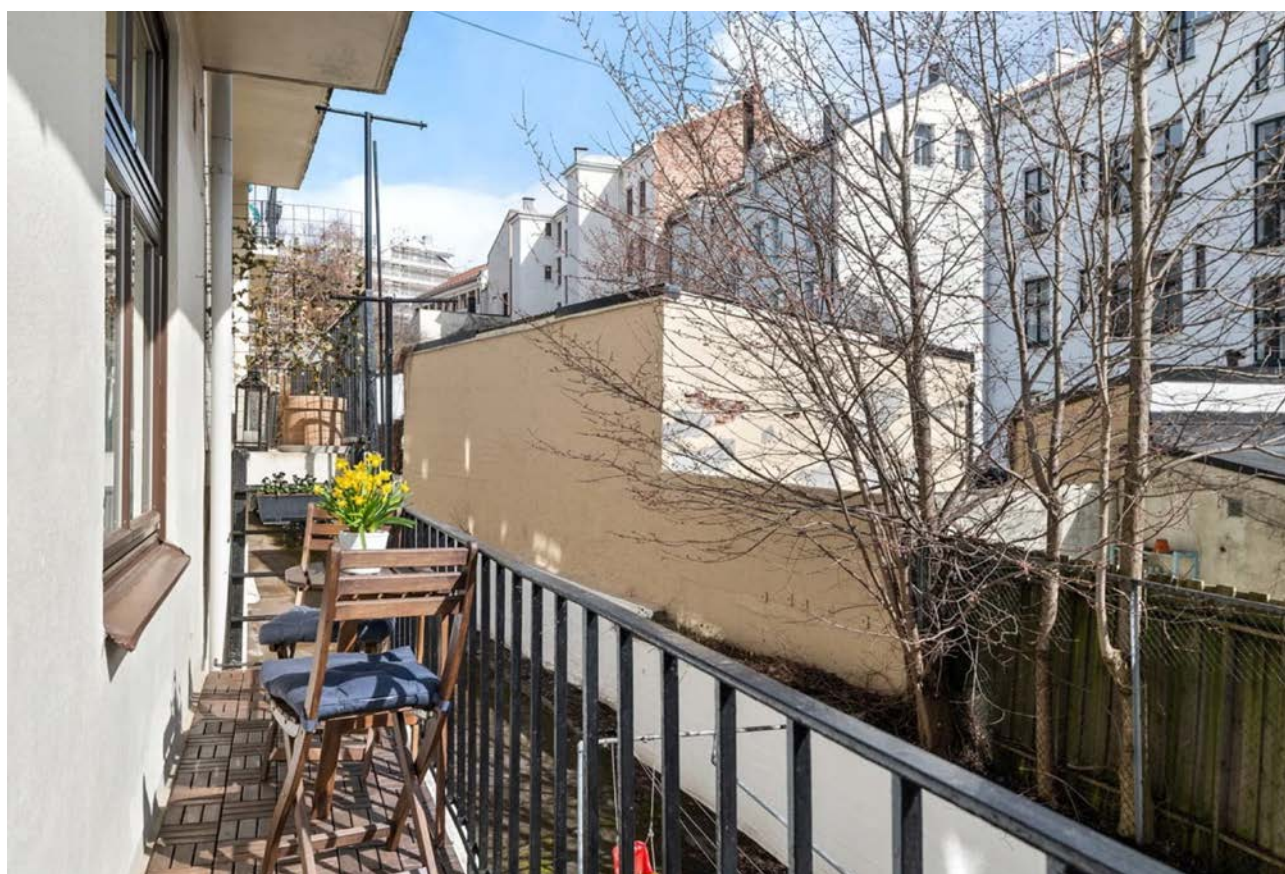




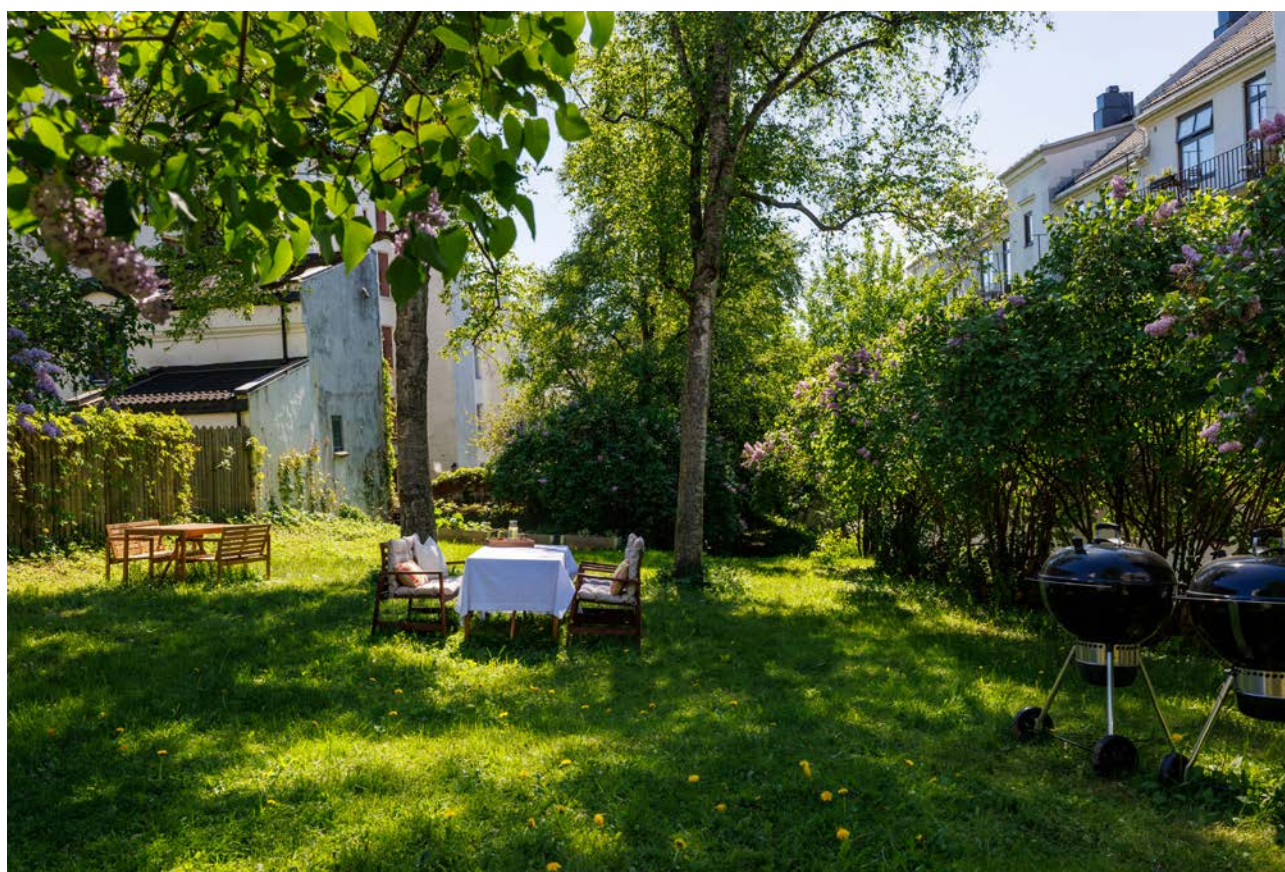












Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Alexander Kiellands plass. Her bor du tilbaketrukket og skjermet, samtidig som du har byen like utenfor døren. Kort vei til plassens knutepunkt med gode kollektivforbindelser og et bredt utvalg servicetilbud. Nærområdet byr på hyggelige butikker, kaféer og restauranter med uteservering, som Gutta på Haugen, Pascal, Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag og Colonel Mustard. Et steinkast unna finner du Kiellands Hus med dagligvarebutikk, apotek, bokhandel, vinmonopol, renseri/skredder og frisør. Her finner du også Baker Nordby og Go'Bento Sushi. Den døgnåpne dagligvarebutikken Matkroken ligger i umiddelbar nærhet og du finner Rema 1000 i Darres gate kun et par minutter gange unna.

Kort vei til flotte turområder som Ilaparken og St. Hanshaugen park. Akerselva ligger like i nærheten, med fine turstier som strekker seg både ned til sentrum og Bjørvika, og oppover mot Nydalen og Maridalen. Bysykler tilgjengelig i området gjør det enkelt å komme seg rundt i byen.

Ringnes Park ligger fem minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe Sushi. Vulkan-området, et spennende byutviklingsområde, tilbyr Mathallen, butikker, utesteder, treningssenter, kunstscole og hotell. Kort gangavstand til både Grünerløkka og Vulkan med et mangfold av spisesteder, treningssentre og kulturtilbud, inkludert Ringen kino.

En perfekt beliggenhet for deg som ønsker en urban livsstil med alt Oslo har å tilby innen rekkevidde.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Vøyensvingen 1C, 0458 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0026/26

SELGER

Joakim Flatby

MATRIKKE

Gårdsnummer 219, bruksnummer 235,
i AS KINGO TERRASSE med orgnr.: 934610679 i Oslo kommune.

EIEFORM

Aksje

BOLIGTYPE

Aksjelleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge Ukjent og bokstav F.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 915 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiendommen er beliggende i et etablert kvartalsmiljø med lukket bygårdsstruktur. Tomten fremstår som flat til svakt skrånende og er opparbeidet med en kombinasjon av belegningsstein, plenarealer og beplantede soner. Gårdsrommet er skjermet fra gateplan og har en rolig og tilbaketrukket karakter. Utearealet er tilrettelagt med flere oppholdssoner med fast dekke av belegningsstein, hvor det er etablert sittegrupper og felles møblering. Dette gir gode rammer for sosial bruk og rekreasjon. Beplantningen består av etablerte trær, busker og stauder

som tilfører grønt preg og bidrar til naturlig avskjerming mellom bygningskroppene. Vegetasjonen skaper variasjon i uterommet og gir både solrike og mer skyggefulle partier gjennom dagen. Deler av arealet er opparbeidet med plen, som gir et mykere uttrykk og øker brukskvaliteten. Tomten fremstår som gjennomgående opparbeidet og funksjonell, med tydelig struktur og gode kvaliteter for felles uteopphold. Den lukkede kvartalsformen gir et privat og beskyttet gårdsromsmiljø innenfor en ellers urban bebyggelse.

TAKST

Tilstandsrapport datert 02.03.2026, utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1930

BYGGEMÅTE

Bygningen er en klassisk bygård oppført på 1930-tallet og fremstår som en del av en sammenhengende kvartalsbebyggelse. Bygget er oppført i mur- og teglkonstruksjon med pussede og malte fasader mot gate, og har et tidstypisk uttrykk med symmetrisk vindusplassering. Bygningen fremstår som en representativ bygård fra mellomkrigstiden med tradisjonelle materialer og konstruksjonsløsninger, hvor enkelte bygningsdeler er oppgradert i nyere tid.

Sokkeletasjen fremstår med pusset overflate.

Etasjeskillene er utført med tradisjonelt trebjelkelag.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. Entrédøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert, datert 2001. Det er også montert en balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Fra et soverom er det adkomst til en balkong. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med smijernsrekkverk i stål.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: I himlingen på badet er det etablert en åpen fordelerstokk for vannledninger i plast, rør-i-rør-system fra 2003, med forgreninger til kjøkkenet fra 2021. Hovedstoppekran er lokalisert via en inspeksjonsluke i himlingen på bad.
- Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, med tilluft via ventiler i vinduene.
- Oppvarming: Boligens oppvarming består av vedovn i stuen, varmefolie på hovedsoverom, varmekabler på bad, samt elektrisk oppvarming med panelovner.
- Varmtvannstank: I himlingen på badet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Berederens alder er ukjent, men den antas å være fra rundt 2003. Tilkomst er via en 15x15 cm inspeksjonsluke. Det er ikke fastslått hvordan avrenning fra berederen er løst.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

- Innvendig > Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Det er observert sprekker i pusslaget på pipen bak vedovnen.

- Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Nedre del av baderomsdøren (finerdør) viser tegn til svelling. Det observeres også svikt i

midten av dørterskelen. Fyllingsdøren har synlige tegn til elde og slitasje.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. I 2003 var Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK97) gjeldende, og denne inneholdt krav til hvordan lekkasjevann fra rør-i-rørsystemer skulle håndteres. Ifølge TEK97 skulle installasjoner for vannforsyning utføres slik at lekkasjer ble synlige og ikke kunne føre til skjulte fuktskader.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og plassert i himlingen på badet, med tilkomst kun via en 15x15 cm inspeksjonsluke. - Det har ikke vært mulig å fastslå hvordan avrenning fra berederen er løst, eller om det er etablert en kompenserende løsning. I dusjonen ble det registrert en siklemikk, men det er ukjent hvor

dette avløpet er tilknyttet.- På rørkoblinger i kobber observeres det irr. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er påvist bom, samt riss og sprekker i fugene på veggene i dusjonen.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Fra sluket er det synlig at gulvet ble hevet med 3 cm i forbindelse med overflateoppussing i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet.

- Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) av takstmann:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Fra soverommet mot sørøst er det adkomst til en balkong på ca. 4,6 m². Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med smijernsrekkverk i stål.

