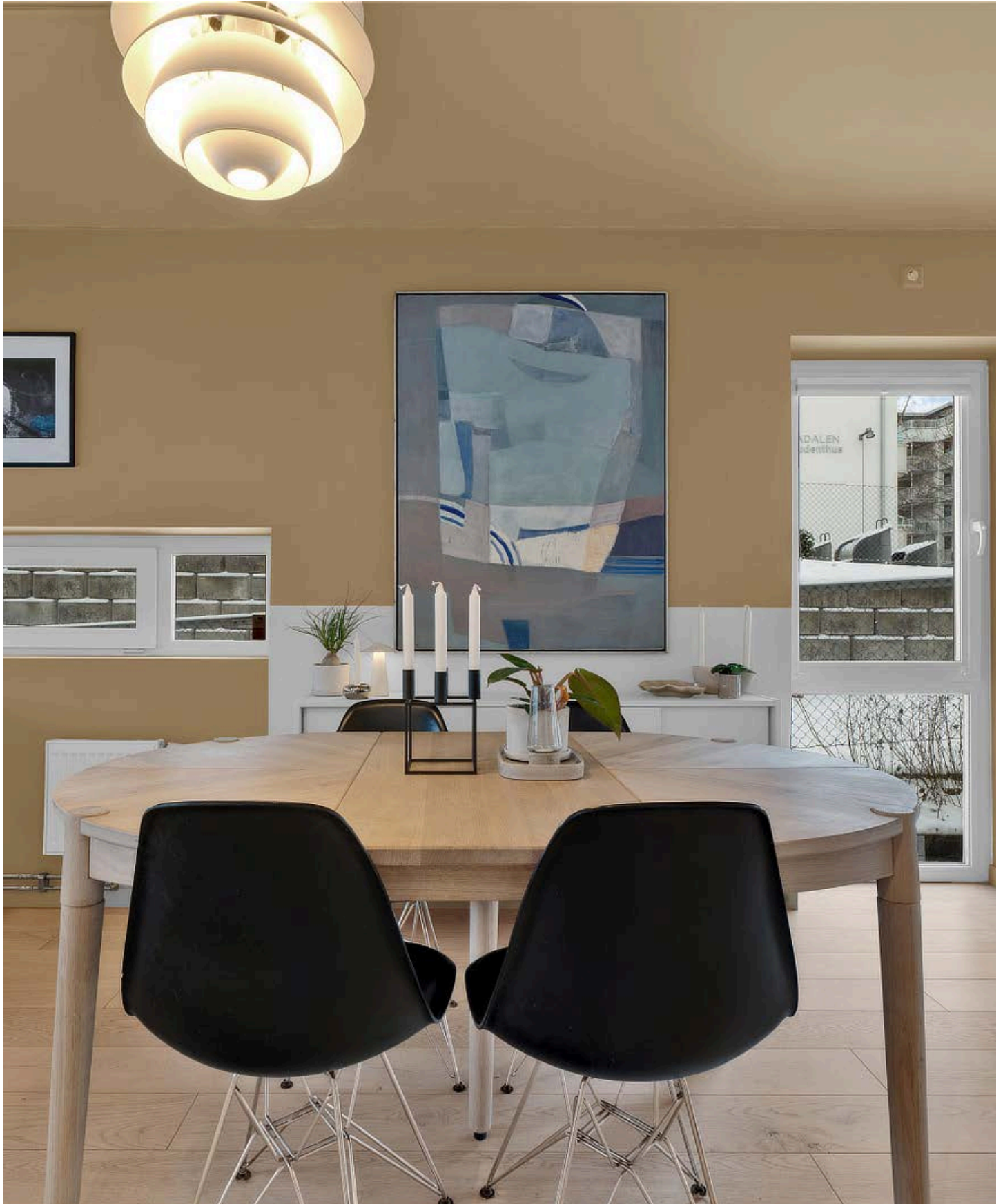


Kingos gate 22

IDYLLISK OG TILBAKETRUKKET VED ILADALEN!

notar



Prisantydning Kr. 7 190 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 68/79 kvm
Megler Kateryna Sigurjonsson Tlf 985 47 854

NOTAR.NO

notar



Kingos gate 22

**Sjelden mulighet! Nyere 3-roms selveierleilighet
m/privat markterrasse & hage -Skjermet oase
med husfølelse midt i byen!**

Adresse	Kingos gate 22 0457 OSLO
Prisantydning	Kr 7 190 000,-
Omkostninger	Kr 192 740,-
Totalpris	Kr 7 382 740,-
Fellesutgifter	Kr 4 342,-
BRA-i/BRA Total	68/79 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	2013
Soverom	2
Etasje	1

Kateryna Sigurjonsson v/Notar har gleden av å presentere Kingos gate 22 - Moderne og stilfull 3-roms leilighet på bakkeplan med trappefri adkomst. Leiligheten byr på en sjelden stor, sydvendt markterrasse og hage, beliggende i et skjermet og attraktivt sameie like ved Alexander Kiellands plass.

Kort om leiligheten:

- Nytt i 2013
- Hjørne- og endeleilighet med store vindusflater
- Fantastisk, skjermet hage med svært gode solforhold
- Stilrent Designa-kjøkken med integrerte hvitevarer
- To romslige soverom
- Varmtvann og fyring samt internett/TV inkludert i felleskostnadene
- Romslig bod på ca. 11 kvm
- Meget god intern beliggenhet i rolig blindvei uten gjennomgangstrafikk
- Tilgang til felles takterrasse
- Flytt rett inn!

Leiligheten ligger rett ved Ilaparken, her vil du garantert trives!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Kateryna Sigurjonsson

Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF
985 47 854 / kateryna@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	38
Vedlegg	40
Budgivning	147

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.

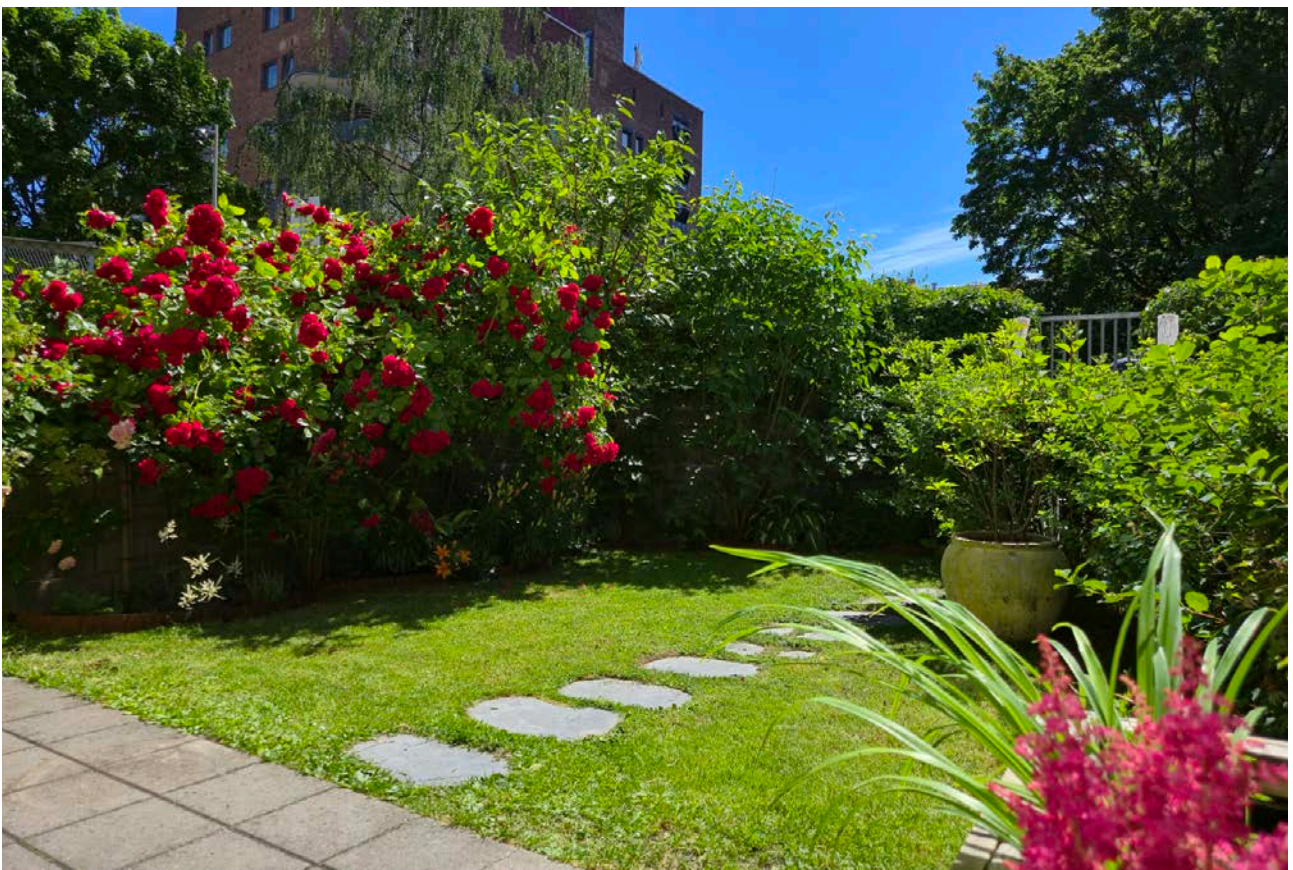
Live budgivning:

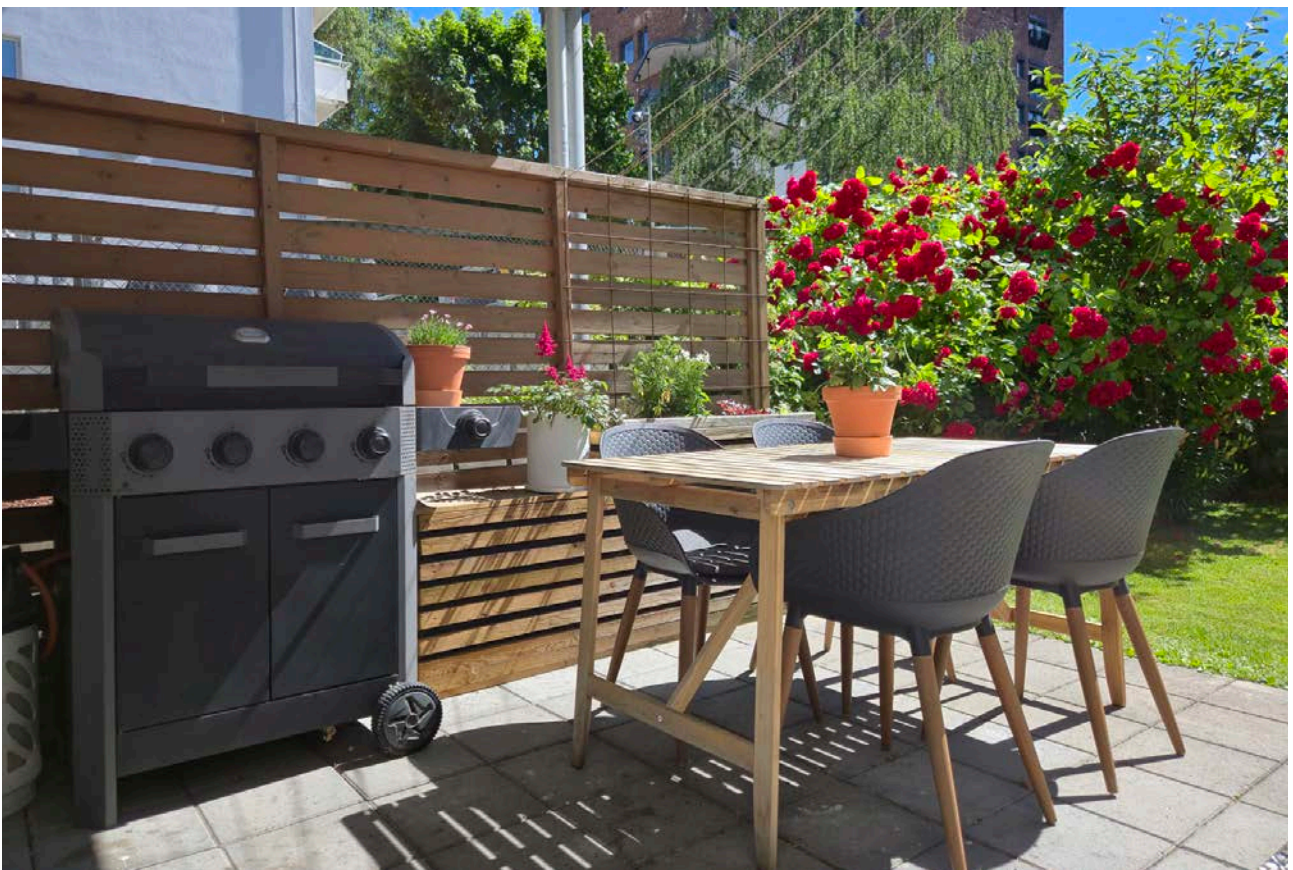
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

Salgs- garanti

Ingen salg
Ingen regning



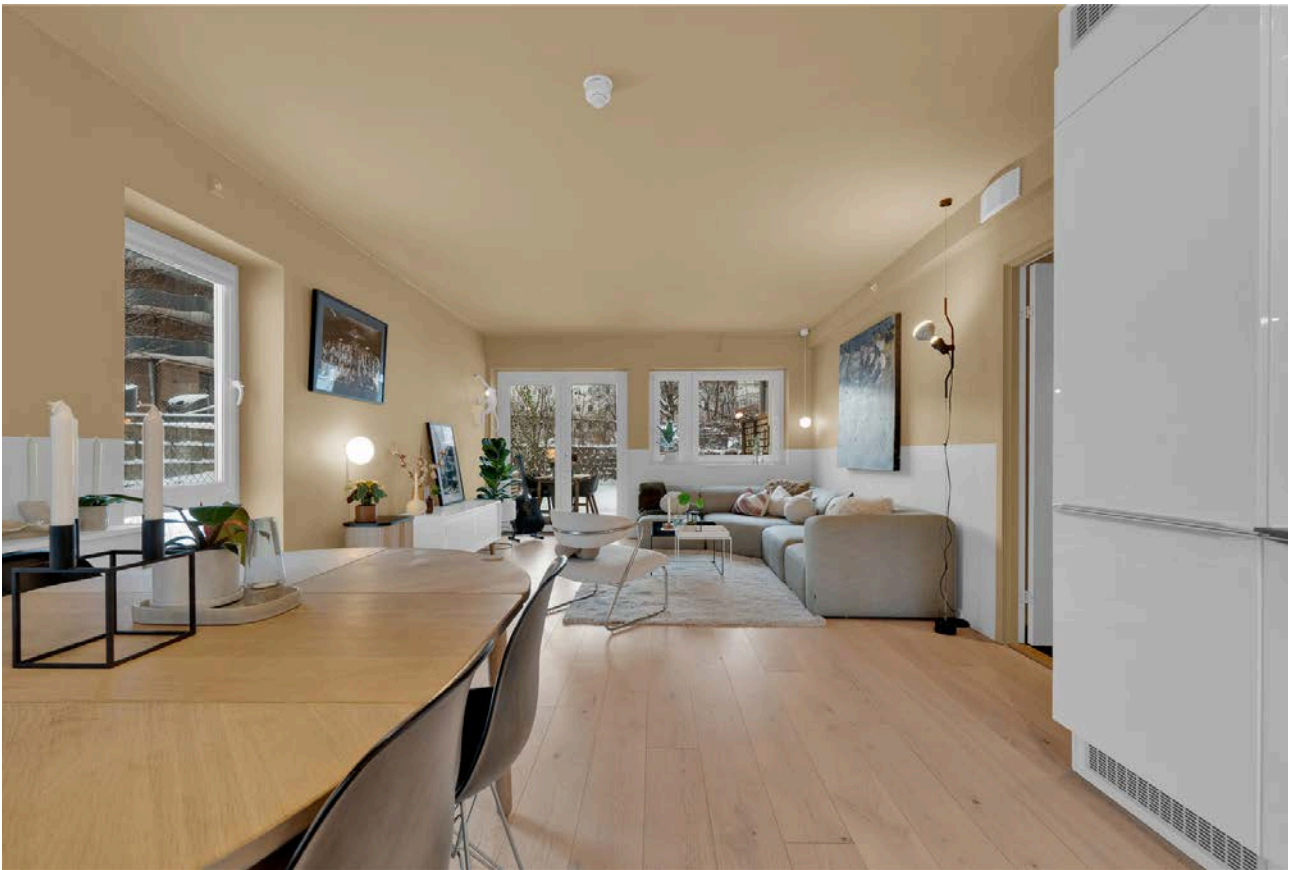












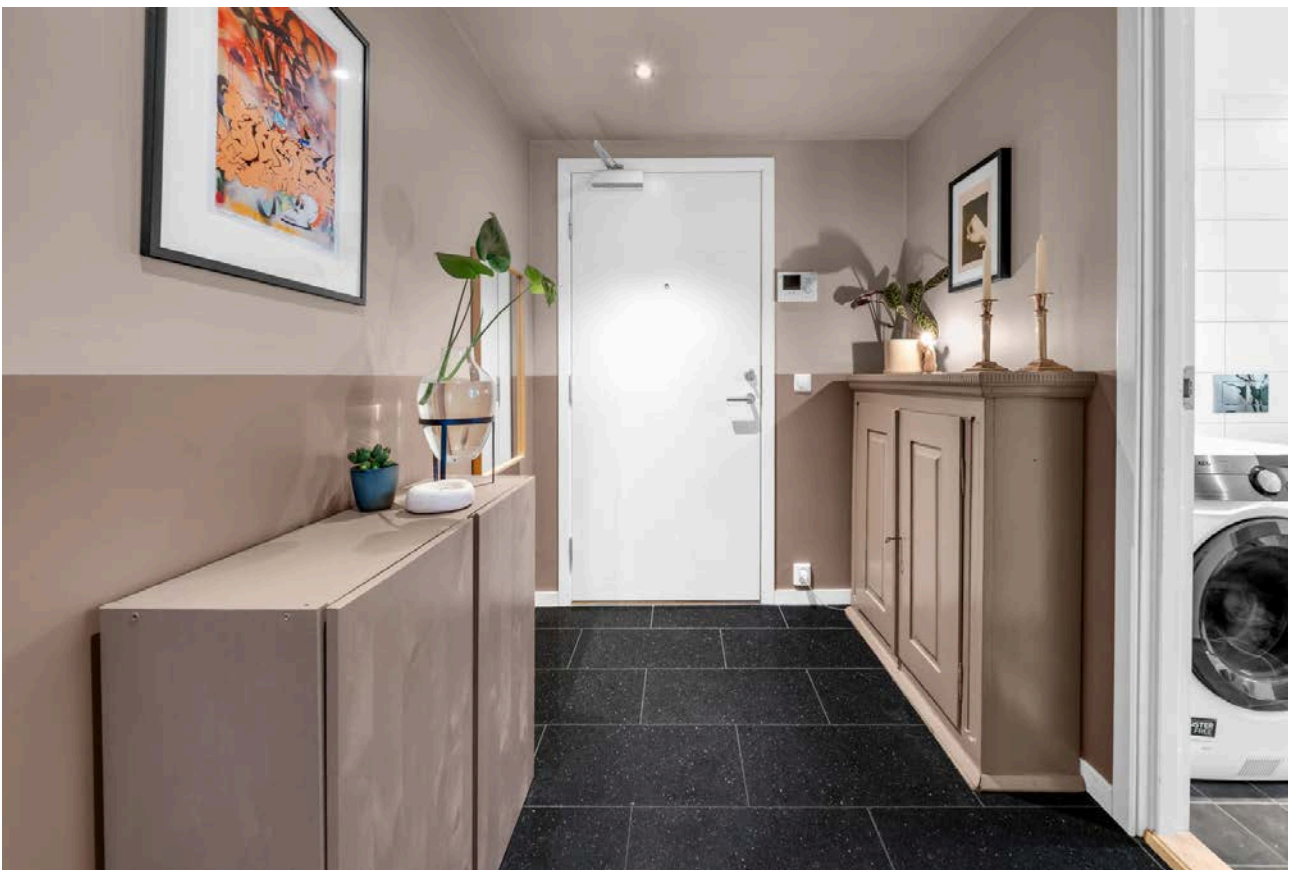
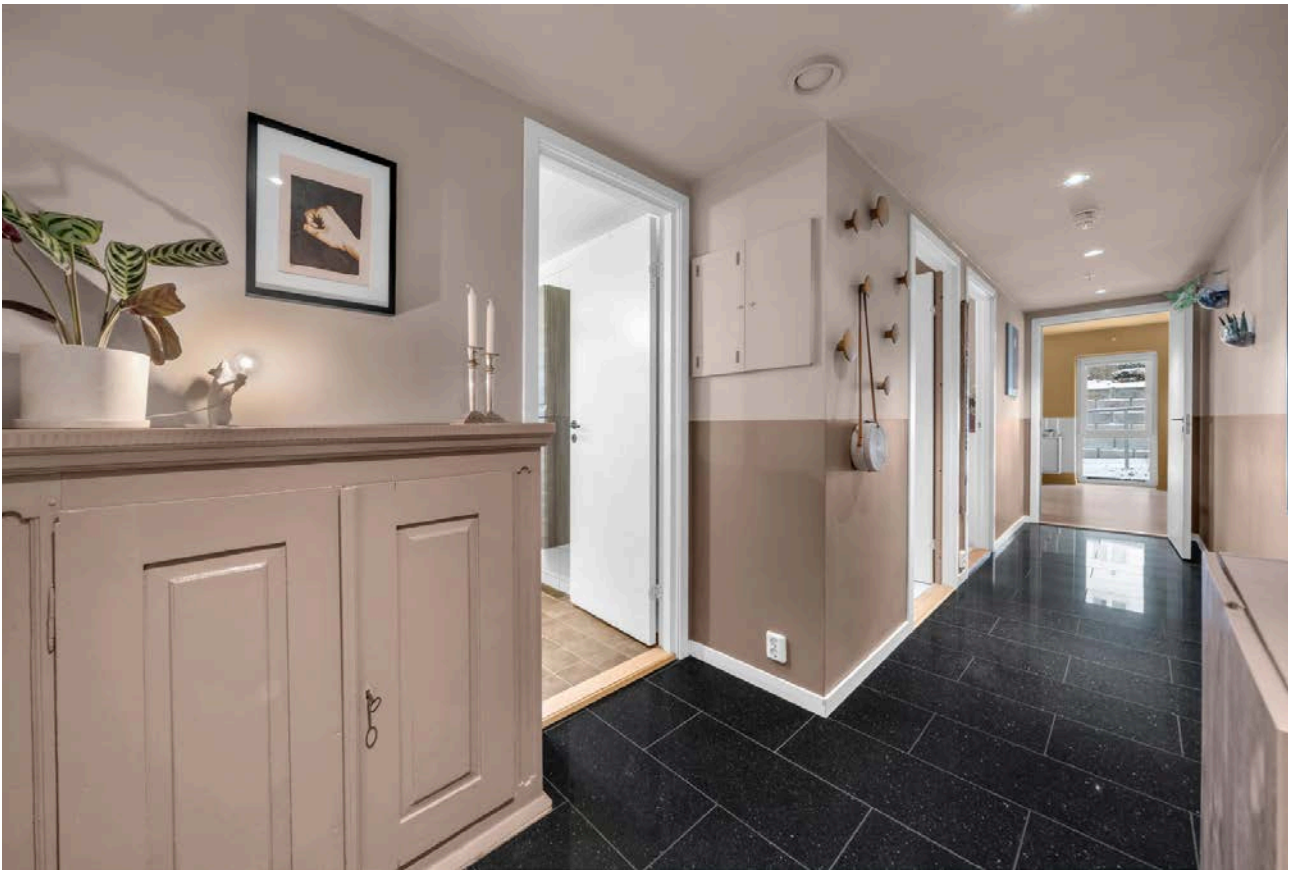


















Felles takterrasse (Terrassemøbler er kun en illustrasjon)



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en sentral beliggenhet midt på Alexander Kiellands plass, mellom St. Hanshaugen, Sagene og Grünerløkka. Kiellands Hus ligger rett ved med alt du trenger av det daglige som dagligvarebutikk, apotek, bokhandel, vinmonopol, renseri/skredder og frisør. Nærområdet byr på et rikt utvalg av hyggelige butikker, kaféer, restauranter med uteservering som blant annet Gutta på haugen, Pascal, Åpent bakeri/Lofthus samvirkelag og Colonel Mustard.