*Det var ikke mulig å foreta en vurdering av balkongen ettersom det pågikk omfattende renoveringsarbeider på fasaden.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i betong. Det er gjennomført fuktsøk på overflater med protimeter MMS2. På grunn av nylig bruk av vann på overflatene kan imidlertid målingene ikke legges til grunn for vurdering, ettersom fuger og flislim vil trekke til seg fuktighet. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for tilfredsstillende fuktsøk på overflater samt manglende mulighet for hulltaking. Begrensninger ved bruk av fuktsøkmetoden: Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegg uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk

kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring:

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Plugging av gammelt kjøkken - Nytt grenrør på vertikalt avløpsrør samt varmt og kaldvann. Hultaking i bærevegg og føring til ny plassering kjøkkenkum - Komplette kjøkkenmontering, koble vann og avløp til kjøkkenkran, kum, vaskemaskin og oppvaskmaskin. Levering og montering av dobbel lekkasjestopper

Arbeid utført av: Oslo Rør og Varme AS

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja, Ikke annet enn at et så gammelt tregulv er naturlig skjevt

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt varmemefolie i soverom, 80 ohm 600W. - Flyttet alle kurser fra tidligere kjøkken til nytt kjøkken. -

Remontert kjøkkenutstyr - Nye stikk og lys på soverom

Arbeid utført av: H-Bygg P&B AS

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, Elvia AS 09.10.2025

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Komplette rehabilitering av bakgårdsfasaden. Pågår nå, ferdig 31.05.2026

Arbeid utført av: Front Entreprenør

Tilleggs kommentar:

Det pågår arbeid på bakgården nå som i perioden frem til 31. mai er sjenerende.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig HTH-kjøkken fra 2021.
- Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Samtidig ble det lagt nytt parkettgulv med varmemefolie på soverommet, samt at vegger og himlinger ble sparklet og malt.
- Leiligheten er utstyrt med profilert kompartdør (hovedsoverom) fra 2021.
- Forgreninger til kjøkken fra 2021.

2013:

- I 2013 ble det foretatt en overflateoppussing hvor det ble lagt fliser på eksisterende fliser.

Arbeid utført i regi av Aksjelag:

2024:

- Det har blitt foretatt en befaring og utbedring av vinduer og balkongdører, for alle beboere som ønsket dette.
- Forsterkning av signal fra sentralenheten har blitt gjennomført da røykvarslere på 4. etasje og loftet av og til

mistet kontakt.

- Gjennom høsten 2024 ble det gjennomført en opprydding av vekstene i bakgården av anleggsgartner.
- Ventilasjonsvifter som har sluttet å fungere, har blitt byttet.
- Et antall forskjellige vedlikeholdsoppgaver har blitt utført, som bytte av styringsenhet og deler i peisevifter.
- Elektriker har vært inne for å se over og utbedre elanlegget. Hovedsakelig 1A, hvor også en ny lampe mot bakgården ble satt inn.
- Bedre belysning har blitt installert på alle loft.
- Det gjennomføres vedlikehold av ytterdører
- Skifta samtlige lås till oppganger
- Ordne passasjen i bakgården.
- Vedtatt rehab. av bakgård.

2018:

- Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.
- På soverom mot sydøst er det montert balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra samme år.

2017:

- Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2015-2017

2016:

- Det ble gjennomført piperehabilitering med montering av nytt røykrør i stål samt vifte på taket for å forbedre trekken i pipa. Arbeidet ble utført i regi av aksjelaget, og det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 2016.

2012:

- Rehabilitering av fasader utført i 2012.

2004:

- Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2003-2004 Betongtakstein.

2003:

- Bad fra 2003, renoveret i regi av aksjelaget.

2001:

- Entrédøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. Ifølge merking i dørkarmen er døren klassifisert som B30 for brannmotstand og 30 dB for lydisolasjon, datert 2001.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til byggeområde for boliger, spesialområde for bevaring/boliger, parkering i garasje, byggeområde for forretning, bolig og bensinstasjon, friområde, vei og gangvei.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status kommunalt listeført. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no. Boligen er kommunalt listeført som enkeltminne bygning.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er:

KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser - Vedtaksdato: 22.04.2009

KDP-4 - Akerselva miljøpark. Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland. Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. - Vedtaksdato: 28.11.1990

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er:

S-2255 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. - Vedtaksdato: 28.07.1977

Pågående byggesaker i området:

202507796 - Kingos gate 3 - bruksendring av kjeller - Seksjon 2 - Siste dok. 15.01.2026

202506459 - Kingos gate 3 - ulovlig inngrep i etasjeskille og innlemming av fellesareal/kjeller i leilighet - seksjon 2

202507562 - Maridalsveien 46 - bruksendring av lokale i 1.etasje til treningsrom - Siste dok. 10.02.2026

202507526 - Maridalsveien 50 A - oppføring av balkong - Siste dok. 15.12.2025

202522115 - Maridalsveien 52 - oppføring av fire balkonger - Siste dok. 12.02.2026

202510672 - Kingos gate 4 - forhåndskonferanse - Gjenoppbygging av bygg etter brann - Siste dok. 24.09.2025

202522116 - Waldemar Thranes gate 84 B - fasadeendring og endring av ventilasjonsanlegg - Siste dok. 04.02.2026

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med vedovn i stuen, varmemefolie på hovedsoverommet, varmekabler på bad, samt panelovner eller tilsvarende.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Telia er aksjelagets leverandør av TV- og internettjenester.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BEBYGGELSE

Boligbygg med flere boenheter

ADGANG TIL UTELEIE

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

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

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument for Voienstvingen, datert 15.08.1929.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjenninger blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Videre foreligger der ferdigattest for:

"utsifting av vinduer" i Vøyensvingen 1-5, datert 11.03.1981.

"fasadeendring" i Vøyensvingen 1-3-5, datert 02.03.2016.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:

Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Leiligheten fremstår i dag med tre soverom, mens opprinnelige byggetegninger viser at boligen var prosjektert med ett soverom.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt, regnes som bruksendring og er søknadspliktig, også i tilfeller hvor det ikke gjøres fysiske bygningsmessige endringer. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, tre soverom og en herlig balkong som vender mot hyggelig bakgård.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 8,3 m² og en loftsbod med et målbart areal på ca. 5 m², samt tilgang til aksjelagets øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen.

STANDARD

ENTRÈ

Innbydende inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Det er god plass til oppbevaring og oppheng av sko og yttertøy. Det er montert dørcalling på vegg ved inngangsdør.

STUE

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en generøs takhøyde på 2,72 m. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til sofa med tilhørende møblement, TV og et hyggelig spisebord. Vedovnen blir et naturlig samlingspunkt på kalde høst- og vinterkvelder.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble flyttet til et tilstøtende rom i 2021 og fremstår i dag med et moderne HTH-kjøkken fra samme år. Innredningen har glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt og tilhørende blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl-/fryseskap. Under benkeplaten er det installert oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Over platetoppen er det veggmontert kjøkkenventilator med kullfilter. Det er også installert komfyrvakt og Waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav. Selger opplyser at det er originale tregulv under nåværende gulv.

BAD

Lyst og innbydende bad med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble overflateoppusset i 2013. Badet har marmorfliser på veggene, med innfelt speil i bakveggen, og mosaikkfliser i marmor på gulvet. Innredningen består av servantseksjon med skuffer og speil integrert i veggen med belysning over. Dusjonen er utstyrt med innfellbare, buede glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre har badet gulvstående toalett. Ventilasjonen ivaretas via mekanisk avtrekk, med tilluft gjennom spalte under døren. Fra underside av dørterskel til overkant av slukrist er det målt en høydeforskjell på ca. 20 mm. Dørterskelen har en høyde på 15 mm, og fallet i dusjonen er

målt til ca. 10 mm.

SOVEROM I

Romslig soverom vendt mot frodig bakgård med god plass til dobbeltseng og nattbord. Stort garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass, og de store vindusflatene slipper inn mye naturlig lys og gjør det enkelt å lufte ut.

SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er også romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord, garderobe og annet ønsket møblement. Store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og enkel utlufing.

SOVEROM III

Leilighetens tredje soverom egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til seng med tilhørende møblement og annet ønsket inventar. Fra soverommet er det utgang til en hyggelig balkong vendt mot bakgården.

BRANNBALKONG

Herlig sydøstvendt brannbalkong på ca. 4,6 m² med adkomst fra soverommet. Balkongen er vendt mot flott bakgård og har plass til kaffesett og annet ønsket interiør. Balkongen er oppført i betong med smijensrekkverk i stål.

Innvendige overflater:

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

Gulv: Parkett på hovedsoverommet, mens resterende gulvflater har originale heltre furugulv.

Vegger: Malte slette gips og murvegger.

Himlinger: Malte plater. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,72m

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer på kjøkken. Det gjøres oppmerksom på at vaskemaskin og tørketrommel ikke medfølger.

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

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 79 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 66 m² Entré, bad, kjøkken, stue og 3 soverom

BRA-e: 13 m² Kjellerbod (ca. 8,3 m²) og loftsbod (ca. 5m²)

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Leiligheten fremstår i dag med tre soverom, mens opprinnelige byggetegninger viser at boligen var prosjektert med ett soverom. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel - eller omvendt, regnes som bruksendring og er søknadspliktig, også i tilfeller hvor det ikke gjøres fysiske bygningsmessige endringer.

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.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 000 000,-

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 355,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, TV og bredbånd, vaktmester, trappevask, nedbetaling av felles lån, felles forsikringer, drift og vedlikehold, honorarer, driftskostnader, mm.

Megler har ikke mottatt presisert fordeling av de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnadene økte med 15% fra 01.03.26. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. De av eierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av aksjelaget. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig, og følger terminene til kommunale avgifter (mai, juni, september og november). Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 691 865,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 6 767 461,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

OMKOSTNINGER

kr. 7 000 000,- (Prisantydning)

kr. 250 868,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 7 250 869,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 10 043,- (Eierskifte-/transportgebyr til forretningsfører)

kr. 4 150,- (Pantenotering til forretningsfører)

kr. 26 093,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 276 962,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/219/235:

30.10.1930 - Dokumentnr: 902492 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

30.10.1930 - Dokumentnr: 902493 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

30.10.1930 - Dokumentnr: 902494 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

26.09.1929 - Dokumentnr: 900655 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA KINGOSGT 3B - UTGÅTT

04.06.1935 - Dokumentnr: 900475 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:219 Bnr:237

04.06.1935 - Dokumentnr: 900476 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:219 Bnr:238

GRUNNBOKSDATO

09.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

POLISENUMMER

5388500

OM AKSJESELSKAPET

Kingo Terrasse AS består av 72 leiligheter knyttet til aksjer.

Kingo Terrasse AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934610679, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Kingo Terrasse AS har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Styret opplyser på e-post 09.03.2026 at det ikke er vedtatt fremtidige saker som vil føre til økte felleskostnader/fellesgjeld.

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt å gjennomføre nødvendig vedlikehold av bakgårdsfasaden, basert på anbefalinger fra OBOS og Anticimex. Ifølge eier er rehabiliteringen planlagt ferdigstilt innen 31.05.2026. Det tas forbehold om eventuelle forsinkelser i gjennomføringen av arbeidet. Styret opplyser på e-post 09.03.2026 at rehabiliteringen går etter planen, men at de vurderer å gjennomføre annet nødvendig vedlikehold nå som stillaset er oppe.

Vedtatte saker:

- Det gjennomføres vedlikehold av ytterdører.
- Styret henter inn pristilbud, undersøker enova-støtte og søknadskrav for å montere solcellepanel på taket mot bakgården. Resultatet presenteres på neste årsmøte med en kost/nytte-utregning.
- Styret undersøker om det er mulig med elektrisk grill på balkonger dersom det er interesse blant beboere.
- Skifte samtlige lås til oppgangerr.
- Ordne passasjen i bakgården.
- Styret arrangerer befaring og legger ut saken på anbud for utbedring av rekkverk på brannbalkong. Forutsatt at dette kan gjøres uten for store estetiske eller praktiske inngrep iverksetter styret dette.

Pågående saker:

- Styret anbefaler at det nedsettes en prosjektgruppe for å kartlegge mulighetsrommet for en utbygging av kjeller og/eller lofts boder til oppholdsrom.
- Styret foreslår å legge til tilleggstekst vedrørende oppussing i husordensreglementet.
- Styret ønsker å innhente tilbud og iverksette vedlikehold av bakgårdsfasaden i kommende styreperiode.
- Styret har hatt to større befaringer for å titte på vedlikeholdsbehovet i sameiet.
- Det har blitt foretatt en befaring og utbedring av vinduer og balkongdører.
- Styret kommer under 2025 til å bytte lås og nøkler for Blokk 1 og 5.
- Forsterkning av signal fra sentralenheten har blitt gjennomført.
- Gjennom høsten 2024 ble det gjennomført en opprydding av vekstene i bakgården av anleggsgartner.

- Ventilasjonsvifter som har sluttet å fungere, har blitt byttet.
- Et antall forskjellige vedlikeholdsoppgaver har blitt utført, som bytte av styringsenhet og deler i peisevifter.
- Elektriker har vært inne for å se over og utbedre elanlegget.
- Bedre belysning har blitt installert på alle loft.
- Det ble tidligere besluttet på årsmøtet at det skal bygges et sykkelkur på bakgården. Styret har som mål å gjennomføre dette etter fasaden.
- Styret har sett på muligheten for å få el til boder for frys, og har fått inn anbud om dette.
- Basert på funn under befaring, tilgjengelige tegninger og geoteknisk notat fra 2015, bør årsak til nye riss i leiligheten inspiseres nærmere.
- Aksjeselskapet bruker pr. i dag avfalls kontainere plassert rundt på området. Av estetiske og hygieniske hensyn bør styret vurdere nedgravde avfallsbeholdere.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 250 869,- pr. 27.02.2026

KOMMENTAR FELLESgjELD

Aksjeselskapet har et lån i OBOS-banken AS.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Selskapets har et lån i OBOS-banken med følgende vilkår pr. 27.02.2026:

Lånenummer: 98207685070, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27-02-2026: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 267

Saldo per 27-02-2026: kr 17.587.692,-

Andel av saldo: kr 250.868.74

(siste termin 30-05-2048)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

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

ANDEL FORMUE

Kr. 6 388,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

SIKRINGSFOND

Aksjelaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett i aksjelaget.

STYREGODKJENNELSE

En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

DYREHOLD

Dyrehold er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Ervervelse av nye husdyr må resøkes til styret. Å legge ut mat til fugler, duer og katter er ikke tillatt.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

Grilling skal kun foregå på fellesområder.