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

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

Bare noen få meter fra leiligheten har du bysykkelstativ, slik at du lett kan ta deg rundt over hele byen. Uansett har du særdeles godt kollektivtilbud og skulle du trenge parkering, finnes det mulighet for leie av plasser i parkeringskjelleren i Kiellands Hus.

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

ADKOMST

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kingos gate 22, 0457 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0132/25

SELGER

Thea Drefvelin-Viksløkken
Anders Drefvelin-Viksløkken

MATRIKKE

Gårdsnummer 221, bruksnummer 102, seksjonsnummer 2, , ideell andel 1/1.
i Sameiet Ilahagene med orgnr.: 912510123 i Oslo kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge lys grønn og bokstav B.

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 3.729 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er beliggende i et etablert og sentralt byområde med urbane omgivelser. Eiendommen inngår som del av kvartalsbebyggelse og har typisk bytomtkarakter, med begrenset privat uteareal tilknyttet bygningen. Tomtearealet er i hovedsak bebygget, i tråd med områdets struktur og regulering, og fremstår som effektivt utnyttet. Adkomst skjer fra offentlig gate, og tomten har

naturlig tilknytning til felles utearealer, gangarealer og øvrig infrastruktur i området. Utearealene er primært opparbeidet med faste dekker og enkle beplantninger der dette er mulig, og fremstår som funksjonelle og lettstelte. Tomten ligger i et flatt til svakt skrånende terreng, med gode sol- og lysforhold sett i forhold til omkringliggende bybebyggelse.

SAMEIEBRØK

67/2179

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.01.2026. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

2013

BYGGEMÅTE

Byggemåte:

Bygget er et moderne boligbygg oppført i 2013, utført med tidsriktige løsninger og materialvalg i tråd med gjeldende teknisk forskrift på oppføringstidspunktet. Bygningsmassen fremstår som funksjonell og arkitektonisk helhetlig, med flate takformer og rene fasadelinjer. Konstruksjonen er basert på bærende betongkonstruksjoner med pussede fasader.

Vinduer:

Leiligheten har 3-lags PVC vinduer fra byggeåret. 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.

Dører:

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i PVC med 3lags glass i stue med utgang til hage. Begge dørene er fra byggeåret.

Innvendige dører:

Leiligheten er utstyrt med slette finerdører fra byggeåret.

Etasjeskiler:

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Boligen er utstyrt med vannledninger i plast utført som rør-irør-system, avløpsrør i plast samt tilknyttet balansert ventilasjon og fjernvarme for både romoppvarming og varmtvann.

Avløpsrør: Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. Tilkomst for staking er mulig via sluk, vannlåser og toalett.

Ventilasjon: Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i veggkonstruksjon på badet.

Varmtvann: Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral

Vurdering av avvik: Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Det er registrert sprekkdannelser rundt vinduene i stuen vendt mot hagen.

Konsekvens/tiltak: Sprekkene rundt vinduene i stuen mot hagen bør utbedres for å redusere risiko for trekk, varmetap og eventuell fuktinntrengning, som over tid kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.

- Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Overflatene fremstår med tidstypisk utførelse og har slitasje som følge av alder og bruk, herunder stedvis hakk og merker. Det er påvist sprekker i overgang mellom tak og vegg. Videre er det observert manglende feielist på ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør utbedres for å lukke avviket, herunder utbedring av sprekker i overgang mellom tak og vegg samt montering av manglende feielist på soverom.

- Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik: Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, inkludert merker i overflatene og slitasje på beslag. Enkelte av dørene er malt på én side i samme farge som rommet. Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av dører med slitasje vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier. Svelling i baderomsdøren kan imidlertid indikere fuktpåvirkning som følge av begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i rommet. Dersom forholdet ikke utbedres, og ventilasjonen forbedres, kan dette medføre ytterligere svelling og forringelse av døren over tid.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold.

Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist høy lyd fra avtrekksventiler som ikke står tilstrekkelig åpne.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre service på anlegget samt justering av ventiler, for å sikre korrekt luftmengde og redusere eventuell støy. Manglende tiltak kan medføre redusert luftkvalitet, økt belastning og slitasje på anlegget.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under), både i og utenfor dusjsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Ved dusjing oppstår det vannansamlinger i og utenfor dusjsonen. Det er observert misfarging av fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Dersom det oppstår sprekker i flisfuger med bom i flisene, bør disse pigges opp og legges på nytt for å redusere risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon. Fallforholdene mot sluk bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamlinger. Som et risikoreduserende tiltak kan det benyttes nal på områder hvor det blir liggende vann etter bruk. Misfarging skyldes som regel kalk- og smussavleiringer som fester seg i fugene når vann blir stående over tid. Rengjøring av fuger bør utføres med egnet rengjøringsmiddel tilpasset formålet.

- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Konsekvensen av dette kan sees ved at nedre del av baderomsdøren har begynt å svulle.

Konsekvens/tiltak: Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og luftgjennomstrømningen i rommet, for å unngå videre oppfukning og skader på dør og omkringliggende konstruksjoner. Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi opphav til sopp, råte og dårlig innneklima.

- Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Kravet til automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftninger av vanninstallasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Vurdering av avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak: Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget. Det er sameiet som har ansvar for å sikre eiendommen mot overvannsproblematikk.

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 om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Var noen sprukne fliser på badet som ble utbedret januar 2025

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet 5 knuste fliser på badet januar 2025 og ny silikon i dusjsone.

Arbeid utført av: VÅTROMSRENOVERING AS

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Membran ble utbedret der det var behov under flisene

-Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja,

Beskrivelse: Var en lekkasje på taket over nr. 26 i Desember 2022 som førte til vann i en av leilighetene og fellesområde

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reprasjon etter lekkasjen på taket. Fjernet betong og reparert membran

Arbeid utført av: Olaf Johansens Eftf. as

-Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse: Foreligger midlertidig brukstillatelse da utbygger gikk konkurs før ferdigattest var på plass.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er besluttet en økning av fellesutgifter på 3 % i 2026.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Legging av betongheller på tak.

2023:

- Fiks av lekkasje i taket over inngang 26

2019:

- I november 2018 sluttet en av pumpene i sameiet å fungere. Det ble da påvist at begge pumpene burde byttes ut, total kostnad på dette kom på ca 150.000kr. Kostnaden ble tatt i 2019.
- Fasaden er utbedret av Oslo murerbedrift, og jobben er ferdigstilt høsten 2019.
- Samtidig med utbedring av fasade ble vinduer malt og refuget.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til friområde, byggeområde for boliger, byggeområde for forretning og kontor, vei, gangvei, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser - Vedtaksdato: 22.04.2009

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-4179 - ILADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser - Vedtaksdato: 26.10.2005

Pågående byggesaker i området:

202513468 - Vøyensvingen 7 - bruksendring av lokale fra butikk til treningssenter - Siste dok. 22.12.2025

202509217 - Claus Riis' gate 2 - bruksendring av tannlegekontor til bolig - Siste dok. 17.10.2025

OPPVARMING

Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater. Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

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

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: Adgang ved kjørebane i 5 meters bredde over Kingos gate 12,s grunn. Innkjørselen skjer mellom de to blokkene, Kingos gate 14 og Kingos gate 16.

Tilknytning avløp: A/S Kingos gate 22 gis adgang til å føre 6" kloakk aver matr. nr. Kingos gate 12's grunn.

BEBYGGELSE

Lavblokk

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Waldemars barnehage - 5 min gange

Vøyensvingen barnehage - 6 min gange

Løkkeberg barnehage - 7 min gange

SKOLEKRETS

Ila skole (1-7 kl.) - 10 min gange

Sagene skole (1-10 kl.) - 10 min gange

Grünerløkka skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 16 min gange

Voldsløkka skole (8-10 kl.) - 21 min gange

Foss videregående skole (videregående skole) - 8 min gange

Oslo katedralskole (videregående skole) - 17 min gange

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Buss: Alexander Kiellands plass (Linje: 21, 26, Flybussen, 34, 54) og Evald Ryghs gate - (Linje 34, 54) - 3 min gange

Trikk: Biermanns gate - Linje 11, 12, 18 - 11 min gange

T-bane: Carl Berners plass - Linje 5 - 25 min gange

Tog: Grefsen stasjon - Linje RE30, R31 - 7 min med bil

Oslo S: Totalt 24 ulike linjer - 9 min med bil

ADGANG TIL Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgner årlig er ikke tillatt, jfr. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgner sammenhengende. Grensen på 90 døgner kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgner.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "oppføring av blokk/bygård/terrassehus" for Kingos Gate 22 - 26, datert 27.09.2013.

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring" for Kingos Gate 22, datert 20.04.2017.

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

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er

byggemeldt/godkjent.

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

27.09.2013.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje ligger på bakkeplan med privat markterrasse med hage. Videre inneholder leiligheten entré, stue med åpen kjøkkenløsning, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 11 kvm i garasjeanlegg, samt tilgang til felles sykkelbod og sameiets øvrige fellesarealer.

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

STANDARD

ENTRÉ

Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her har du god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen har moderne fliser på gulv og downlights i taket.

KJØKKEN

Kjøkkenet er integrert i en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med god plass til spisebord. Innredningen er stilren fra Designa med hvite, slette fronter og en elegant steinbenkeplate med nedfelt oppvaskkum. Her er rikelig med oppbevaringsplass, og praktisk belysning under overskapene gir ekstra funksjonalitet. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn og induksjonstopp fra Miele, kombikjøleskap fra Miele, vinkjøler og oppvaskmaskin i Bosch XXL-serien. For sikkerhet og effektivitet er det montert komfyrvakt, og over koketoppen er det avtrekksvifte fra Flexit.

STUE

Lys og luftig stue med store vindusflater i tre retninger, som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en fantastisk romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-løsning og hyggelig spiseplass. Gulvet har moderne 1-stavs eikeparkett fra 2019, og vegger og tak ble malt samme år. Fra stuen er det utgang til en solrik markterrasse på ca. 15 kvm og en egen, privat hage – perfekt for uteservering eller lek. Terrassen er delvis overbygget av balkongen over, som gir både lys under overbygget og praktisk dobbel stikkontakt. Her kan du grille med gass- eller elektrisk grill, og stuen har en romhøyde på 2,49 m som forsterker den åpne og luftige følelsen.

MARKTERRASSE

Fra stuen er det direkte utgang til en herlig markterrasse på ca. 15 kvm og en egen, privat hage. Terrassen har god plass til utemøbler, planter og grill, og hagen fremstår som en skjermet oase som virkelig gir en ekte husfølelse. Langs gjerdet har nåværende eier etablert hagekasser for dyrking av grønnsaker eller urter – perfekt for deg med grønne fingre. Hagen er i tillegg opparbeidet med blomster og busker, og husdyr er tillatt, slik at kjæledyret ditt kan nyte frisk luft og lek trygt rett utenfor døren.

BAD

Flislagt og stilfullt baderom i delikate fargetoner med moderne detaljer. Badet har downlights i taket, varmekabler i gulvet og opplegg samt plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Her finner du også vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og servant med underskap, samt speil med integrert belysning. Badet har takhøyde på ca. 2,18 m, og varmtvann leveres via byggets sentralvarmeanlegg.