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det gjennomføres dugnad i aksjelaget.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Aksjelagets eiendommer er forsikret og denne dekker bygningene og fellesarealer. Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det pågår p.t. en fasaderehabilitering i aksjelaget. Det er antatt at dette vil være ferdigstilt innen 31.05.2026.

Aksjeeier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Aksjelaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av aksjeforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

11.03.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

Mobil: 986 44 988

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .70% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 18 900,- (inkl. mva.)

Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2 500,-) kr. 0,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 290,- (inkl. mva.)

Markedspakke - (Stor FINN-annonse inkl. "ukens bolig" + Target Premium + Kommer for salg) kr. 19 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) - Privatvisninger inkl. kr. 3 500,- (inkl. mva.)

Factoring/Utleddsgebyr kr. 3 000,- (inkl. mva.)

Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meгler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. 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 meгler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må meгler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 05.03.2026

Egenerklæring, datert 04.03.2026

Megleropplysninger, datert 27.02.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

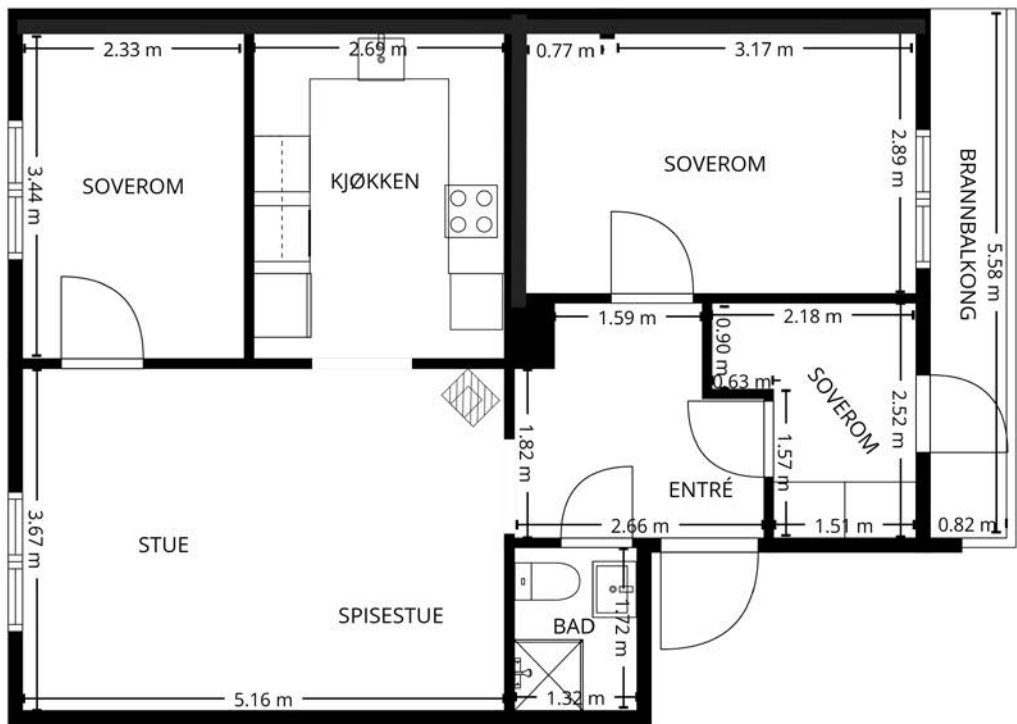
Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

2.ETASJE



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

VØYENSVINGEN 1C

Tilstandsrapport, datert 05.03.2026

Egenerklæring, datert 04.03.2026

Megleropplysninger, datert 27.02.2026

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1.januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Vøyensvingen 1 C, 0458 OSLO



OSLO kommune



gnr. 219, bnr. 235

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 02.03.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 21049-1870

Eiendomsverdi ref nr: ZM3531

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

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.



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.



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.



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.



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.



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

4-roms aksjeleilighet med balkong, beliggende i 2 etasje med et bruksareal BRA-I på 66 m², oppført på 1930 tallet.

Planløsning:

Entré, bad, 3 soverom, kjøkken og stue. Romhøyden i stuen ble målt til 2,72m.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod på ca. 8,3m², samt en loftsbod med et målbart areal på ca 5m².

Balkong:

Fra soverommet mot sydøst er det adkomst til en balkong på ca. 4,6 m². Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med smijernsrekkeverk i stål.

Kjøkken:

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig HTH-kjøkken fra 2021. Innredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt og tilhørende blandebatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn samt kjøl/fryseskap. Under benkeplaten er det montert oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert kjøkkenventilator over platetoppen med kullfilter. Det er ettermontert både komfyrvakt og Waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Bad:

Bad fra 2003, renovert i regi av aksjelaget. I 2013 ble det foretatt en overflateoppussing hvor det ble lagt fliser på eksisterende fliser. Rommet har marmorfliser på veggene med et innfelt speil i bakveggen, og gulvet er belagt med mosaikkfliser i marmor med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer, samt et speil integrert i vegg, m/belysning over. Dusjonen har innfellbare, buede glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med gulvstående toalett. Ventilasjonen i rommet ivaretas via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Tekniske installasjoner:

- Vannforsyning: Rør-i-rør-system i plast fra 2003 med åpen fordelerstokk etablert i himlingen på badet. Forgreninger til kjøkken fra 2021. Hovedstoppekran er lokalisert i himlingen på badet med tilkomst via inspeksjonsluke.
- Avløp: Innvendige avløpsrør i plast fra 2003 med forgreninger til kjøkken fra 2021. Tilkomst for staking via sluk, vannlåser og toalett.
- Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.
- Oppvarming: Vedovn i stue, varmemefolie på hovedsoverom, varmekabler på bad samt elektrisk oppvarming via panelovner eller tilsvarende.
- Varmtvannsbereder: Plassert i himlingen på badet. Bereder på ca. 120 liter. Alder og tilstand er ukjent, men kan være fra

omkring 2003 basert på tidspunkt for renovering av badet.

- El-anlegg: Leilighetens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 09.10.2025. Saken er registrert som avsluttet.

Oppgraderinger:

Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Samtidig ble det lagt nytt parkettgulv med varmemefolie på soverommet, samt at vegger og himlinger ble sparklet og malt.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er en klassisk bygård oppført på 1930-tallet og fremstår som en del av en sammenhengende kvartalsbebyggelse typisk for perioden. Bygget er oppført i mur-/teglkonstruksjon med pussede og malte fasader mot gate. Fasaden har et tidstypisk uttrykk med symmetrisk vindusplassering og en enkel, funksjonalistisk utforming slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet. Sokkeletasjen fremstår med pusset overflate og vinduer mot kjellerplan. Bygningen er oppført over flere etasjer med kjeller, og etasjeskillene er utført med tradisjonelt trebjelkelag, som var en vanlig konstruksjonsløsning i bygårder fra denne perioden. Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2018. På soverom mot sydøst er det montert balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra samme år. Entrédøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. Ifølge merking i dørkarmen er døren klassifisert som B30 for brannmotstand og 30 dB for lydisolasjon, datert 2001. Bygningen fremstår som en representativ bygård fra mellomkrigstiden med tradisjonelle materialer og konstruksjonsløsninger, hvor enkelte bygningsdeler er oppgradert i nyere tid.

Om tomten:

Eiendommen er beliggende i et etablert kvartalsmiljø med lukket bygårdsstruktur. Tomten fremstår som flat til svakt skråning og er opparbeidet med en kombinasjon av belegningsstein, plenarealer og beplantede soner. Gårdsrommet er skjermet fra gateplan og har en rolig og tilbaketrukket karakter. Utearealet er tilrettelagt med flere oppholdssoner med fast dekke av belegningsstein, hvor det er etablert sittegrupper og felles møblering. Dette gir gode rammer for sosial bruk og rekreasjon. Beplantningen består av etablerte trær, busker og stauder som tilfører grønt preg og bidrar til naturlig avskjerming mellom bygningskroppene. Vegetasjonen skaper variasjon i uterommet og gir både solrike og mer skyggefulle partier gjennom dagen. Deler av arealet er opparbeidet med plen, som gir et mykere uttrykk og øker brukskvaliteten. Tomten fremstår som gjennomgående opparbeidet og funksjonell, med tydelig struktur og gode kvaliteter for felles uteopphold. Den lukkede kvartalsformen

Beskrivelse av eiendommen

gir et privat og beskyttet gårdsromsmiljø innenfor en ellers urban bebyggelse.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner, årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 30 dB for lydisolasjon fra 2001. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom mot sydøst fra 2018.

Fra soverommet mot sørøst er det adgang til en balkong på ca. 4,6 m². Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med smijernsrekkeverk i stål. Det var ikke mulig å foreta en vurdering av balkongen ettersom det pågikk omfattende renoveringsarbeider på fasaden.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Parkett på hovedsoverommet, mens resterende gulvflater har originale heltre furugulv.
- Vegger: Malte slette gips og murvegger.
- Himlinger: Malte plater. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,72m.

*Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Samtidig ble det lagt nytt parkettgulv med varmemefolie på soverommet, samt at vegger og himlinger ble sparklet og malt.

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv hovedsoverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten er tilknyttet en teglsteinspipe med vedovn plassert i stuen. Det ble gjennomført piperehabilitering med montering av

nytt røykrør i stål samt vifte på taket for å forbedre trekken i pipa. Arbeidet ble utført i regi av aksjelaget, og det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 2016.

Leiligheten er utstyrt med profilert kompartdør (hovedsoverom) fra 2021, malt profilert fyllingsdør samt en finerdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2003, renovert i regi av aksjelaget. I 2013 ble det foretatt en overflateoppussing hvor det ble lagt fliser på eksisterende fliser.

Rommet har marmorfliser på veggene med et innfelt speil i bakveggen, og gulvet er belagt med mosaikkfliser i marmor med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer, samt et speil integrert i veggen, m/belysning over. Dusjonen har innfellbare, buede glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med gulvstående toalett. Ventilasjonen i rommet ivaretas via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig HTH-kjøkken fra 2021.

Innredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt og tilhørende blandebatteri. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn samt kjølfrysenskap. Under benkeplaten er det montert oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert kjøkkenventilator over platetoppen med kullfilter fra 2013. Det er ettermontert både komfyrvakt og Waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

I himlingen på badet er det etablert en åpen fordelerstokk for vannledninger i plast, rør-i-rør-system fra 2003, med forgreninger til kjøkkenet fra 2021. Hovedstoppekran er lokalisert via en inspeksjonsluke i himlingen på bad.

Innvendige avløpsrør i plast fra 2003, med forgreninger til kjøkkenet fra 2021. Tilknytning for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tilluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.

Boligens oppvarming består av vedovn i stuen, varmemefolie på hovedsoverom, varmekabler på bad, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

I himlingen på badet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter av ukjent alder og tilstand. Siden badet ble renovert i 2003, er det nærliggende å tro at berederen kan være fra samme periode, men dette må undersøkes nærmere.

Leilighetens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp
Kurser 11

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el- kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende i et etablert kvartalsmiljø med lukket bygårdsstruktur. Tomten fremstår som flat til svakt skrånende og er opparbeidet med en kombinasjon av belegningsstein, plenarealer og beplantede soner. Gårdsrommet er skjermet fra gateplan og har en rolig og tilbaketrukket karakter. Utearealet er tilrettelagt med flere oppholdssoner med fast dekke av belegningsstein, hvor det er etablert sittegrupper og felles møblering. Dette gir gode rammer for sosial bruk og rekreasjon. Beplantningen består av etablerte trær, busker og stauder som tilfører grønt preg og bidrar til naturlig avskjerming mellom bygningskroppene. Vegetasjonen skaper variasjon i uterommet og gir både solrike og mer skyggefulle partier gjennom dagen. Deler av arealet er opparbeidet med plen, som gir et mykere uttrykk og øker brukskvaliteten. Tomten fremstår som gjennomgående opparbeidet og funksjonell, med tydelig struktur og gode kvaliteter for felles uteopphold. Den lukkede kvartalsformen gir et privat og beskyttet gårdsromsmiljø innenfor en ellers urban bebyggelse.

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

[Gå til side](#)

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

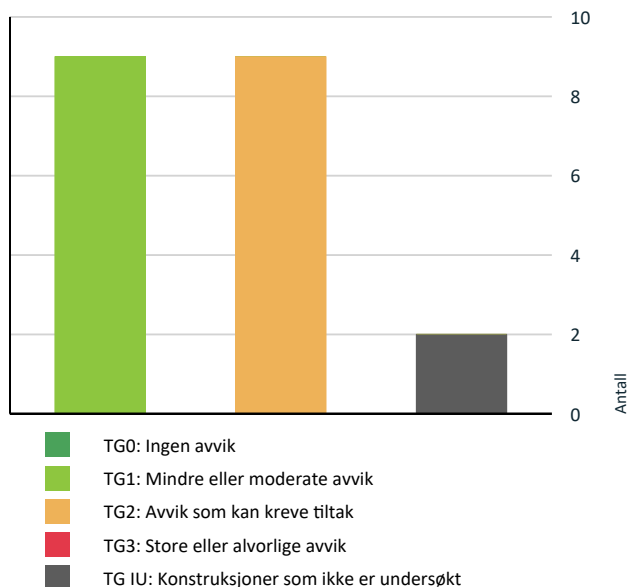
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Leiligheten fremstår i dag med tre soverom, mens opprinnelige byggetegninger viser at boligen var prosjektert med ett soverom. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt, regnes som bruksendring og er søknadspliktig, også i tilfeller hvor det ikke gjøres fysiske bygningsmessige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er observert sprekker i pusslaget på pipen bak vedovnen.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Nedre del av baderomsdøren (finerdør) viser tegn til svelling. Det observeres også svikt i midten av dørterskelen.
- Fyllingsdøren har synlige tegn til elde og slitasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- I 2003 var Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK97) gjeldende, og denne inneholdt krav til hvordan lekkasjevann fra rør-i-rør-systemer skulle håndteres. Ifølge TEK97 skulle installasjoner for vannforsyning utføres slik at lekkasjer ble synlige og ikke kunne føre til skjulte fuktskader.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og plassert i himlingen på badet, med tilkomst kun via en 15x15 cm inspeksjonsluke.
- Det har ikke vært mulig å fastslå hvordan avrenning fra berederen er løst, eller om det er etablert en kompenserende løsning.
- I dusjonen ble det registrert en siklemikk, men det er ukjent hvor dette avløpet er tilknyttet.
- På rørkoblinger i kobber observeres det irr. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist bom, samt riss og sprekker i fugene på veggene i dusjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
- Fra sluket er det synlig at gulvet ble hevet med 3 cm i forbindelse med overflateoppussing i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet.

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging/modernisering	Leiligheten ble ombygd i 2021. I forbindelse med ombyggingen ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Det ble samtidig lagt nytt parkettgulv med varmemefolie på soverommet, og vegger og himlinger ble sparklet og malt. Det ble også montert ny kompaktdør til hovedsoverommet.
2018	Vinduer	Trevinduer med 2-lags glass
2018	Balkongdør	Balkongdør i tre med 2-lags glass

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2018.

Nivå av analysen:
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtagelse.

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

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 30 dB for lydisolasjon fra 2001. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 2-lags glass på soverom mot sydøst fra 2018.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

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

1 TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra soverommet mot sørøst er det adkomst til en balkong på ca. 4,6 m². Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med smijernsrekkeverk i stål.

*Det var ikke mulig å foreta en vurdering av balkongen ettersom det pågikk omfattende renoveringsarbeider på fasaden.

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Parkett på hovedsoverommet, mens resterende gulvflater har originale heltre furugulv.
- Vegger: Malte slette gips og murvegger.
- Himlinger: Malte plater. Høyden under tak i stuen ble målt til 2,72m.

*Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Samtidig ble det lagt nytt parkettgulv med varmemefolie på soverommet, samt at vegger og himlinger ble sparklet og malt.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygget har et trebjelkelag i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv hovedsoverom på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen. Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet en teglsteinspipe med vedovn plassert i stuen.

*Det ble gjennomført piperehabilitering med montering av nytt røykrør i stål samt vifte på taket for å forbedre trekken i pipa. Arbeidet ble utført i regi av aksjelaget, og det foreligger ferdigattest for tiltaket datert 2016.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer en visuell vurdering av synlige deler av skorstein, ildsted og tilhørende tilkoblinger der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt kontroll av pipeløpet, eller åpning av lukkede konstruksjoner. Vurderingen omfatter synlige overflater innvendig i boligen på loft, samt pipeløp over tak der dette har vært tilgjengelig fra tak, takfot eller bakkenivå. Det er lagt vekt på observasjoner knyttet til synlige pipevanger, sprekker, sotutslag, misfarging, løse fuger, kondens eller tegn til lekkasje, samt generell funksjon og brannsikkerhet.

Årstall: 2016 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er observert sprekker i pusslaget på pipen bak vedovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekken bør utbedres for å hindre videre forringelse..



! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med profilert kompaktdør (hovedsoverom) fra 2021, malt profilert fyllingsdør samt en finerdør.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedre del av baderomsdøren (finerdør) viser tegn til svelling. Det observeres også svikt i midten av dørterskelen.
- Fyllingsdøren har synlige tegn til elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsdøren bør vurderes for utskifting eller utbedring for å hindre ytterligere svelling og funksjonssvikt, da dette kan føre til redusert levetid. Fyllingsdøren bør vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk, da slitasje og elde kan medføre redusert brukervennlighet og utseende.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2003, renover i regi av aksjelaget. I 2013 ble det foretatt en overflateoppussing hvor det ble lagt fliser på eksisterende fliser.

Rommet har marmorfliser på veggene med et innfelt speil i bakveggen, og gulvet er belagt med mosaikkfliser i marmor med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer, samt et speil integrert i vegg, m/belysning over. Dusjonen har innfellbare, buede glassdører og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med gulvstående toalett. Ventilasjonen i rommet ivaretas via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK97.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom, samt riss og sprekker i fugene på veggene i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas ytterligere undersøkelser av forholdet. Tiltak bør utføres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dersom utbedring ikke gjennomføres, øker risikoen for skade på underliggende materialer og utvikling av sopp eller råte.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punktlaser. Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 20 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 15 mm, mens fall i dusjonen ble målt til ca 10 mm.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har et stålsluk fra 2003. Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet membran av ukjent type. Utførelsen er ikke dokumentert.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.
 - Fra sluket er det synlig at gulvet ble hevet med 3 cm i forbindelse med overflateoppussing i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på det utførte arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid og oppbygging av gulvet. Manglende dokumentasjon og alder på membranløsningen medfører økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og rehabilitering av våtrommet må påregnes på kort sikt for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, samt dusjvegger/-hjørne.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner i betong. Det er gjennomført fuktsøk på overflater med protimeter MMS2. På grunn av nylig bruk av vann på overflatene kan imidlertid målingene ikke legges til grunn for vurdering, ettersom fuger og flislim vil trekke til seg fuktighet. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for tilfredsstillende fuktsøk på overflater samt manglende mulighet for hulltaking.

Begrensninger ved bruk av fuktsøkmetoden:

Instrumentet registrerer forskjeller i elektrisk ledningsevne og kan indikere fukt bak fliser og belegget uten å skade overflatene. Resultatet gir ikke eksakte målerverdier, men viser høyere utslag i områder med mulig fukt sammenlignet med tørre referansepunkter. Målingene kan påvirkes av metall og andre ledende materialer, samt fukt i flisim og fuger dersom det nylig er dusjet. Søke vil derfor ikke kunne erstatte hulltaking som godkjent metode.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et moderne og tidsriktig HTH-kjøkken fra 2021.

Innredningen har glatte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt og tilhørende blandeblender. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn samt kjølfrysenskap. Under benkeplaten er det montert oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel. Veggmontert kjøkkenventilator over platetoppen med kullfilter. Det er ettermontert både komfyrvakt og Waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkken er utført ved visuell inspeksjon av overflater, innredning, benkeplate og tilkoblinger for vann og avløp. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av vannkran, og avløp. Det er ikke utført demontering av skap, benkeplater, sokler eller integrerte enheter. Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller kontroll bak innredning. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vann, varmtvannsbereder, komfyrvakt, og eventuelle andre installasjoner er vurdert visuelt. Det er kontrollert for lekkasjesikring og om krav til automatisk lekkasjestopper er oppfylt i rom uten sluk. Avvik eller risikoforhold som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll, kan forekomme.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator over platetoppen med kullfilter fra 2013.

Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I himlingen på badet er det etablert en åpen fordelerstokk for vannledninger i plast, rør-i-rør-system fra 2003, med forgreninger til kjøkkenet fra 2021. Hovedstoppekran er lokalisert via en inspeksjonsluke i himlingen på bad.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
 - I 2003 var Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK97) gjeldende, og denne inneholdt krav til hvordan lekkasjevann fra rør-i-rør-systemer skulle håndteres. Ifølge TEK97 skulle installasjoner for vannforsyning utføres slik at lekkasjer ble synlige og ikke kunne føre til skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller annen egnet løsning. Manglende håndtering av lekkasjevann kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen, med risiko for råte, mugg og omfattende reparasjonsbehov.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i plast fra 2003, med forgreninger til kjøkkenet fra 2021. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets mekaniske ventilasjonsanlegg, hvor tiluft tilføres via ventiler integrert i vinduene.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligens oppvarming består av vedovn i stuen, varmemefolie på hovedsoverom, varmekabler på bad, samt elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmepumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I himlingen på badet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 120 liter av ukjent alder og tilstand. Siden badet ble renoveret i 2003, er det nærliggende å tro at berederen kan være fra samme periode, men dette må undersøkes nærmere.

Nivå for analysen:

Vurderingen av varmtvannsbereder er utført ved visuell inspeksjon av plassering, tilkoblinger, alder og merking. Det er kontrollert om berederen er hensiktsmessig plassert i forhold til byggets utforming og krav til lekkasjesikring. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt demontering eller åpning av konstruksjoner for å få tilkomst til berederen. Visuell kontroll omfatter tilkoblinger for vann og avløp, sikkerhetsventil og eventuelt trau eller annen form for oppsamling ved lekkasje. Det vurderes om krav til lekkasjestopper og kontrollert avløp fra sikkerhetsventil er oppfylt, særlig der berederen er plassert i rom uten sluk. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller mangelfull festing/avløp kontrolleres og vurderes ut fra alder, utførelse og forskriftsmessig løsning. Takstmannen besitter ikke spesialkompetanse innen VVS-tekniske installasjoner, og vurderingen er begrenset til visuelt observerbare forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og plassert i himlingen på badet, med tilkomst kun via en 15x15 cm inspeksjonsluke.
- Det har ikke vært mulig å fastslå hvordan avrenning fra berederen er løst, eller om det er etablert en kompensierende løsning.
- I dusjsonen ble det registrert en siklemikk, men det er ukjent hvor dette avløpet er tilknyttet.
- På rørkoblinger i kobber observeres det irr. Irring oppstår når kobber korroderer, og sees som et grønt belegg på rørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare hvordan avrenning fra berederen er løst, og om det er etablert tilfredsstillende lekkasjesikring. Varmtvannsberederens alder og plassering med begrenset tilkomst gir økt risiko for lekkasje og følgeskader, samt utfordringer ved vedlikehold og utskifting. Irr på kobberrør bør utbedres for å hindre videre korrosjon og potensiell lekkasje. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt avløp og lekkasjesikring medfører risiko for vannskader i konstruksjonen.



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

Beskrivelse

Leilighetens sikringsskap er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Hovedsikring 40 amp
Kurser 11

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

Inntak og sikringsskap

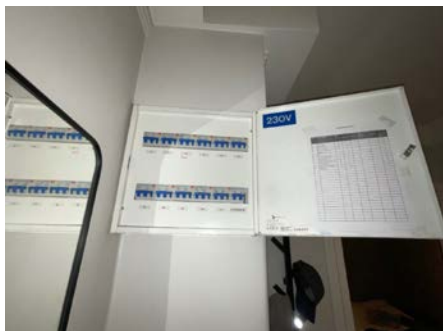
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Elvia gjennomførte kontroll av det elektriske anlegget den 09.10.2025. Saken er registrert som avsluttet. En offentlig kontroll erstatter manglende samsvarserklæringer og gir heller ikke en overordnet garanti for at alle arbeider er utført i samsvar med NEK 400 som er den Norske standarden for prosjektering og utførelse av elektriske lavspenningsinstallasjoner. Eltilsynets kontroll er stikkprøvebasert. Dette innebærer at kontrolløren følger strømmen fra inntaket via sikringsskapet og ut på kursene til utvalgte tilkoblede apparater. Det foretas ikke testing av alle kontakter eller uttak i boligen. En slik kontroll kan derfor ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll NEK 405, som er mer omfattende og blant annet kan gi grunnlag for reduksjon i boligforsikring. Offentlig eltilsynsrapport er en obligatorisk ordning som finansieres gjennom nettleien.

Tilstandsrapport



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er avdekket enkelte forhold som ny kjøper bør ta stilling til.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte radonmålinger, men det var heller ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet. Kravet til radonsikring ble først innført i byggt teknisk forskrift av 2010 (TEK10). Det er ikke generelt krav om radonmåling i boliger, med mindre boligen benyttes til utleie. I borettslag og sameier tilligger ansvaret for radonmåling normalt borettslaget eller sameiet, med mindre annet fremkommer av vedtektene.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

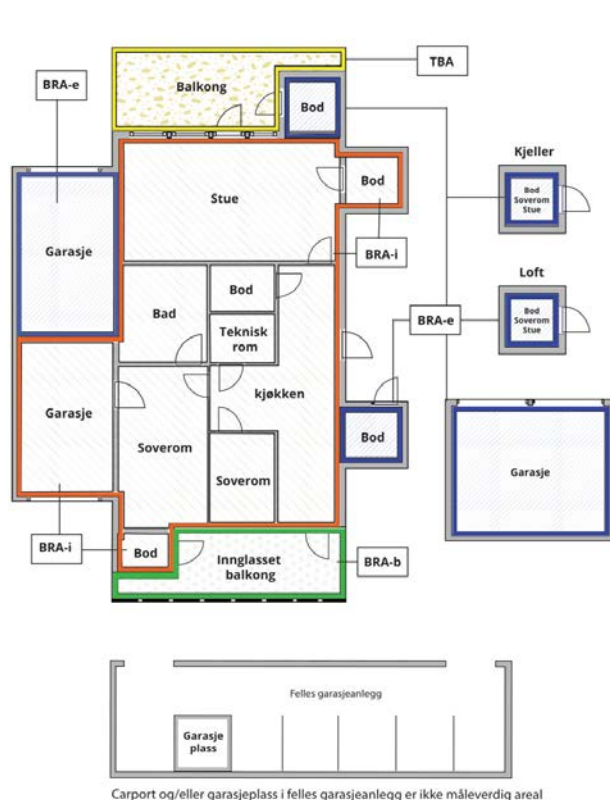
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.etasje	66	13		79	5
SUM	66	13			5
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue	Kjellerbod, loftsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leiligheten ble ombygd i 2021. I den forbindelse ble kjøkkenet flyttet til et tilstøtende rom. Leiligheten fremstår i dag med tre soverom, mens opprinnelige byggetegninger viser at boligen var prosjektert med ett soverom. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Å endre et rom fra tilleggsdel til hoveddel – eller omvendt, regnes som bruksendring og er søknadspliktig, også i tilfeller hvor det ikke gjøres fysiske bygningsmessige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	235		0	914.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vøyensvingen 1 C