HOVEDSOVEROM

Romslig og lyst hovedsoverom med plass til dobbeltseng og rikelig med oppbevaringsmuligheter. Rommets store vindusflater gir godt lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut. På hver side av sengen er det garderobeskap som gir praktisk oppbevaring og holder rommet ryddig.

SOVEROM II

Leilighetens andre soverom er også av god størrelse og passer fint som barnerom, gjesterom eller kontor. Her har du plass til å innrede med seng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket inventar. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

INNENDIGE OVERFLATER

Gulv: Flislagt entré og enstavs parkett.

Vegger: Malte betong og gipsvegger.

Himling: Himling i entré/gang består av malte gipsplater med innfelte downlights. Øvrige flater har malte betongelementer.

HVITEVARER

Integrerte hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 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.

Følgende medfølger ikke med i handelen:

- Den hvite taklampe over spisebordet
- Den svarte taklampe i hjørnet på kjøkkenbenken
- Den runde vegglampe til venstre for tv-benken
- Apelampen til høyre for tv-benken
- Taklampe i hjørnet over sofaen
- Taklampe i stålvåler i enden av sofaen
- De to svarte vegglampene på soverommet

AREALER

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 11 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 68 m² Entré, gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 190 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 4 342,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnader inkluderer varmtvann og fyring, kabel-TV/internett, kommunale avgifter, forsikringer, drift og vedlikehold, honorarer, mm.

Totalbeløp felleskostnader: 4 342 kr i måneden, herav:

- Fjernvarme: 436 kr i måneden

- Kabel-TV-avgift: 469 kr i måneden

- Felleskostnader: 3 437 kr i måneden

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

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 790 086,- som primærbolig for 2024

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 160 345,- som sekundærbolig for 2024

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 7 190 000,- (Prisantydning)

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

kr. 179 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 192 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 7 382 740,- (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:

301/221/102/2:

18.04.1953 - Dokumentnr: 301164 - Bruksrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar: Det er tinglyst en eldre avtale fra 1953 som regulerer gjensidige bruks- og vedlikeholdsrettigheter mellom eiendommene Uelands gate 57 og Kingos gate 22. Avtalen gjelder blant annet bruksrett til kjeller-/lagerarealer, fyringsanlegg, pipe, gårds plass og tekniske installasjoner, og er stedsevarende.

08.06.1953 - Dokumentnr: 301648 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1953 - Dokumentnr: 308049 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2001 - Dokumentnr: 23268 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2012 - Dokumentnr: 80445 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:230

Plikt til å sikre tilgang til garasjeanlegg. Bestemmelse om opparbeidelse av areal, vedlikehold og drift av garasjeanlegg.

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:102

Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

16.08.2013 - Dokumentnr: 683470 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 67/2179

02.07.2014 - Dokumentnr: 545660 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 67/2179

GRUNNBOKSDATO
06.01.2026

FORSIKRINGSSKAP
Gjensidige Forsikring ASA

POLISENUMMER
82677983

OM SAMEIET
Sameiet Ilahagene har 28 boligenheter.

Styret kan kontaktes på ilahagene@gmail.com

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS.

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

Det er sykkelstativ hvor man kan låse sykkel foran hver av de 3 inngangene.

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

Styrets arbeid i 2023
Siden det forrige årsmøtet har de 2 største sakene vært utbygging av leiligheter i sameiet og videre oppfølging

av taket. Etter at det nåværende styret ble valgt høsten 2023 har vi hatt spesielt fokus på å se over de avtalene sameiet har og oppfølging av disse.

Etter lekkasjen på taket julen 2022 ble dette reparert våren 2023. Etter anbefaling fra entreprenør og Opak valgte vi å la det stå uten dekke i vinter, for å se om det var eventuelle problemer under membranen. Etter en problemfri vinter ble det montert sluk og takrenner 25.04.2024. Det som gjenstår er å legge isolasjon og betongheller som vil bli gjort i 2024.

Det er ikke planlagt noen økninger i felleskostnadene utover årlig justering på nyåret. Dette i følge styret på mail datert 01.09-2024.

Styret opplyser på mail 08.01.2026 følgende: Vi har for øyeblikket noe vanninntrenging i en leilighet i oppgangen i nr. 26 etter rehabiliteringen på taket for en tid tilbake.

Enn så lenge anser vi dette som en reklamasjonssak, og hvis det skulle vise seg at det ikke er det har sameiet solid egenkapital så kapitalinnhenting/lån sees ikke på som realistisk.

KOMMENTAR FELLESgjELD

Sameiet har ingen fellesgjeld.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Denne seksjon har ingen lån.

ANDEL FORMUE

Kr. 12 848,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

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

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -65 867,-, og endringer i disponible midler på kr -65 867,-. Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

SIKRINGSFOND

Dette sameiet har ikke tegnet forsikring i Sameiets sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Spesielle husdyr utover hund,

katt, fugl og fisk skal godkjennes skriftlig av styret i hvert enkelt tilfelle. Dyreeier plikter å fjerne alle dyrets etterlatenskaper på sameiets område. Det er båndtvang på sameiets fellesareal. Eier er ansvarlig for å hindre at dyret gjør fra seg på fellesarealer eller beveger seg inn på private områder som markterrasser.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

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

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

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

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere i fellesarealet. Dette av sikkerhetsmessige årsaker da barn leker og at sameiet er pålagt fri ferdsel for hjelpemannskap (brann og sykefrakt).

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

Det er ikke tillatt med skilt på entredørene til seksjonene og dørene må ikke under noen omstendighet perforeres da dette er branddører. Eget navneskilt korresponderende med leilighetsnummer på ringeklokke på utsiden skal bestilles og administreres av styret. Ved utleie av leilighet eller eierskifte, plikter seksjonseier å melde fra til styret slik at skilting blir oppdatert. Kostnader ved bytte av skilt faktureres den enkelte seksjon.

Merking av postkasser besørges av beboer. Merkingen skal gjøres best mulig i harmoni med øvrig merking i sameiet. All annen skilting, herunder oppsetting av plakater og oppslag, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Det avholdes dugnad i sameiet.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivingen.

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

16.01.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

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

MEGLER

Kateryna Sigurjonsson, Salgsleder - Partner - Eiendomsmegler MNEF

Epost: kateryna@notar.no

Mobil: 985 47 854

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med .90% av kjøpesum	(inkl. mva.)	
Salgstilretteleggelse	kr.	18 000,- (inkl. mva.)
Vederlag utleggsforretning (pr. stk. 2500,-)	kr.	0,- (inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,- (inkl. mva.)
Markedspakke (Stor FINN-annonse inkl. "ukens bolig" + Target Premium)	kr.	19 900,- (inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.) Privatvisninger inkl.	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,- (inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-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 bygningsfagkyndig 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

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil 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 megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert
Egenerklæringsskjema, datert 01.01.2025
Boliginformasjon, datert
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 kan avvises av megler.

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

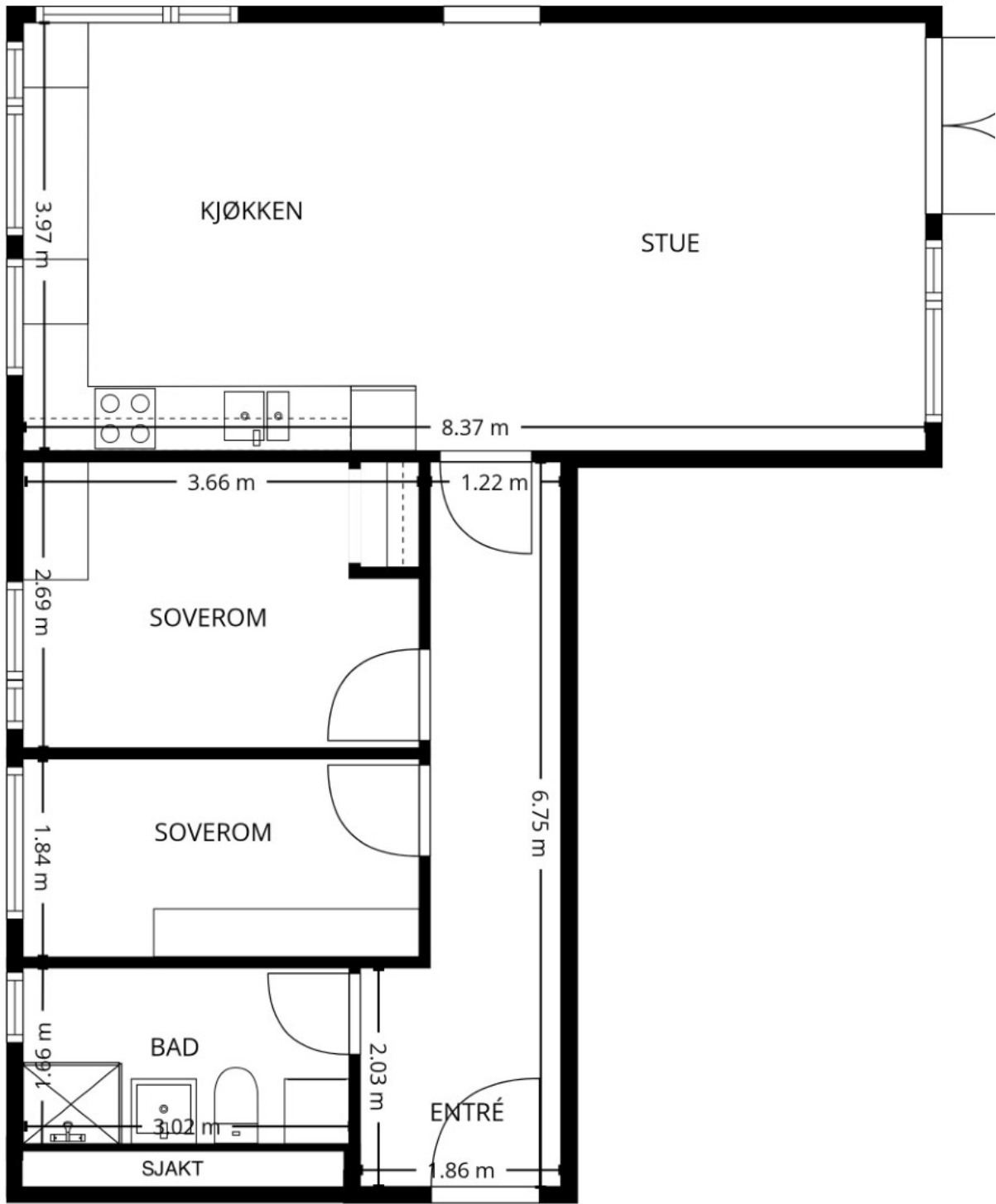
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

KINGOS GATE 22, OSLO
1.ETASJE
BRA-I: 68 KVM



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

KINGOS GATE 22

Tilstandsrapport, datert

Egenerklæringsskjema, datert 01.01.2025

Boliginformasjon, datert

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



Kingos gate 22, 0457 OSLO



OSLO kommune



gnr. 221, bnr. 102, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 05.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 21049-1850

Referansenummer: IY2348

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 en rekke etterutdanninger innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Firmaet 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 standarder, herunder NS 3600, NS 3424 og NS 3940 med særlig fokus på integritet, kvalitet og faglig nøyaktighet. Virksomheten har samarbeid med flere aktører som blant annet Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og 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 grunn
- 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

3-roms selveierleilighet beliggende i 1. etasje, med utgang til privat hage. Leiligheten har et bruksareal (BRA-I) på 68 m² samt eksternt bruksareal (BRA-E) på 11 m², oppført i 2013.

Planløsning:

Entré, gang, bad, 2 soverom og stue/kjøkken. Romhøyden i stuen er målt til 249 cm.

Leiligheten disponerer i tillegg en kjellerbod med tilkomst fra garasjekjeller.

Kjøkken:

Leiligheten er utstyrt med et moderne kjøkken fra Designa, i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret. Innredningen har slette, hvite høyglansfronter, benkeplate i kompaktlaminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri.