Hjemmelshaver

As Kingo Terrasse

Organisasjonsnr

934610679

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vøyensvingen 1 C har en attraktiv og sentral beliggenhet på Ila i bydel Sagene, et veletablert og populært boligområde like nord for Oslo sentrum. Området kombinerer klassisk bygårdsbebyggelse med moderne innslag, og har en tydelig urban karakter med korte avstander til det meste. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Akerselva med tilhørende tur- og rekreasjonsområder. Elvepromenaden gir gode muligheter for gange, jogging og sykling i grønne omgivelser, samtidig som man befinner seg midt i byen. Videre finnes flere parker og friområder i nærområdet. Det er et bredt utvalg av servicetilbud innen gangavstand, herunder dagligvareforretninger, spesialbutikker, kafeer og serveringssteder. Området har også nærhet til kultur- og utdanningsinstitusjoner, treningssentre og øvrige bymessige fasiliteter. Kollektivdekningen er meget god med både trikk og buss i nærliggende gater, noe som gir effektiv forbindelse til Oslo sentrum, Grünerløkka, Majorstuen og øvrige bydeler. Avstanden til sentrum gjør det også enkelt å benytte sykkel eller gå.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i et etablert kvartalsmiljø med lukket bygårdsstruktur. Tomten fremstår som flat til svakt skrånende og er opparbeidet med en kombinasjon av belegningsstein, plenarealer og beplantede soner. Gårdsrommet er skjermet fra gateplan og har en rolig og tilbaketrukket karakter. Utearealet er tilrettelagt med flere oppholdssoner med fast dekke av belegningsstein, hvor det er etablert sittegrupper og felles møblering. Dette gir gode rammer for sosial bruk og rekreasjon. Beplantningen består av etablerte trær, busker og stauder som tilfører grønt preg og bidrar til naturlig avskjerming mellom bygningskroppene. Vegetasjonen skaper variasjon i uterommet og gir både solrike og mer skyggefulle partier gjennom dagen. Deler av arealet er opparbeidet med plen, som gir et mykere uttrykk og øker brukskvaliteten. Tomten fremstår som gjennomgående opparbeidet og funksjonell, med tydelig struktur og gode kvaliteter for felles uteopphold. Den lukkede kvartalsformen gir et privat og beskyttet gårdsromsmiljø innenfor en ellers urban bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.03.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo	05.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	04.03.2026		Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	
2	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 bygningssakkyndige 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 dampspærren 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 sokkeetasje) 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 elektroaglig 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

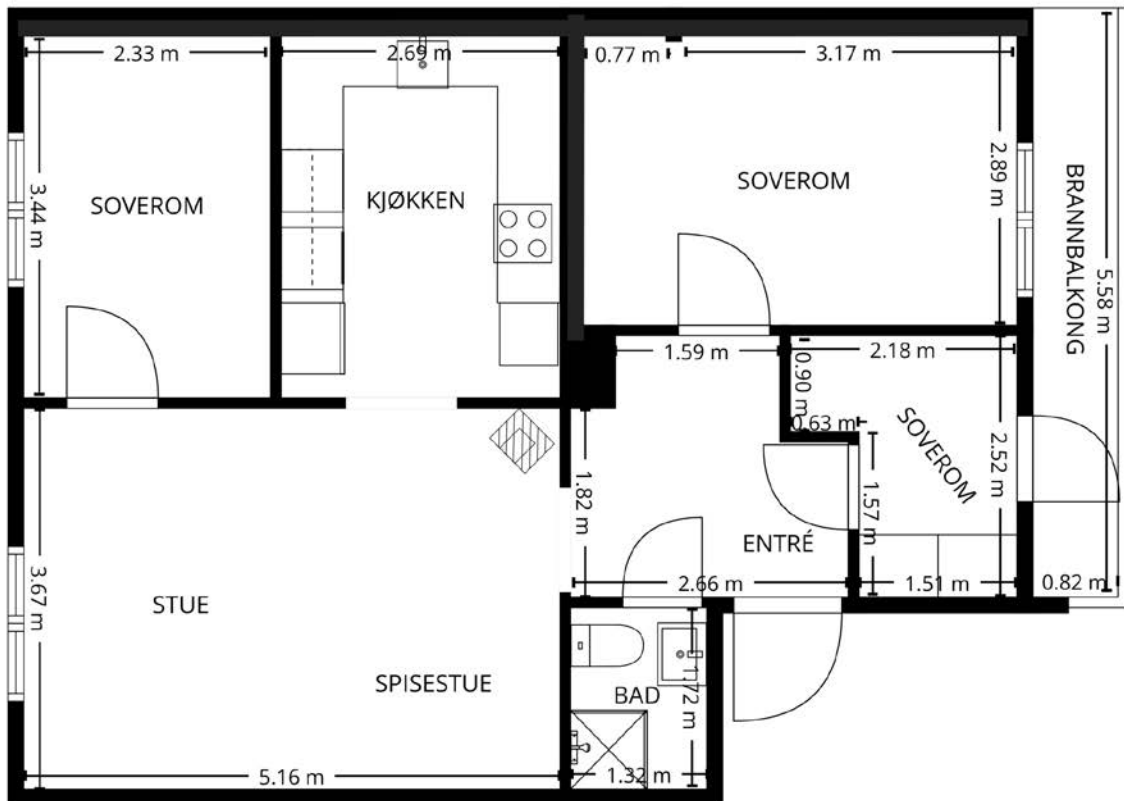
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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.

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](#)

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuell, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hullting i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."

PERSONVERN

2.ETASJE



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0026/26	

Selger 1 navn
Joakim Flatby

Gateadresse	
Vøyensvingen 1C	
Poststed	Postnr
OSLO	0458

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 17-0026/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JF

2

Document reference: 17-0026/26

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Komplett rehabilitering av bakgårdsfasaden. Pågår nå, ferdig 31.05.2026

Arbeid utført av

Front Entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JF

Document reference: 17-0026/26

Det pågår arbeid på bakgården nå som i perioden frem til 31. mai er sjenerende.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joakim Flatby	37091f98b4b001930c5b0 a0891202e6f68c46030	10.03.2026 21:09:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0026/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5366

AS KINGO TERRASSE

Velkommen til årsmøte i AS KINGO TERRASSE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5366>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS KINGO TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Erik Szabo leder møte

Forslag til vedtak

Erik Szabo er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ett styremedlem og styrets leder signerer protokollen

Forslag til vedtak

Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med kommentarer.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

Sak 6

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

Forslag fremmet av:

Endre Richard Jandl

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder til oppholdsrom.

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av styre

Styremedlem

Innstilling

Det sittende styret ønsker å fortsette utover sin nåværende toårsperiode.

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

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Szabo
- Ludvig Johansson
- Rune Kruse Måløy

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

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

Sak 8

Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å legge til følgende avsnitt i ordensreglene:

3.13 Oppussing

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtaket.

Forslag til vedtak

3.13 Oppussing legges til Husordensreglene

Sak 9

Renovering av bakgårdsfasade

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

3. Kingo Terrasse - Befaringsrapport setningskader.pdf

Styrets årsrapport

Befaringer

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

Jf Snekkerservice AS - befaring vinduer

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

Tagit in anbud och haft befaring på nya lås.

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

Utbedring av brannanlegg

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

Gartner

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

Vedlikehold av ventilasjonsvifter

Ventilasjonsvifter som har sluttet å fungere, har blitt byttet.

Vedlikehold av peisevifter

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

Elektriker

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

Bedre belysning har blitt installert på alle loft.

Sykkelskur

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

El i Boder

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS KINGO TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KINGO TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, __. __. 2025

Styret i AS Kingo Terrasse

Erik Szabo

Rune Kruse
Måløy

Kalum Johansson

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vidrefakturering	8 680
SUM ANDRE INNTEKTER	8 680

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 016.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.235 M. flere

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning	
Tilgang 1930	805 986
Avskrevet i år	-8 060

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 182 000, fordelt på 364 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.	
	-21 196
Opprinnelig 2018	664
Nedbetalt tidligere	2 866 609

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

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	17 974 743
TOTALT	17 974 743

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

Bygninger	797 926
Tomt	230 900
TOTALT	1 028 826

IF BYGNINGSSJEKK

for

AS KINGO TERRASSE

I samarbeid med



Vedlegg 2

BI - If Bygningssjekk Næring - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11:29 - 20134825.pdf

If Bygningssjekk

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

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

TIDSPUNKT FOR NESTE BYGNINGSSJEKK: februar 2030

OM BYGNINGSSJEKKRAPPORTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

SYMBOLFORKLARING



TILTAK IKKE NØDVENDIG



AKTSOMHET SOM KAN KREVE TILTAK

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

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



ANBEFALES Å UTBEDRE SÅ RASKT SOM MULIG

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



IKKE TILGJENGELIG FOR INSPEKSJON

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



INFORMASJON

Informasjon om et punkt der det ikke er nødvendig med tiltak

Kostnadsfritt
for If-kunder
med super-
forsikring

BYGNINGSTELEFONEN

er der for deg

Våre eksperter kan raskt erstatte bekymring med svar, og gi deg den nøytrale rådgivningen du trenger. Det finnes ikke dumme spørsmål når det kommer til noe såpass viktig som bygningen du bor i.

TA KONTAKT MED ANTICIMEX FOR BYGNINGSTEKNISK RÅDGIVNING

Ring oss på 21 02 49 94
mandag - fredag mellom 08.00 - 16.00

Har du bilder av situasjonen?

Du kan også sende oss en mail på: boligteknisk@anticimex.no



DU KAN GJØRE MYE SELV

Våren

- ✓ Rens takrenner og sluk, slik at du får rask avrenning
- ✓ Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader. Snøsmelting kan forårsake mye vann
 - Sjekk loftet for fukt og lekkasjemerker
- ✓ Sjekk taktekningen, renner og nedløp for eventuelle skader etter snø og is
- ✓

Sommer

- ✓ Sjekk overflatebehandlinger på ytterfasader, vinduer og dører
- ✓ Sjekk for råte og korrosjonssymptomer
 - Funksjonstest stengekraner for vann, både utvendig og innvendig
- ✓ Sjekk/rens/skift filter på ventilasjons anlegget
 -

Høst

- ✓ Rens takrenner og sluk (også terrasser og balkonger)
- ✓ Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader, nedbør kan forårsake mye vann
 - Sjekk loftet for fukt- og lekkasjemerker
- ✓ Steng og tøm utekraner for vann før frosten kommer
- ✓ Sjekk for skadedyr i kjeller og på loft
- ✓ Steng rotter og mus ute
- ✓ Sjekk at skorsteiner er i orden
- ✓

Vinter

- ✓ Sett på tilstrekkelig varme i alle rom med vannrør, for å unngå frostskaader
- ✓ Unngå at vinduer står åpne - spesielt når det er sprengkaldt
- ✓ Sørg for nødvendig snømaking og sjekk snøtyngden på utsatte tak, balkonger eller terrasser
 - Strø sand på trapper og veier ved behov
- ✓ Funksjonstest brannvarslerne, og sjekk brannslukkerne
- ✓

HAR DU ET NYERE BYGG?

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

HAR DU ET ELDRE BYGG?

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

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



HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

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

KODE RØD

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

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEKKEN

Det er ikke meningen at du skal kunne bruke rapporten i forbindelse med omsetning eller finansiering av bygget. Tredjeperson skal ikke på bakgrunn av rapporten vurdere sitt ansvar for selv å utføre tilsyn og kontroll med eiendommen, og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. Det er opp til deg som forsikringstaker å sette deg inn i våre sikkerhetsforskrifter og ta nødvendige forholdsregler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en komplett beskrivelse av bygningens tilstand. Ettersom besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og med visuelle observasjoner

uten destruktive inngrep i konstruksjoner, kan det forekomme feil og skjulte/usynlige skader, eller skader som av andre årsaker gjør det for krevende å oppdage. Det elektriske anlegget er vurdert ut i fra en uautorisert sitt skjønn. Det samme gjelder andre tekniske installasjoner som krever spisskompetanse. Rapporten er et redskap for å få en bedre oversikt, for derved å starte vurderinger for eventuelle utbedringer. Opplysninger som fremkommer gjennom Bygningssjekken vil, i anonymisert form, kunne brukes til analyse- og forskningsformål.

Vedlegg 2

BI - IF Bygningssjekke Næring - Vøensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf

SERVICEORDR 20134825
E:

AS KINGO TERRASSE

5

INNHold

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

EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER

**INSPEKJONSDATO**

19.02.2025

INSPEKJONSFORETAK

Anticimex AS

E-post: post@anticimex.no

Tlf: 21 62 87 64

INSPEKTØRENS NAVN

Odd Arne Tømmerbakk

92626980

TILSTEDE PÅ BEFARINGEN

Erik Sz

BOLIGSAMEIET/BORETTSLAGET

AS KINGO TERRASSE

GÅRDSNR/BRUKSNR

0 / 0

SERVICEORDREN

20134825

Organisasjonsnr

934610679

FESTENR./KOMMUNE

0 /

BYGNINGSTYPE(R)

Lavblokk < 4 etg.

STYRELEDER**FORSIKRINGSSKAP**

If Skadeforsikring

BYGGEÅR

1929

ADRESSE

Vøyensvingen 3

0458 OSLO

POLISENR**OMBYGGINGER/REHABILITERINGER****KOMMENTAR**

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

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Lavblokk < 4 etg.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Anbefales å utbedre så raskt som mulig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 1.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

75 %

Tiltak ikke nødvendig

25 %

Aktsomhet som kan kreve tiltak

0 %

Tiltak nødvendig

0 %

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

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

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

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

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

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



Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

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

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

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

Vinduer - fasade

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

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

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjoner.

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

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

Yttertaktekning

Delutbedringer/ reparaasjoner utført i 2003-2004 Betongtakstein.

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

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp i stål.

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

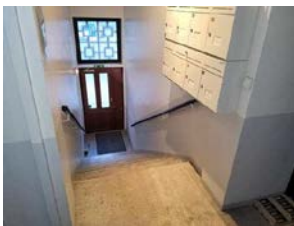
Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

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

1 A.



Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

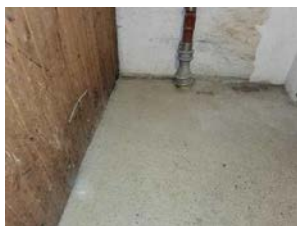
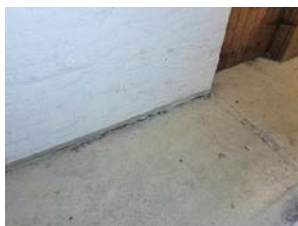
TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avik ikke funnet: Tilgjengelighet, Gulv - synlig primærkonstruksjon (betong) , Himling , Fukt , Skadedyr , Ventilasjon	
	Vegger - synlig primærkonstruksjon	Riss obeservert. Tiltak er å observere og overvåke for ev. påvise en negativ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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon



Bod (-er)

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

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

Trapper- / trapperom

Betong i trapper og trapperom.

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

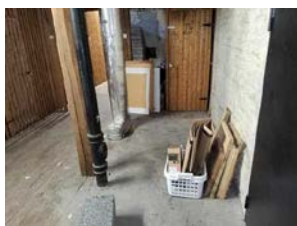
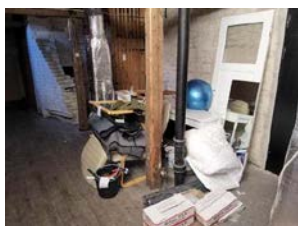
Loft

Loftet er et råloft.

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

1, B.

1C.



 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Dører

Delutbedringer/ reparasjoner utført i 2015-2017

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

Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

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

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

Kjeller 1.b.

1A.



Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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



Elanlegg - Fellesanlegg

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

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

(Energipåkostning)

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

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
----------	------------	-------------

Avfallshåndtering

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

Uteområdet

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

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 3



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

79 %

Tiltak ikke nødvendig

21 %

Aktsomhet som kan kreve tiltak

0 %

Tiltak nødvendig

0 %

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

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

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

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

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

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

Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

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

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

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

Vinduer - fasade

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

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

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjoner.

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

Yttertaktekning

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2003-2004 Betongtakstein.

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp i stål.

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

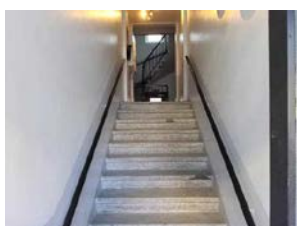
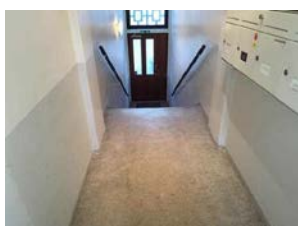
Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

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

3C.



Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

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

3A.

3B.



 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Bod (-er)

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

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

Trapper- / trapperom

Metall i trapper, og trapperom i trekonstruksjon.

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

3A.



Loft

Loftet er et råloft.

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

3C



 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

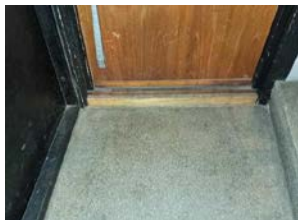
 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Dører

Delutbedringer/ reparaasjoner utført i 2015-2017

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

3 A.



Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

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

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

Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

Elanlegg - Fellesanlegg

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

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

(Energipåkostning)

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

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
----------	------------	-------------

Avfallshåndtering

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

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



Uteområdet

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

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 5.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

79 %
Tiltak ikke nødvendig

21 %
Aksomhet som kan kreve tiltak

0 %
Tiltak nødvendig

0 %
Ikke tilgjengelig for inspeksjon

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

Tiltak ikke nødvendig

Aksomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

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

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

Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

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

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

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

Vinduer - fasade

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

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

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjoner.

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

Yttertaktekning

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2003/2004 Betongtakstein.

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp i stål.

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

Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

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

Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

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

Bod (-er)

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

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

Trapper- / trapperom

Metall i trapper, og trapperom i trekonstruksjon.

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

Loft

Loftet er et råloft.

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

	Ryddig / hensatte gjenstander	Loftsarealet anbefales ryddet - fjern hensatte gjenstander.
---	-------------------------------	---

Dører

Delutbedringer/ reperasjoner utført i 2015-2017

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

Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

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

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

Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

 Tiltak ikke nødvendig

 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Elanlegg - Fellesanlegg

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

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

(Energipåkostning)

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

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
----------	------------	-------------

Avfallshåndtering

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

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

Uteområdet

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

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

 Tiltak ikke nødvendig

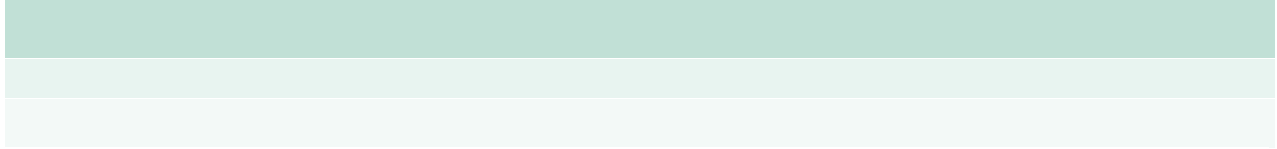
 Aktsomhet som kan kreve tiltak

 Anbefales å utbedre så raskt som mulig

 Ikke tilgjengelig for inspeksjon

HMS EGENERKLÆRING

AS KINGO TERRASSE





Befaringsrapport

Setninger Kingo Terrasse

Versjon
01

Dato
30.01.2025

Oppdragsgiver
Kingo Terrasse AS

Utarbeidet av
Andreas Verdich

Kontrollert av
Roar Pauer Liaøy

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING..... 3

2 KONSTRUKSJON..... 4

3 BEFARING & BILDER 7

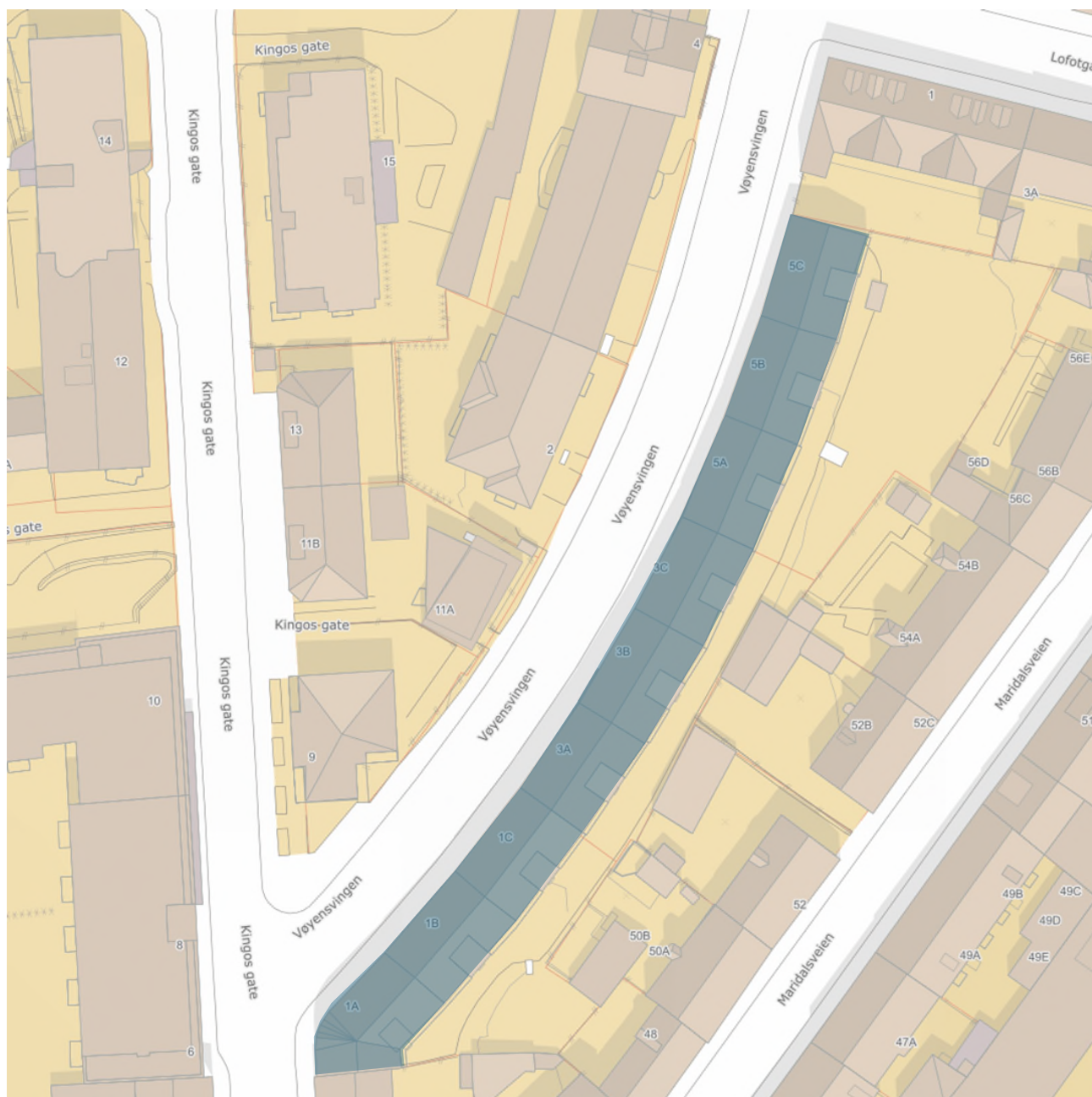
4 VURDERING & ANBEFALTE TILTAK..... 10

1 INNLEDNING

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

Grunnet utfordringer med nye riss i 4. etasje i Vøyensvingen 1B, nær gavlvegg mot Vøyensvingen 1C, har styret kontaktet OBOS Prosjekt for en vurdering av årsak og anbefalt tiltak. Rehabilitering av fasader utført i 2012. Multiconsult har i januar 2015 vært på befaring og utarbeidet geoteknisk notat¹. Temaet er også belyst i vedlikeholdsplan² utarbeidet av OBOS Prosjekt i mars 2016.

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



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

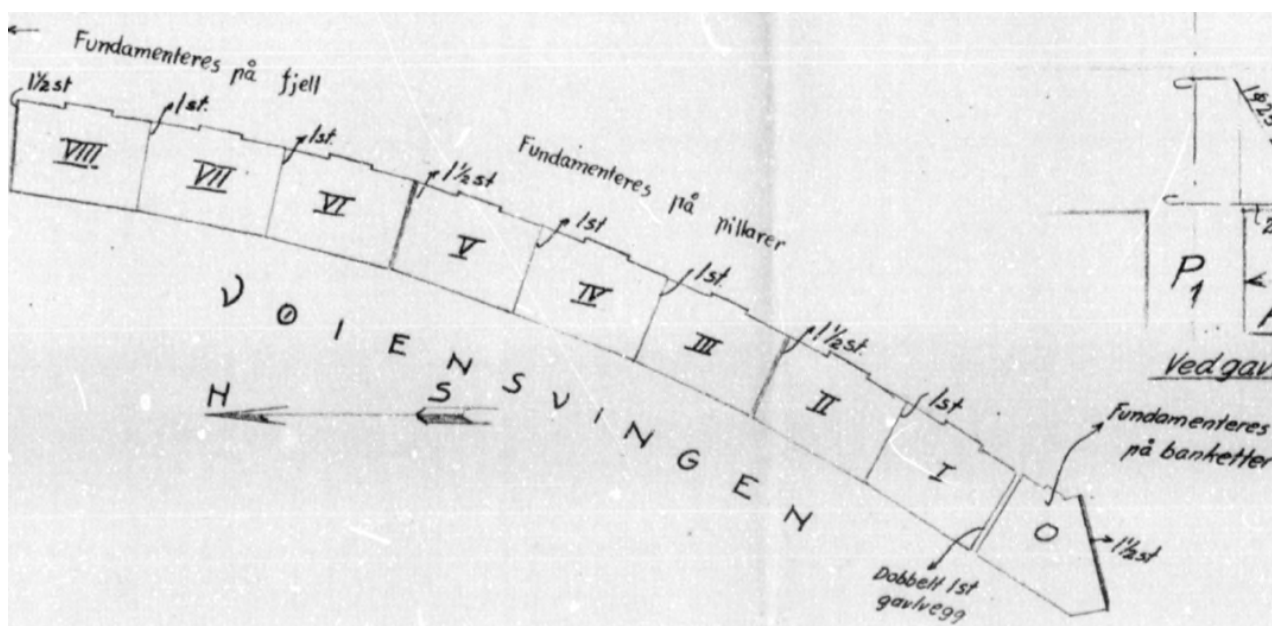
¹ 127092-RIG-NOT-001 Overordnet geoteknisk vurdering av setninger / refundamentering

² Vedlikeholdsnøkkelen Kingo Terrasse AS

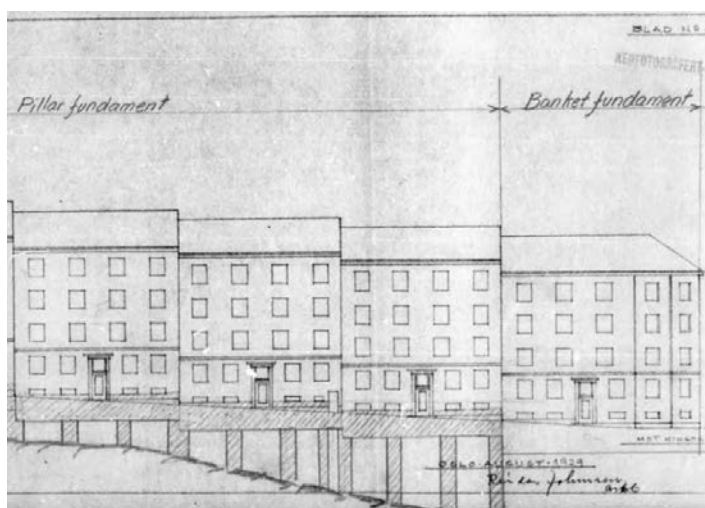
2 KONSTRUKSJON

I opprinnelig fundamentplan³ og fasadetegning⁴ fra 1929 fremkommer det at de øverste 8 blokkene er fundamentert direkte til fjell eller med pilarer til fjell. Den nederste blokken, Vøyensvingen 1A, er derimot fundamentert på banketter, sannsynligvis på grunn av økt dybde fra terreng til fjell. Ifølge grunnboringskjema⁵ varierer dybde fra terreng til fjell for de øverste 7 blokkene mellom omtrent 2 til 5 meter. Fra og med Vøyensvingen 1B øker dybde fra terreng til fjell til omtrent 9 meter ved gateside og 16 meter for Vøyensvingen 1A. Dette er trolig årsaken til at Vøyensvingen 1A ikke er fundamentert til fjell, men på banketter. Gavlveggen mellom Vøyensvingen 1A og 1B er bygget med separate gavlvegger for å begrense sprekker ved setninger i Vøyensvingen 1A. Det skal i utgangspunktet ikke oppstå setninger og bevegelser i byggene som er fundamentert til fjell. Unntaket er kjellergulv som hviler delvis på løsmasser. For Vøyensvingen 1A kan det imidlertid oppstå lokale endringer i fyllmassene under banketten, noe som kan føre til setninger og lokale sprekker i Vøyensvingen 1A.