Integrerte hvitevarer fra Miele og Bosch.

Bad:

Leiligheten har et originalt bad fra byggeåret, i direkte tilknytning til entréen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med downlights.

Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning.

Dusjonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri.

Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget systerne.

Tekniske installasjoner:

Boligen er utstyrt med vannledninger i plast utført som rør-i-rør-system, avløpsrør i plast samt tilknyttet balansert ventilasjon og fjernvarme for både romoppvarming og varmtvann.

Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater. Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning

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

Generell beskrivelse av bygget:

Bygget er et moderne boligbygg oppført i 2013, utført med tidsriktige løsninger og materialvalg i tråd med gjeldende teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

Bygningsmassen fremstår som funksjonell og arkitektonisk helhetlig, med flate takformer og rene fasadelinjer.

Konstruksjonen er basert på bærende betongkonstruksjoner med pussede fasader. Vinduer og balkongdører i PVC med 3-lags isolerglass.

Om tomten:

Tomten er beliggende i et etablert og sentralt byområde med urbane omgivelser. Eiendommen inngår som del av kvartalsbebyggelse og har typisk bytomt karakter, med begrenset privat uteareal tilknyttet bygningen. Tomtearealet er i hovedsak bebygget, i tråd med områdets struktur og regulering, og fremstår som effektivt utnyttet. Adkomst skjer fra offentlig gate, og tomten har naturlig tilknytning til felles utearealer, gangarealer og øvrig infrastruktur i området. Utearealene er primært opparbeidet med faste dekker og enkle beplantninger der dette er mulig, og fremstår som funksjonelle og lettstelte. Tomten ligger i et flatt til svakt skrånende terreng, med gode sol- og lysforhold sett i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Denne rapporten omhandler kun leiligheten og de bygningsdeler som normalt omfattes av seksjons- eller andelseiers vedlikeholdsansvar. Det betyr i hovedsak alt innenfor leilighetens vegger. Rapporten vurderer ikke byggets fellesdeler, slik som yttervegger, grunnmur, drenering, tak eller felles tekniske anlegg. Balkonger, terrasser og vinduer omtales kun dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. 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. Slike tiltak kan påvirke fellesgjelden. Tilstandsrapporten bygger på systematiske undersøkelser av de enkelte bygningsdeler, og vurderingen fremgår i kontrollpunktene. Det anbefales at interessenter setter seg nøye inn i rapporten for å oppnå best mulig oversikt over boligens tilstand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har 3-lags PVC vinduer fra byggeåret.

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.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i PVC med 3-lags glass i stue med utgang til hage. Begge dørene er fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Utvendige og 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.

Fra stuen er det direkte adkomst til en privat og skjermet sydvendt hage, med adkomst fra bakkeplan via trapp.

Beskrivelse av eiendommen

Hagen er anlagt på et lavere platå og avgrenset med støttemurer i betongstein. Utearealet har hellelagt dekke, samt leegger og benk utført i impregneret trevirke. Arealet er videre beplantet med ulike prydbusker og fremstår som et funksjonelt og trivelig uteoppholdsareal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og enstavs parkett.
- Vegger: Malte betong og gipsvegger.
- Himlinger: Himling i entré/gang består av malte gipsplater med innfelte downlights. Øvrige flater har malte betongelementer.

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. Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom 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.
Leiligheten er utstyrt med slette finerdører fra byggeåret.

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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har et originalt bad fra byggeåret, i direkte tilknytning til entréen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning.

Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebatteri. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget systerne.

Ventilasjonen i rommet ivaretas via balansert anlegg, det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10.

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

*Ved befaring den 05.01.2026 ble det registrert sprukken flis under vegghengt toalett samt riss i fuger i dusjsonen. Eier har i etterkant engasjert Våtromsrenoveringen AS, som har utbedret de påviste forholdene. Undertegnede har mottatt bildedokumentasjon og faktura fra utførende foretak, som er lagt til grunn som dokumentasjon for utført arbeid. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon er avviket fjernet fra rapporten, men det tas imidlertid et særskilt forbehold knyttet til eventuelle feil eller mangler ved utførelsen, da arbeidet ikke er kontrollert ved etterfølgende visuell befaring.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en punkt laser.

Utførte målinger viser en høydeforskjell på ca. 50 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall fra 0 - ca 15mm, mens fall i dusjsonen ble målt fra mellom 5-10 mm. Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret.

Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet slukforhøyer og smørmembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med systerne fra TECE, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

*Systerne fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra systerne gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.
Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner i mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leiligheten er utstyrt med et moderne kjøkken fra Designa, i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har slette, hvite høyglansfronter, benkeplate i kompartmentlaminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri.

Det er montert spottbelysning under overskap som gir god arbeidsbelysning på benk og kryssfinerplater på vegg som gir et mer rustikk preg.

Integrerte hvitevarer fra Miele inkluderer induksjonstopp, stekeovn og kjøll/frysenskap. Oppvaskmaskin fra Bosch samt et vinskapp under benkeplate.

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg.

Beskrivelse av eiendommen

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.

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. 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. Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i veggkonstruksjon på badet. Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet. Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 8

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er beliggende i et etablert og sentralt byområde med urbane omgivelser. Eiendommen inngår som del av kvartalsbebyggelse og har typisk bytomt karakter, med begrenset privat uteareal tilknyttet bygningen. Tomtearealet er i hovedsak bebygget, i tråd med områdets struktur og regulering, og fremstår som effektivt utnyttet. Adkomst skjer fra offentlig gate, og tomten har naturlig tilknytning til felles utearealer, gangarealer og øvrig infrastruktur i området. Utearealene er primært opparbeidet med faste dekker og enkle beplantninger der dette er mulig, og fremstår som funksjonelle og lettstelte. Tomten ligger i et flatt til svakt skrånende terreng, med gode sol- og lysforhold sett i forhold til omkringliggende bybebyggelse.

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

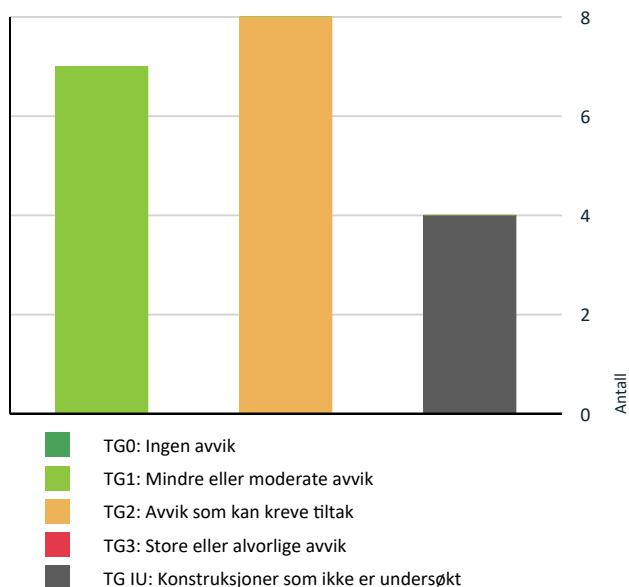
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

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](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

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

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekke-dannelser rundt vinduene i stuen vendt mot hagen.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflatene fremstår med tidstypisk utførelse og har slitasje som følge av alder og bruk, herunder stedvis hakk og merker.

Det er påvist sprekker i overgang mellom tak og vegg.

Videre er det observert manglende feielist på ett av soverommene.

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

Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, inkludert merker i overflatene og slitasje på beslag.

Enkelte av dørene er malt på én side i samme farge som rommet.

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

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

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

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

Det er avvik:

Det er påvist høy lyd fra avtrekksventiler som ikke står tilstrekkelig åpne.

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under), både i og utenfor dusjsonen.

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

Ved dusjing oppstår det vannansamlinger i og utenfor dusjsonen.

Det er observert misfarging av fuger i dusjsonen.



Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvensen av dette kan sees ved at nedre del av baderomsdøren har begynt å svelle.



Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Benyttes til boligformål.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026

Bad

Våtromsrenoveringen AS har utbedret sprukken flis under veggengt toalett samt riss i fuger i dusjsjonen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har 3-lags PVC vinduer fra byggeåret.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser rundt vinduene i stuen vendt mot hagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkene rundt vinduene i stuen mot hagen bør utbedres for å redusere risiko for trekk, varmetap og eventuell fuktinntrengning, som over tid kan medføre skader på tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon. I tillegg er det montert en balkongdør i PVC med 3-lags glass i stue med utgang til hage. Begge dørene er fra byggeåret.

Nivå av analysen:

Utvendige og 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.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det direkte adkomst til en privat og skjermet sydvendt hage, med adkomst fra bakkeplan via trapp.

Hagen er anlagt på et lavere platå og avgrenset med støttemurer i betongstein. Utearealet har hellelagt dekke, samt levegger og benk utført i impregneret trevirke. Arealet er videre beplantet med ulike prydbusker og fremstår som et funksjonelt og trivelig uteoppholdsareal.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Flislagt entré og enstavs parkett.
- Vegger: Malte betong og gipsvegger.
- Himlinger: Himling i entré/gang består av malte gipsplater med innfelte downlights. Øvrige flater har malte betongelementer.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene fremstår med tidstypisk utførelse og har slitasje som følge av alder og bruk, herunder stedvis hakk og merker.

Det er påvist sprekker i overgang mellom tak og vegg.

Videre er det observert manglende feielist på ett av soverommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør utbedres for å lukke avviket, herunder utbedring av sprekker i overgang mellom tak og vegg samt montering av manglende feielist på soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom 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

Tilstandsrapport

avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

TG 2 Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med slette finerdører fra byggeåret.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, inkludert merker i overflatene og slitasje på beslag.

Enkelte av dørene er malt på én side i samme farge som rommet.

Nedre del av baderomsdøren viser tegn til svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av dører med slitasje vurderes som en bruksmessig og estetisk vurdering for ny eier.

Svelling i baderomsdøren kan imidlertid indikere fuktpåvirkning som følge av begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i rommet. Dersom forholdet ikke utbedres, og ventilasjonen forbedres, kan dette medføre ytterligere svelling og forringelse av døren over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Leiligheten har et originalt bad fra byggeåret, i direkte tilknytning til entréen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, med elektriske varmekabler i gulvet. Himlingen består av malte plater med downlights. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer og speil med integrert belysning.

Dusjonen er etablert i en nedsenket grube med glassdører og veggmontert blandebeholder. Videre er det montert vegghengt toalett med innebygget sissestol.

Ventilasjonen i rommet ivaretas via balansert anlegg, det er i tillegg opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i rommet.

*Gjeldende byggeforskrift er TEK10.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har gipsplater med downlights.

*Ved befaring den 05.01.2026 ble det registrert sprukken flis under vegghengt toalett samt riss i fuger i dusjonen. Eier har i etterkant engasjert Våtromsrenoveringen AS, som har utbedret de påviste forholdene. Undertegnede har mottatt bildedokumentasjon og faktura fra utførende foretak, som er lagt til grunn som dokumentasjon for utført arbeid. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon er avviket fjernet fra rapporten, men det tas imidlertid et særskilt forbehold knyttet til eventuelle feil eller mangler ved utførelsen, da arbeidet ikke er kontrollert ved etterfølgende visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

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. 50 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på 15 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert lokalt fall fra 0 - ca 15mm, mens fall i dusjsonen ble målt fra mellom 5-10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under), både i og utenfor dusjsonen.

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

Ved dusjing oppstår det vannansamlinger i og utenfor dusjsonen.

Det er observert misfarging av fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det oppstår sprekker i flisfuger med bom i flisene, bør disse pigges opp og legges på nytt for å redusere risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.

Fallforholdene mot sluk bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannansamlinger. Som et risikoreduserende tiltak kan det benyttes nal på områder hvor det blir liggende vann etter bruk.

Misfarging skyldes som regel kalk- og smussavleiringer som fester seg i fugene når vann blir stående over tid. Rengjøring av fuger bør utføres med egnet rengjøringsmiddel tilpasset formålet.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet har et plastsluk fra byggeåret.