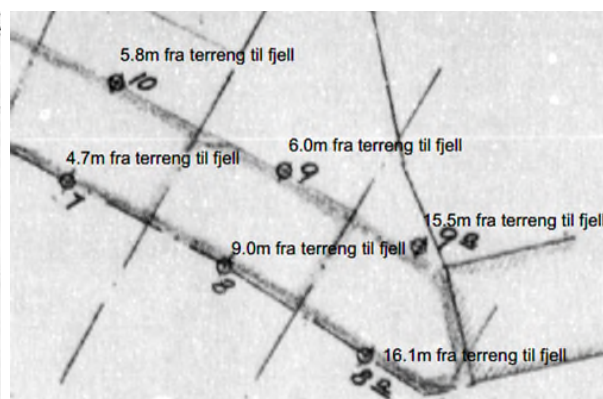
Trappesjakter og etasjeskillere er oppført i armert betong. Yttervegger er sannsynligvis oppført som 2,5 stens hulmur, trolig Tronhjemshulmur.



Figur II Utklipp fra fundamentplan

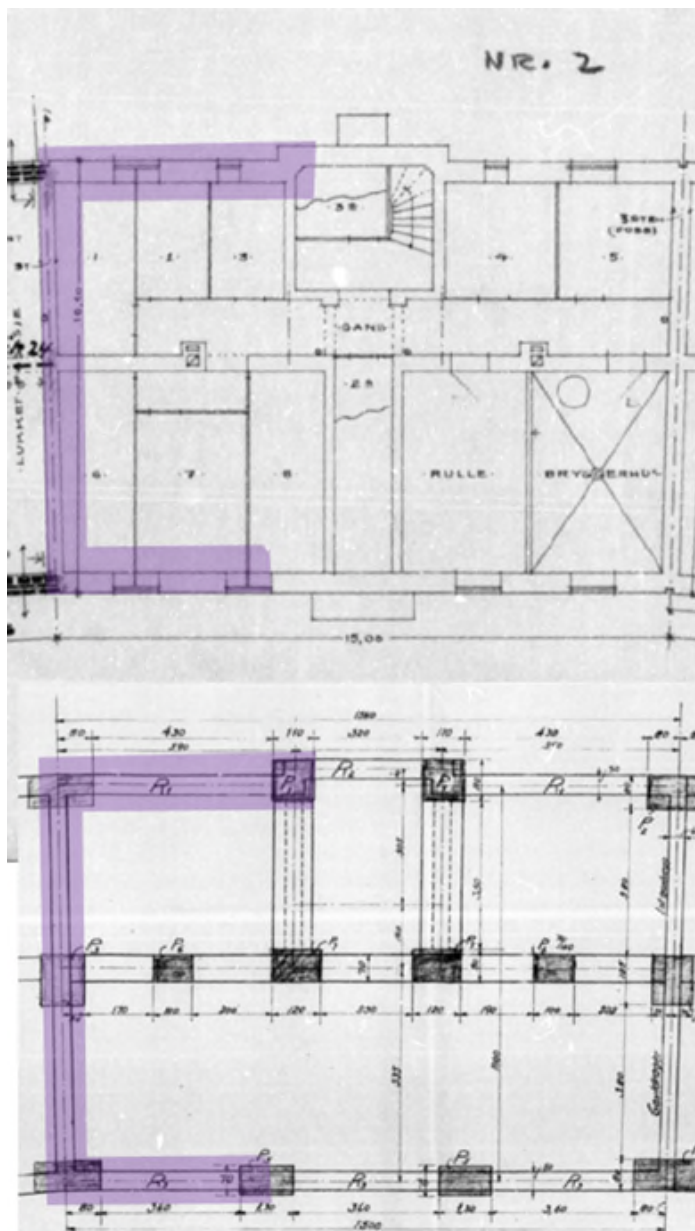


Figur IV Utklipp fra fasadetegning

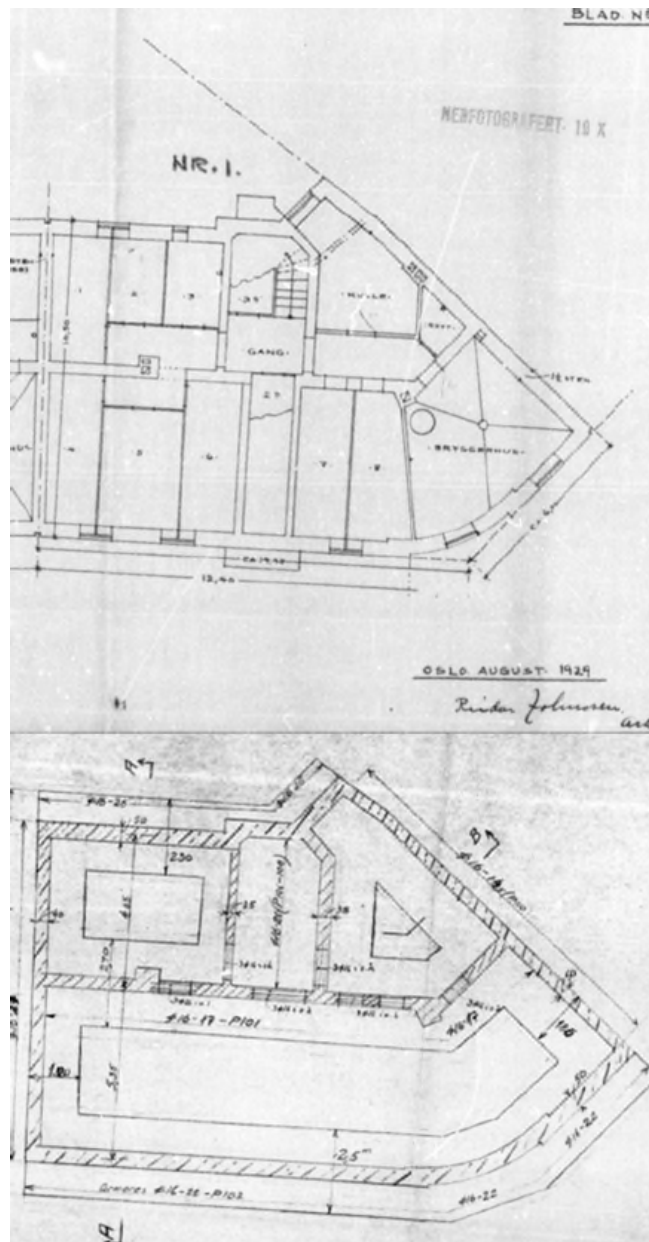


Figur III Utklipp fra grunnboringskjema

³ Fundamentplan, ⁴ Fundamenter på pilarer, ⁵ Fasadetegning, ⁵ Grunnboringskjema



Figur V Utklipp fra fundamentplan³ og kjellerplan⁶ for Vøyensvingen 1B, Markert område anbefales inspisert for eventuelle deformasjoner. Første inspeksjon fra boder i kjeller. Ved mistanke om deformasjoner i nedgravde pilarer må fremgraving vurderes.



Figur VI Utklipp fra fundamentplan³ og kjellerplan⁶ for Vøyensvingen 1A, Fundamentløsning med banketter istedenfor pilarer.

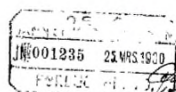
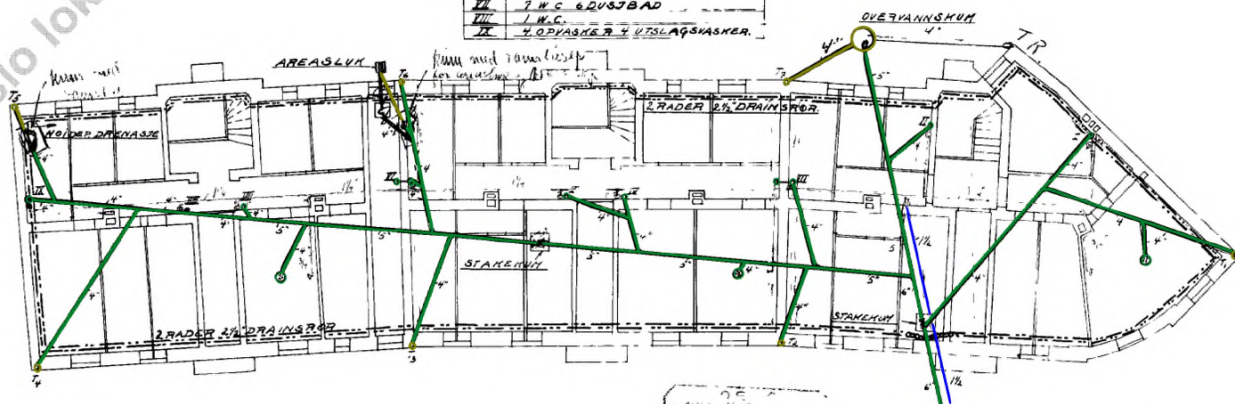
³Fundamentplan, ⁶ Kjellerplan

VOIENS VINGEN 1.

SØNDRE DEL

MÅLESTOKK = 1/100.

DEL	BELASTNING
I	UNG. 6 DUSJBAD, 4 DUTSLAGSVASKER
II	4 W.G. + 2 DUSJBAD
III	4 DUTSLAGSVASKER, 4 DUTSLAGSVASKER
IV	2 W.G. + 2 DUSJBAD
V	1 W.G.
VI	8 DUTSLAGSVASKER, 4 DUTSLAGSVASKER
VII	7 W.G. + 2 DUSJBAD
VIII	1 W.G.
IX	4 DUTSLAGSVASKER + 4 DUTSLAGSVASKER



J. WERNER & SØN' EFT. A/S

Figur VII Utklipp av bunnledningsplan⁷ for Vøiensvingen 1A, 1B og 1C. Eventuelle brudd på rør fra takvann eller vannledning vil bidra til utvasking av masser. Det vil i utgangspunktet kun påvirke Vøiensvingen 1A, som er fundamentert med banketter på løsmasser. Øvrige bygg er fundamentert til fjell og utenom setninger av kjellergulv, vil utvasking av masser ha begrenset innvirkning på bæresystemet.

⁷ Bunnledningsplan

3 BEFARING & BILDER

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



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



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



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



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



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

4 VURDERING & ANBEFALTE TILTAK

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 29.04.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 4.05.25

Selskapsnummer: 5366 Selskapsnavn: AS KINGO TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Erik Szabo er valgt ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av styre

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Erik Szabo

☐ Ludvig Johansson

☐ Rune Kruse Måløy

Sak 8 Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

3.13 Oppussing legges til Husordensreglene

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Renovering av bakgårdsfasade

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

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for AS KINGO TERRASSE

Organisasjonsnummer: 934610679

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styreleder Erik Szabo leder møte

Forslag til vedtak:

Erik Szabo er valgt



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Ett styremedlem og styrets leder signerer protokollen

Forslag til vedtak:

Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 41

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

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

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

✓ Forslaget ble vedtatt

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

6. Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

Fremmet av: Endre Richard Jandl

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder til oppholdsrom.

Styrets innstilling

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

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

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

■

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 9

Antall stemmer mot vedtaket: 33

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av styre

Styremedlem

Innstilling

Det sittende styret ønsker å fortsette utover sin nåværende toårsperiode.

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ludvig Johansson (37 stemmer)

Rune Kruse Måløy (31 stemmer)

Erik Szabo (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ludvig Johansson

Rune Kruse Måløy

Erik Szabo

8. Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

Styret foreslår å legge til følgende avsnitt i ordensreglene:

3.13 Oppussing

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtaket.

Forslag til vedtak:

3.13 Oppussing legges til Husordensreglene



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 6

9. Renovering av bakgårdsfasade

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Erik Szabo /s/

Ludvig Johansson /s/

VEDTEKTER

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeierer

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating (fremleie)

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

3-2.1 Bruksoverlatelse av deler av leiligheten

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

3-2.2 Bruksoverlatelse av hele leiligheten for opp til tre år

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

3-2.3 Bruksoverlatelse av hele leiligheten med særlig grunn

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

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

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

3-2.4 Fremgangsmåte ved bruksoverlatelse av hele leiligheten:

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

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10-3 Oppløsning

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

HUSORDENSREGLER FOR AS KINGO TERRASSE

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

1 Formål

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

2 Generelle retningslinjer

2.1 Gjeldende lover

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

2.2 Brudd på reglene

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

2.3 Ansvar for å overholde reglene

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

2.4 Forholdet til vedtekter

For øvrig gjelder AS Kingo Terrasses vedtekter.