Visuell kontroll bekrefter at det er benyttet slukforhøyer og smøremembran, hvor slukmansjetten ligger fastklemt under klemring.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sisterne fra TECE, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

*Sisterner fra TECE med SafetyBag. SafetyBag er en plastkappe som er dokumentert å være vanntett med tilfredsstillende dreneringskapasitet. Kappens funksjon er å lede eventuell lekkasjevann fra sisterna gjennom dreneringsåpningen i støydempingsplate.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres med avtrekk via balansert ventilasjon, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvensen av dette kan sees ved at nedre del av baderomsdøren har begynt å svelle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og luftgjennomstrømningen i rommet, for å unngå videre oppfukning og skader på dør og omkringliggende konstruksjoner. Begrenset ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning, som igjen kan gi opphav til sopp, råte og dårlig innneklima.

1.ETASJE > BAD

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Leiligheten er utstyrt med et moderne kjøkken fra Designa, i en åpen og sosial løsning mot stuen fra byggeåret.

Innredningen har slette, hvite høyglansfronter, benkeplate i kompaktlaminat med nedfelt kum i rustfritt stål og tilhørende blandebatteri. Det er montert spottbelysning under overskap som gir god arbeidsbelysning på benk og kryssfinerplater på vegg som gir et mer rustikk preg.

Integrerte hvitevarer fra Miele inkluderer induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Oppvaskmaskin fra Bosch samt et vinskapp under benkeplate.

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg.

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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kravet til automatisk vannstopper med fuktføler ble innført i 2010 (TEK10). Kravet gjelder for nye installasjoner, og skal også oppfylles ved senere endringer eller utskiftinger av vanninstallasjoner, så langt tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er integrert i skap over platetoppen med avtrekk via balansert anlegg fra byggeåret.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast rør-i-rør-system fra byggeåret, med fordelerskap plassert på badet. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.



TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har innvendige avløpsrør i plast fra byggeåret. 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.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er tilknyttet balansert ventilasjon, hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i veggkonstruksjon på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist høy lyd fra avtrekksventiler som ikke står tilstrekkelig åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på anlegget samt justering av ventiler, for å sikre korrekt luftmengde og redusere eventuell støy. Manglende tiltak kan medføre redusert luftkvalitet, økt belastning og slitasje på anlegget.

TG IU Varmesentral

Leiligheten er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med direktevirkende termostater, samt elektriske varmekabler på badet.

TG IU Varmtvannstank

Forbruksvann via byggets fjernvarmeanlegg med sentralt varmtvannsberedning

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.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 8

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter byggeåret, uten at det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å bekrefte at 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.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak.

Kostnadsestimat for utvidet el-kontroll ligger normalt i størrelsesorden kr 4 000–7 000, avhengig av valgt leverandør. Eventuelle utbedringer avdekket ved kontrollen vil komme i tillegg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Ny forskrift og økende behov for el-kontroll

Da ny forskrift til Avhendingslova trådte i kraft 1. juni 2022, var målet å gi kjøper bedre informasjon om eiendommens tilstand. Forskriften har imidlertid ikke sikret at elanleggets tilstand beskrives godt nok i rapportene. Resultatet er at antall tvister knyttet til feil og mangler ved elanlegg har økt kraftig. Dette skyldes at mange rapporter ikke gir en faglig vurdering av elanlegget utover visuell observasjon.

Den nye standarden NEK 405-2-3 er derfor utviklet for å tette dette gapet – ved å gi en strukturert, teknisk vurdering av elektrisk anlegg, og tilknyttet utstyr i bolig. Dette gir både kjøper og selger et bedre beslutningsgrunnlag og skaper større forutsigbarhet i bolighandelen. Med bakgrunn i forskriften har Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS som er sertifisert til å gjennomføre en el-kontroll etter NEK 403-2-3.

Kunder står selvsagt helt fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert for å kunne gjennomføre kontrollen etter NEK 403-2-3.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

0–50 m²: kr 4.000,-

50–100 m²: kr 5.500,-

100–200 m²: kr 6.500,-

200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. Ved bestilling av kontrollen kan henvendelse rettes direkte til Fredrik Mørk. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de oppførte prisene skal være gjeldende.

Fredrik Mørk:Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

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



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.

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektro faglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektro faglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det er sameiet som har ansvar for å sikre eiendommen mot overvannsproblematikk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

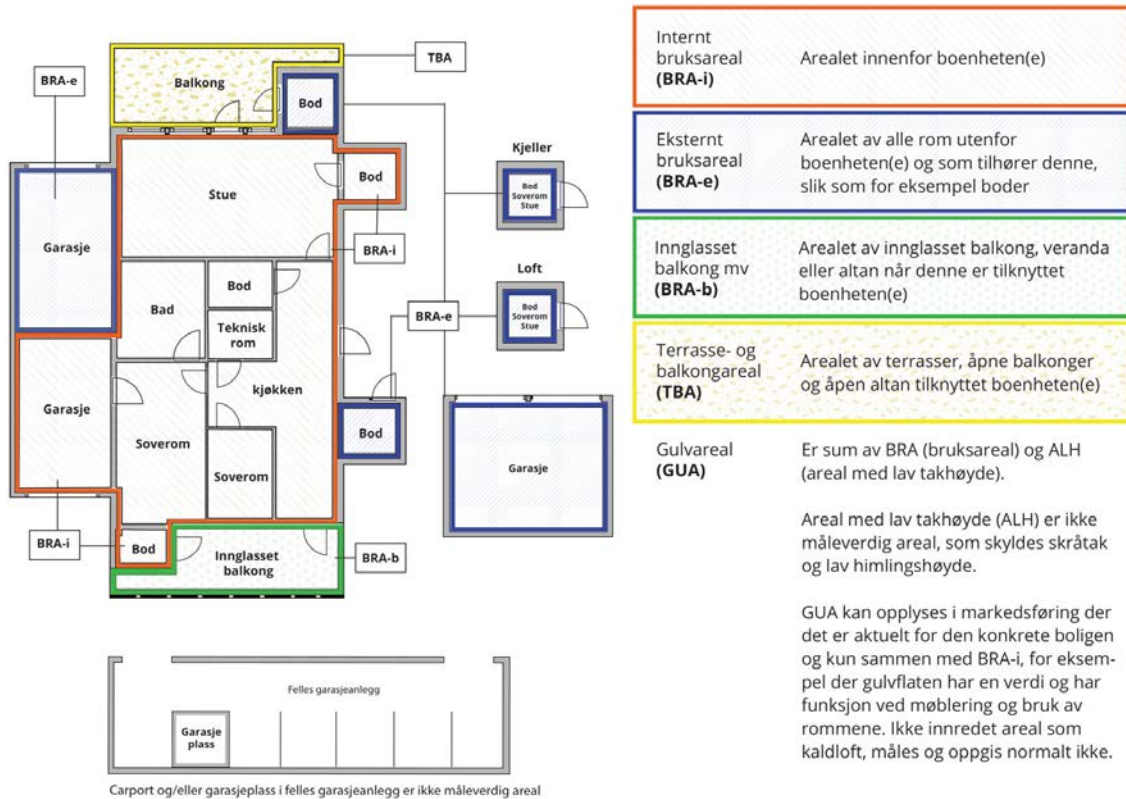
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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)		
1.etasje	68	11		79	
SUM	68	11			
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	102		2	13.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kingos gate 22

Hjemmelshaver

Drefvelin-Viksløkken Anders, Drefvelin-Viksløkken
Thea

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kingos gate 22 er beliggende i et attraktivt og sentralt boligområde på Ila i bydel Sagene i Oslo. Området kjennetegnes av et veletablert bymiljø med en god kombinasjon av rolig boligbebyggelse og nærhet til byens servicetilbud og urbane kvaliteter. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av klassiske bygårder og oppgraderte boligprosjekter, som gir strøket et helhetlig og tiltalende preg. Eiendommen har kort avstand til Akerselva med tilhørende turveier og grøntområder, som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. I nærområdet finnes et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud, samt barnehager og skoler. Kollektivtilbudet i området er svært godt, med trikk og buss i umiddelbar nærhet som gir enkel og effektiv adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Samtidig er det gang- og sykkelavstand til sentrumsområder som Grünerløkka, St. Hanshaugen og sentrumskjernen.

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

Tomten er beliggende i et etablert og sentralt byområde med urbane omgivelser. Eiendommen inngår som del av kvartalsbebyggelse og har typisk bytomt karakter, med begrenset privat uteareal tilknyttet bygningen. Tomtearealet er i hovedsak bebygget, i tråd med områdets struktur og regulering, og fremstår som effektivt utnyttet. Adkomst skjer fra offentlig gate, og tomten har naturlig tilknytning til felles utearealer, gangarealer og øvrig infrastruktur i området. Utearealene er primært opparbeidet med faste dekker og enkle beplantninger der dette er mulig, og fremstår som funksjonelle og lettstelte. Tomten ligger i et flatt til svakt skrånende terreng, med gode sol- og lysforhold sett i forhold til omkringliggende bybebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget 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
Boligpass			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	01.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

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 målestyr, 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

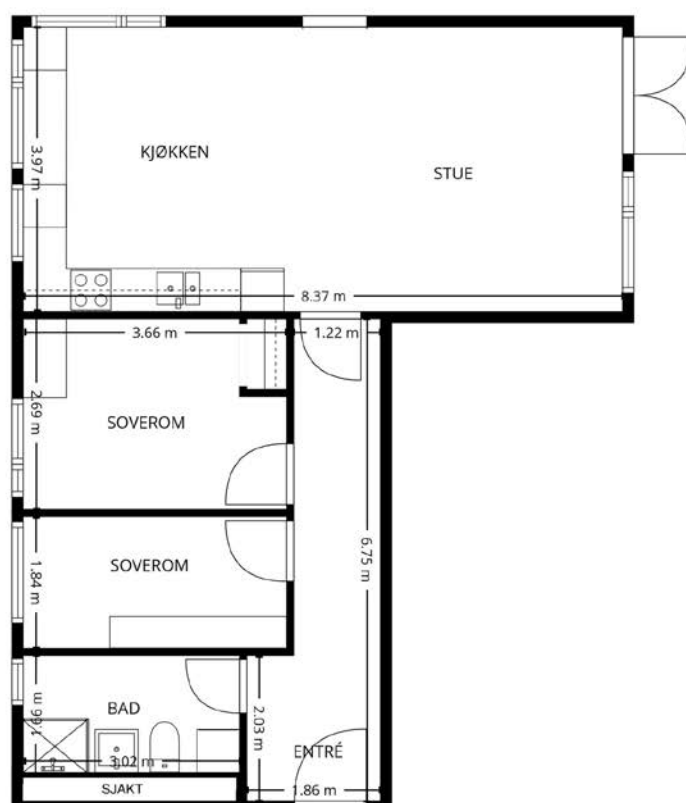
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete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

KINGOS GATE 22, OSLO
1.ETASJE
BRA-I: 68 KVM



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0132/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anders Drefvelin-Viksløkken	Thea Drefvelin-Viksløkken
Gateadresse	
Kingos gate 22	
Poststed	Postnr
OSLO	0457
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 17-0132/25

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

Beskrivelse

Var noen sprukne fliser på badet som ble utbedret januar 2025

Initialer selger: AD, TD

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Beskrivelse

Foreligger midlertidig brukstillatelse da utbygger gikk konkurs før ferdigattest var på plass.

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

Beskrivelse

Det er besluttet en økning av fellesutgifter på 3 % i 2026.