3 Bruksregler

3.1 Bruk av leiligheten

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

3.2 Nattero

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

3.3 Nabovarsel ved fest/selskap

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

3.4 Banking, boring, snekring etc.

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

3.5 Musikk- og sangundervisning

Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt.

3.6 Børsting, banking og risting av matter, tøy mv.

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

3.7 Oppvarming

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

3.8 Grilling

Grilling skal kun foregå på fellesområder.

3.9 Vaskemaskin

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

3.10 Brennbar væske, propan etc.

Slike produkter må oppbevares forsvarlig.

3.11 Vifter

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

3.12 Felles brannvarslingsanlegg

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

4 Avfall og mating av dyr

4.1 Avfall

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

4.2 Mating av dyr

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

5 Utvendige bygningsmessige forhold

5.1 Forandringer som påvirker fasade

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

5.2 Blomsterkasser mv.

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

5.3 Fri passasje på brannbalkonger

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

5.4 Låsing av dører

Felles inngangsdører mot gaten og bakgården skal alltid holdes låst.

6 Innvendige bygningsmessige forhold

6.1 Gulvbelegg

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

6.2 Bygningsmessige endringer

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

7 Fellesareal

7.1 Generelt

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

7.2 Parkering av sykler

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

7.3 Oppbevaring av gjenstander på fellesarealer

Det er ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler eller andre gjenstander i fellesareal ute, i ganger eller andre fellesareal i loft og kjeller uten styrets godkjenning.

Barnevogner/understell på barnevogn kan midlertidig plasseres i trappeoppgang og på en slik måte at det ikke er til hinder for beboerne. Styret forbeholder seg retten til å fjerne/kaste gjenstander som står i fellesareal.

7.4 Bruk av vaskeri

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

7.5 Fellesrom

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

7.6 Kjellervinduer, takluker og vinduer i oppgangene

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

7.7 Lagring av ved

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

7.8 Røyking i fellesrom

Røyking i oppganger, loft og kjeller er ikke tillatt.

8 Dyrehold

8.1 Dyrehold

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

8.2 Lufting av hund

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

9 Bruksoverlating

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

10 Klager

Klage på brudd på husordensreglene må skje skriftlig til styret.

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Anna Gule
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: anna@notar.no

Deres ref.: 17-0026/26 . Vår ref.: 5366-1-20

Dato: 27.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Kingo Terrasse As
Organisasjonsnr: 934610679
Aksjonær: Flatby, Joakim
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 20
Aksjeboenhetsnummer: 00017
Adresse: Vøyensvingen 1 C, 0458 OSLO
Aksjenummer: 100-104
Gnr. 219
Bnr. 235

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207685070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo:	17 587 692,00
Innfrielsesdato:	30.05.2048
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 656,75,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 4 656,75	Evt. fremtidig endring: 5 355,26 fra 01.03.2026
-----------------	---------------------------	--

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	204,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 380,-
Annen formue:	6 388,-
Gjeld:	251 312,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207685070
Restsaldo:	250 868,74
Kapitalkostnader:	1 650,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 250 868,74,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.

Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantennoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Nabolagsprofil

Vøyensvingen 1C - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Birkelunden Linje 11, 12, 18	8 min 🚶 0.7 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	23 min 🚶 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 2.4 km
✈ Oslo Gardermoen	37 min 🚶

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

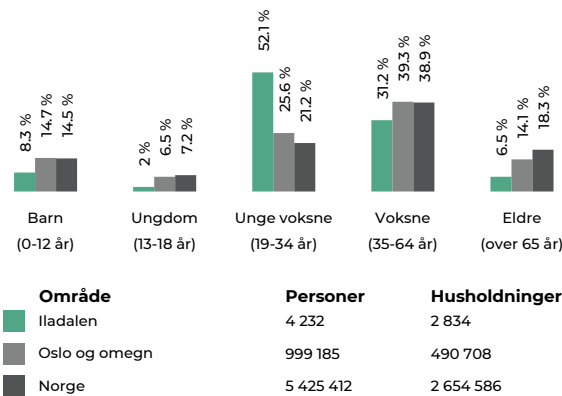
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	3 min 🚶 0.2 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	5 min 🚶 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 🚶 0.7 km

Dagligvare

Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	1 min 🚶 0.1 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	2 min 🚶 0.2 km



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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

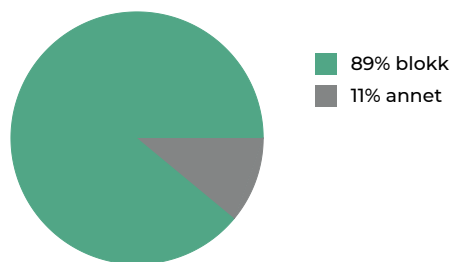
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
⚽ Iladalen park kunstgress Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏸 SATS Ila	3 min 🚶
🏸 Sagene Squash Senter	6 min 🚶

Boligmasse



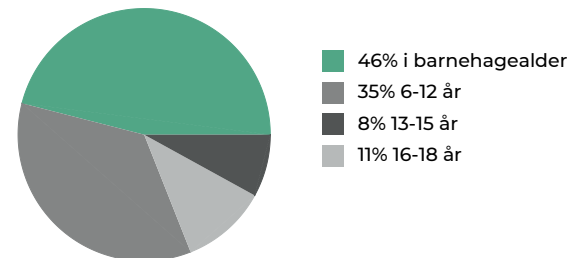
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

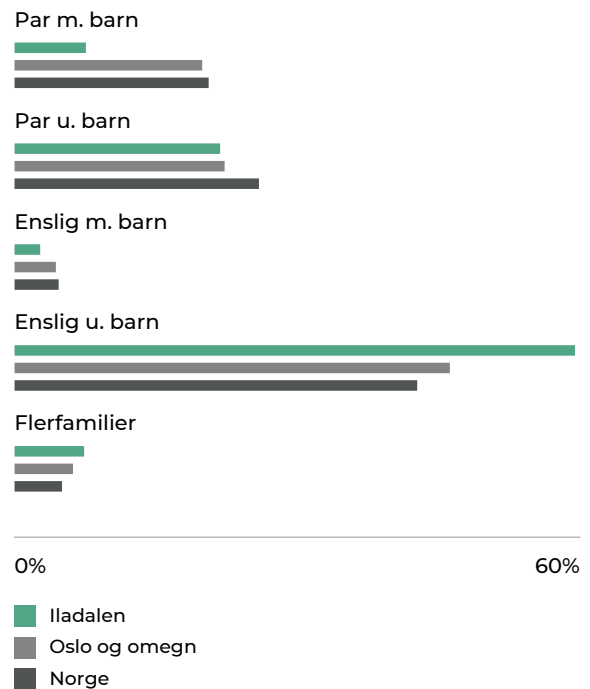
Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	2 min 🚶
🏪 Apotek Kiellands Hus	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

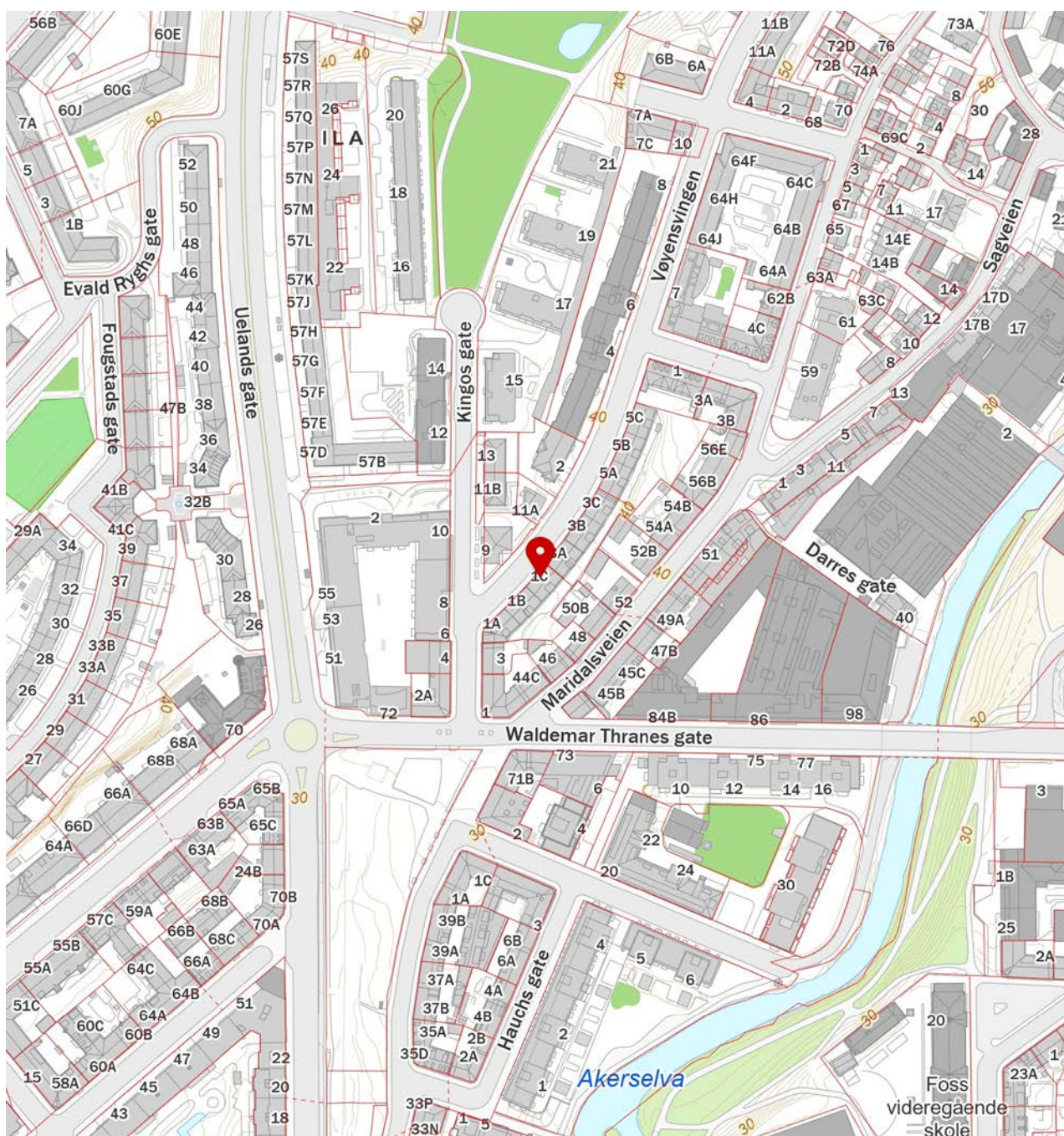
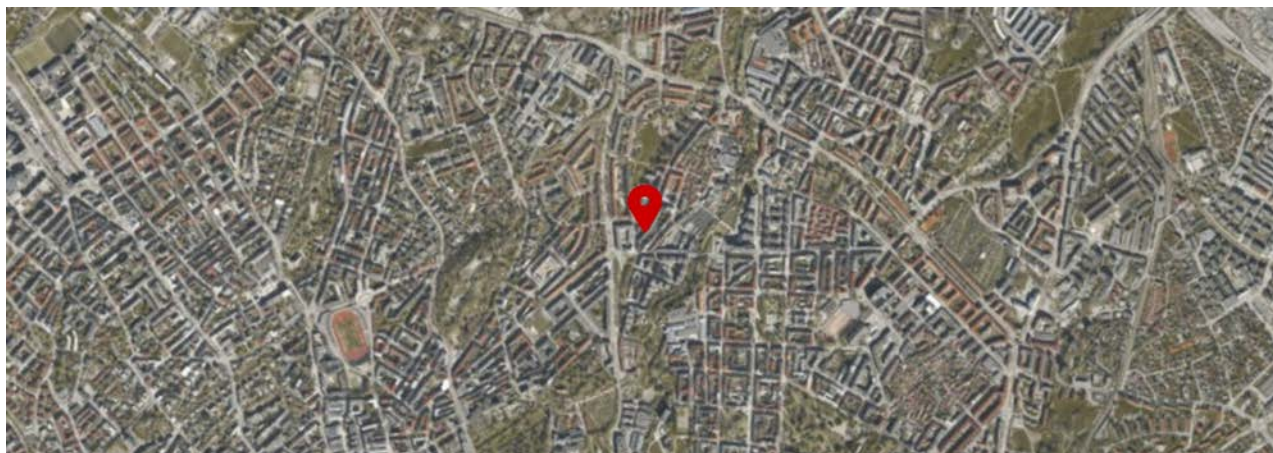


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



Adresse

Vøyensvingen 1C, 0458 OSLO

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiatest-2026-267698

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80541449

Gårdsnummer

219

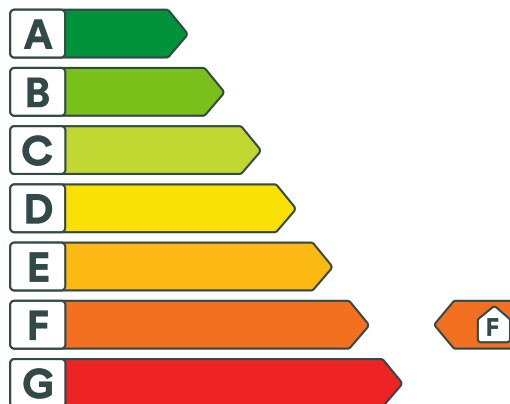
Bruksnummer

235

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1930

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

66,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

265,84 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

265,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

17 545 kWh

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

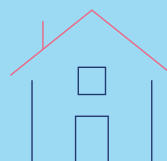
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0026/26

Adresse: Vøyensvingen 1C, 0458 OSLO, gnr. 219, bnr. 235 i
Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 11.03.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/