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 skjevggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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 nedstigenede 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 nedstigenede 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
Anders Drefvelin Viksløkken	41c67a28c882a42776cde d92c9f4df885e552a8c	12.01.2026 08:30:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thea Drefvelin Viksløkken	0b87f6df4e4ae7bac1628 38d300951347fc4ae9e	12.01.2026 08:32:02 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Ilahagene

Årsmøte 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00

Sted: Teams



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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 316 494 114 023 6

Passord: w47dd3Tq

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

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Årsmøte i Sameiet Ilahagene

Tirsdag 20.05.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ilahagene

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetningen legges frem for årsmøtet.
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om filter til ventilasjon

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

4.2 Bytte av serviceavtale

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

5. Forslag

5.1 Forslag fra Tore Halvorsen om Radonmåling

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Anders Drefvelin-Viksløkken

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Roger Albin Andersen

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Tone Bergerud

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 11.05.2025

Styret i Sameiet Ilahagene

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

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Ilahagene

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på ilahagene@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Ilahagene

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

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

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024: Legging av betongheller på tak.

2023: Fiks av lekkasje i taket over inngang 26

2022: Ingen større vedlikehold

2021: Ingen større vedlikehold.

I november 2018 sluttet en av pumpene i sameiet å fungere. Det ble da påvist at begge pumpene burde byttes ut, total kostnad på dette kom på ca 150.000kr. Kostnaden ble tatt i 2019.

Fasaden er utbedret av Oslo murmesterbedrift, og jobben er ferdigstilt høsten 2019.

Samtidig med utbedring av fasade ble vinduer malt og refuget.

Erstatning ble utbetalt til sameiet hvor vi inngikk forlik og fikk full uttelling av det gjenstående på garantien gjennomg Nordic Guarantee. Viser til e-poster som er sendt ut av styret.

Styrets arbeid i 2024

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

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

12.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Ilahagene

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

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

irsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 265	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	163 426	159 069
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		322 159	591 079
Sum omløpsmidler		489 850	750 147
SUM EIENDELER		489 850	750 147

i rsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Ilahagene

Sted: _____, dato: _____

Anders Viksløyken
Styreleder

Fredric Straume Andresen
Styremedlem

Roger Albin Andersen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

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

Note 4 - Vedlikehold

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

Note 5 - Eksterne tjenester

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

Note 6 - Andre driftsutgifter

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

Note 7 - Renteinntekter

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

Note 8 - Rentekostnader

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

Note 9 - Andre finansposter

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Ilahagene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 19.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Side 2 av 2

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

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

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



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

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

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



Wolters Kluwer

PROTOKOLL

2025



Protokoll

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

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Ilahagene

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Ingebjørg Larsdotter Hjermstad (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 7 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Ved punkt 5.1 ble det registrert en fullmakt, det er til sammen 8 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet dekket av opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Revisjonsberetningen ble lagt frem for årsmøtet.

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om filter til ventilasjon

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

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

4.2 Bytte av serviceavtale

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

Vedtak:

Sak ble tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Tore Halvorsen om Radonmåling

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

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

Vedtak:

Forslagstiller trakk forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:
Anders Drefvelin-Viksløkken

Vedtak:

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

6.2 Valg av styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Roger Albin Andersen

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

Vedtak:

Roger Albin Andersen ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Tone Bergerud

Vedtak:

Tore Halvorsen ble valgt som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Sameiet Ilahagene

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET ILAHAGENE

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

sist revidert ekstraordinært sameiermøte 17.06.2015

§ 1 Innledning

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

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

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

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

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

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter.

Sameiets vedtekter registreres i Foretaksregisteret.

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

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

§ 2 Organisering av Sameiet og råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3 Boder

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

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

Bilag 2 illustrerer plasseringen av de respektive boder.

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

§ 4 Garasjeplasser i naboeiendom gnr. 219 bnr. 230

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

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

Bilag 3 viser hvilke garasjeplasser den enkelte seksjon disponerer.

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

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

§ 5 Vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til fellesareal

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

Midlertidig eksklusiv bruksrett til hageparsell på fellesareal

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

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

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

§ 6 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Indre vedlikehold – Sameierens ansvar

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

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

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

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

§ 8 Ytre vedlikehold – Sameiets ansvar

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

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

Vedlikehold av boder i garasjeanlegg er Sameiets ansvar.

For vedlikehold av garasjeanlegget, se § 6.

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

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

§ 9 Forsikring

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

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

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

§ 10 Utleie

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

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

§ 11 Mislighold

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

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

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

§ 12 Sameiermøtet er Sameiets øverste organ

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

ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

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

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

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

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

§ 13 Sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf lov om eierseksjoner §§ 29 og 30.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen Sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Styret

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

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

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

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

I fellesanliggender representerer styret Sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf eierseksjonsloven § 43.

Styret skal føre protokoll fra sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 15 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

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

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

§ 16 Revisor

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

§ 17 Legalpant

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

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

§ 18 Tvister

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

§ 19 Vedtektsendring

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

§ 20 Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige Sameiere.

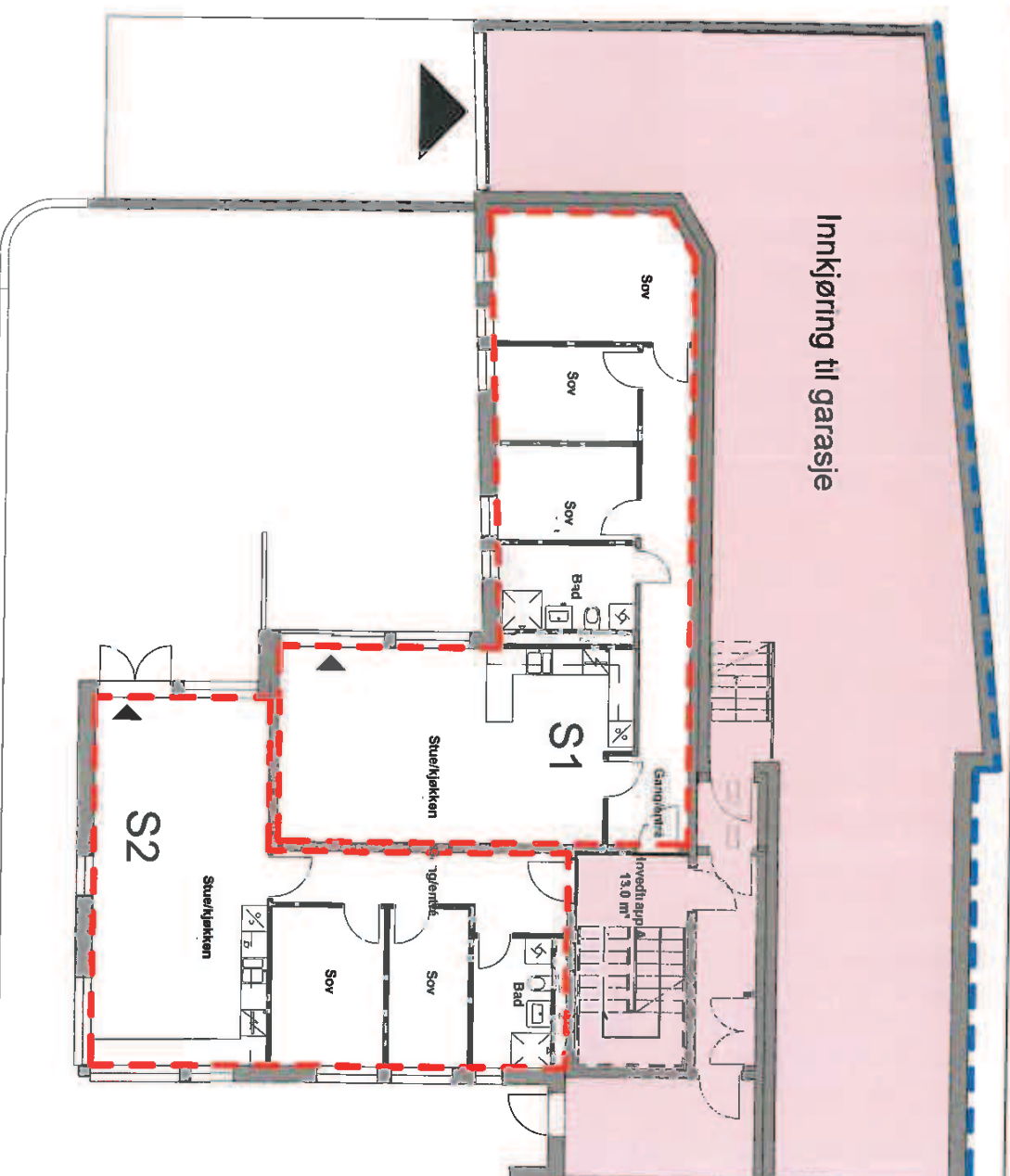
§ 21 Bilag

Som bilag til nærværende vedtekter følger:

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

BILAG 1
OVERSIKT FORDELING OG PLASSERING BODER

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



Plan 1_Del 1

1 : 150



Fellesareal

S1

Seksjonsnummer



Tilleggsdel

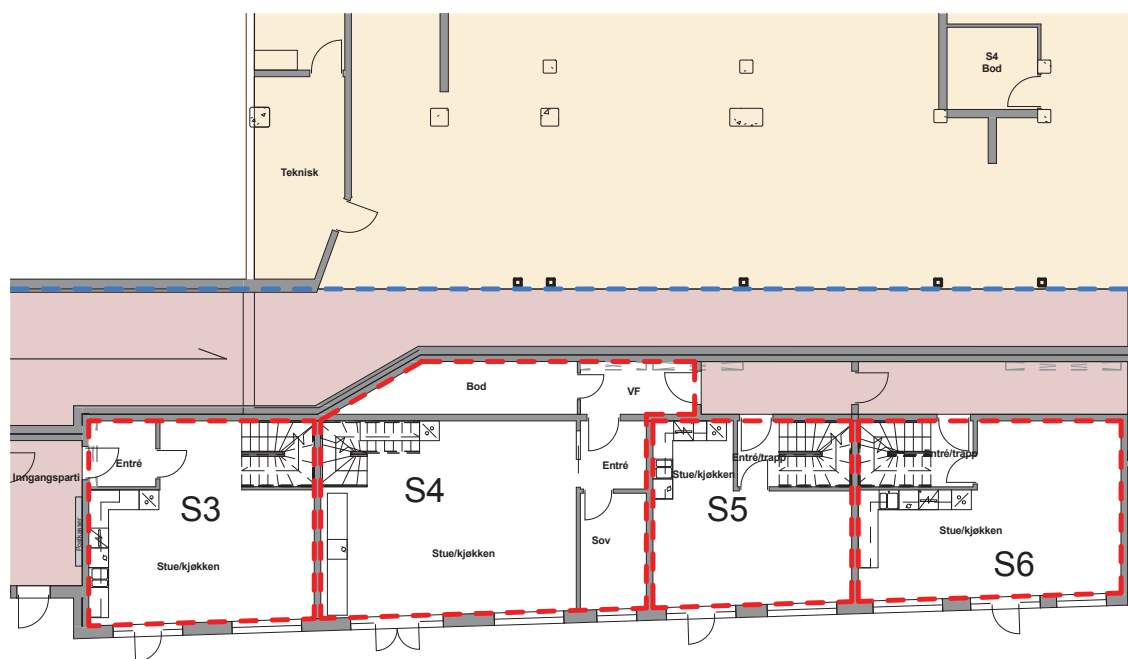


Naboeiendom

— Eiendomsgrense

— Seksjonsgrense

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

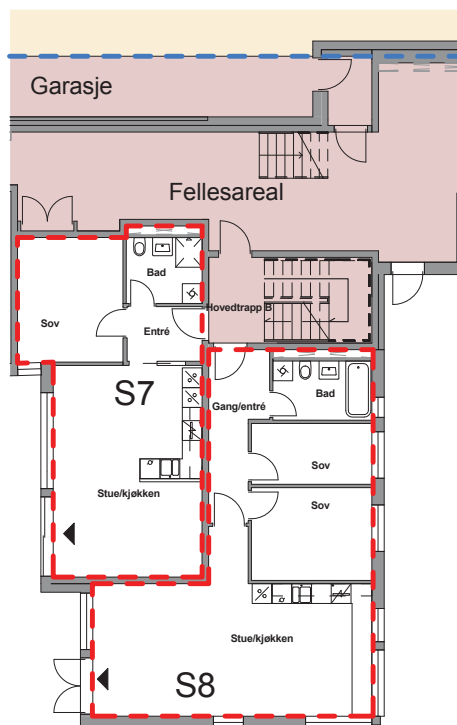


Plan 1_Del_2

Fellesareal
 S1 Seksjonsnummer
 TS1 Tilleggsdel
 Naboeiendom
 Eiendomsgrense
 Seksjonsgrense

1 : 150

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

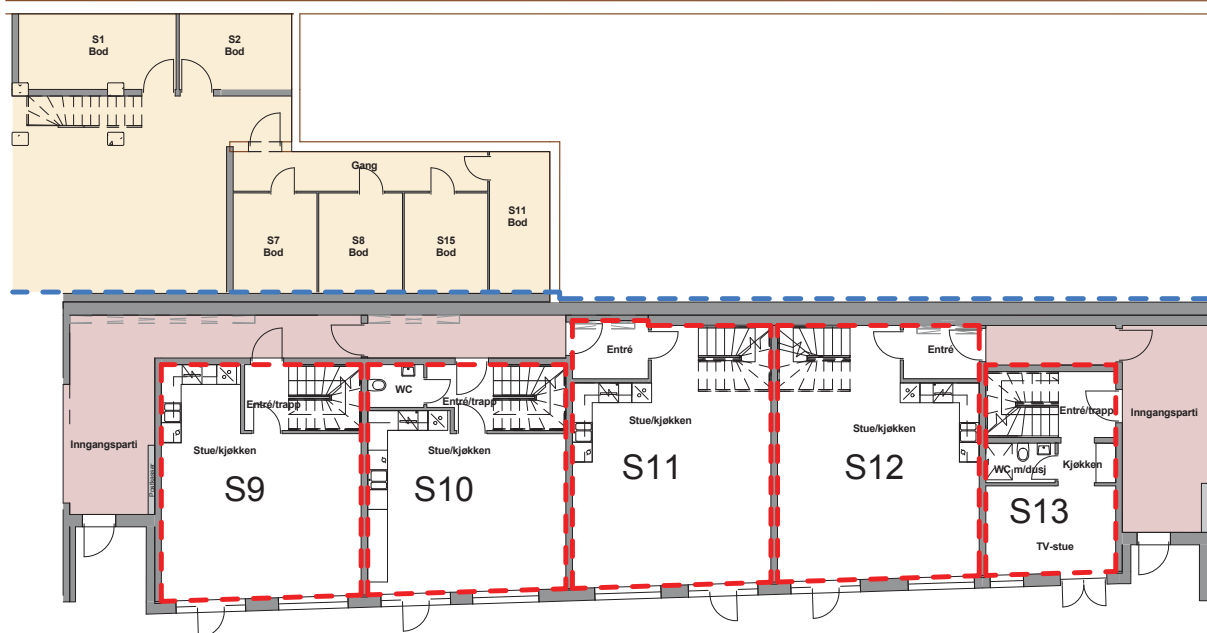


Plan 1_Del_3

Fellesareal
 S1 Seksjonsnummer
 Tilleggsdel
 Naboeiendom
 Eiendomsgrense
 Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 1_Del_4



Fellesareal



S1 Seksjonsnummer



TS1 Tilleggsdel



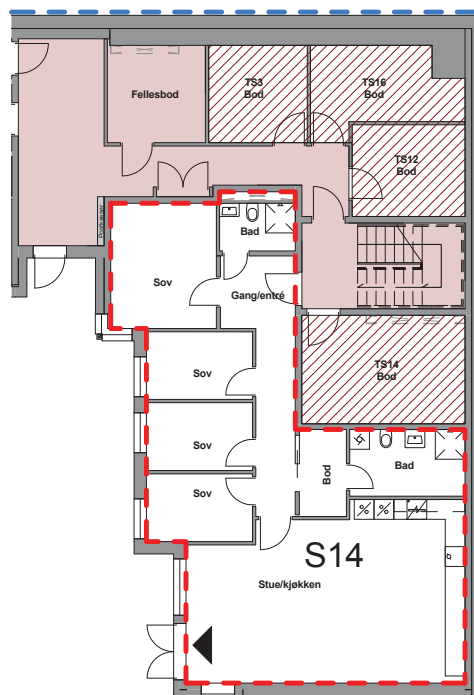
Naboeiendom

— — — Eiendomsgrense

— — — Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 1_Del_5



Fellesareal



S1 Seksjonsnummer



TS1 Tilleggsdel



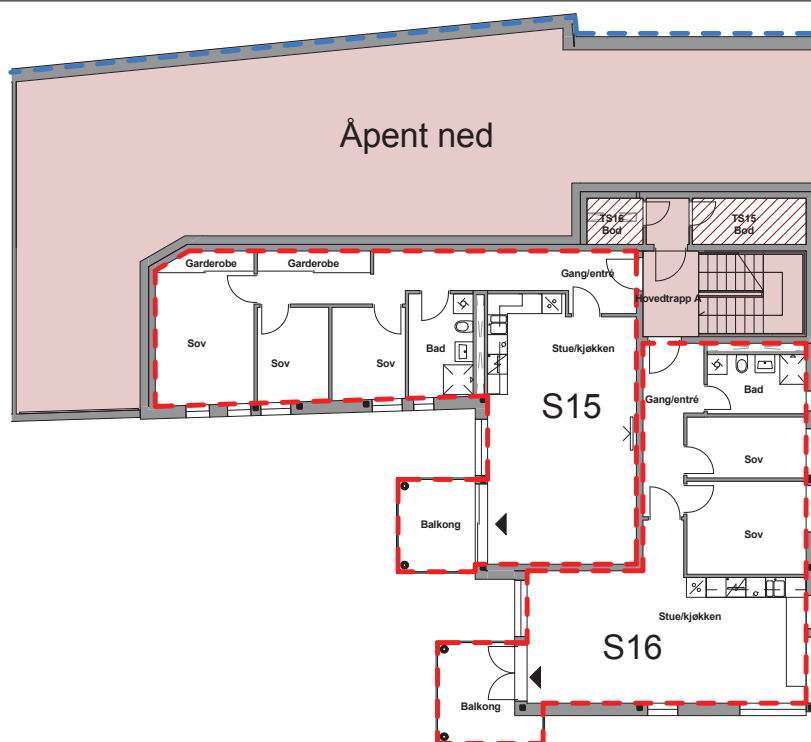
Naboeiendom

— — — — — Eiendomsgrense

— — — — — Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 2_Del 1

Fellesareal

S1

Seksjonsnummer

TS1

Tilleggsdel

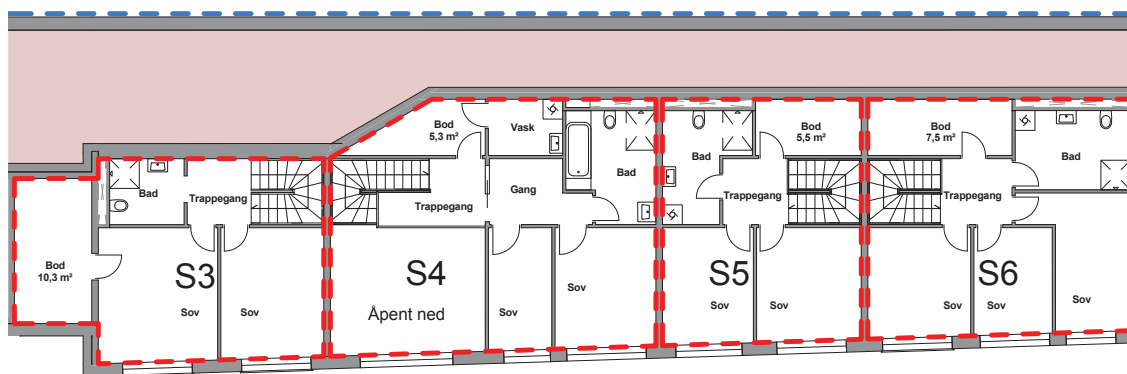
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 2_Del 2

Fellesareal

S1

Seksjonsnummer

TS1

Tilleggsdel

Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



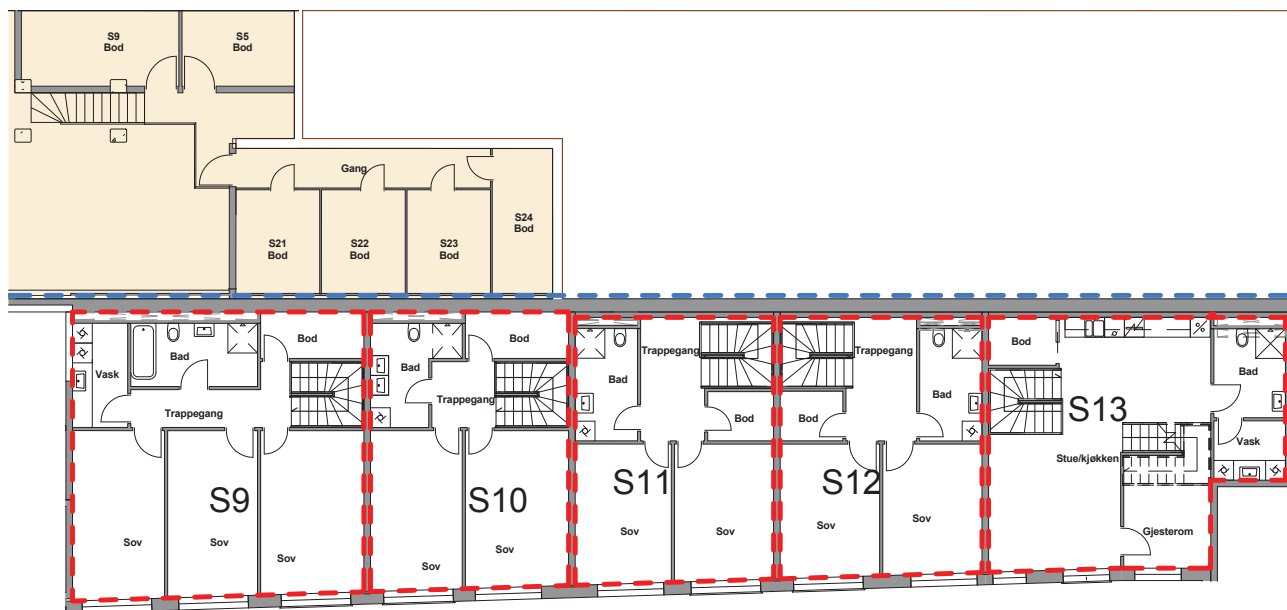
Plan 2_Del 3

1 : 150

Fellesareal
 S1 Seksjonsnummer
 Tilleggsdel
 Naboeiendom

— — — Eiendomsgrense
- - - Seksjonsgrense

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



Plan 2_Del 4

Fellesareal

S1 Seksjonsnummer

Tilleggsdel

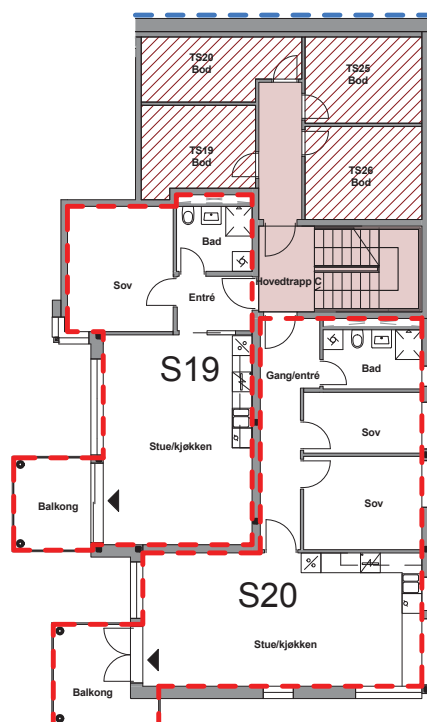
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 2_Del 5

Fellesareal

S1

Seksjonsnummer

TS1

Tilleggsdel

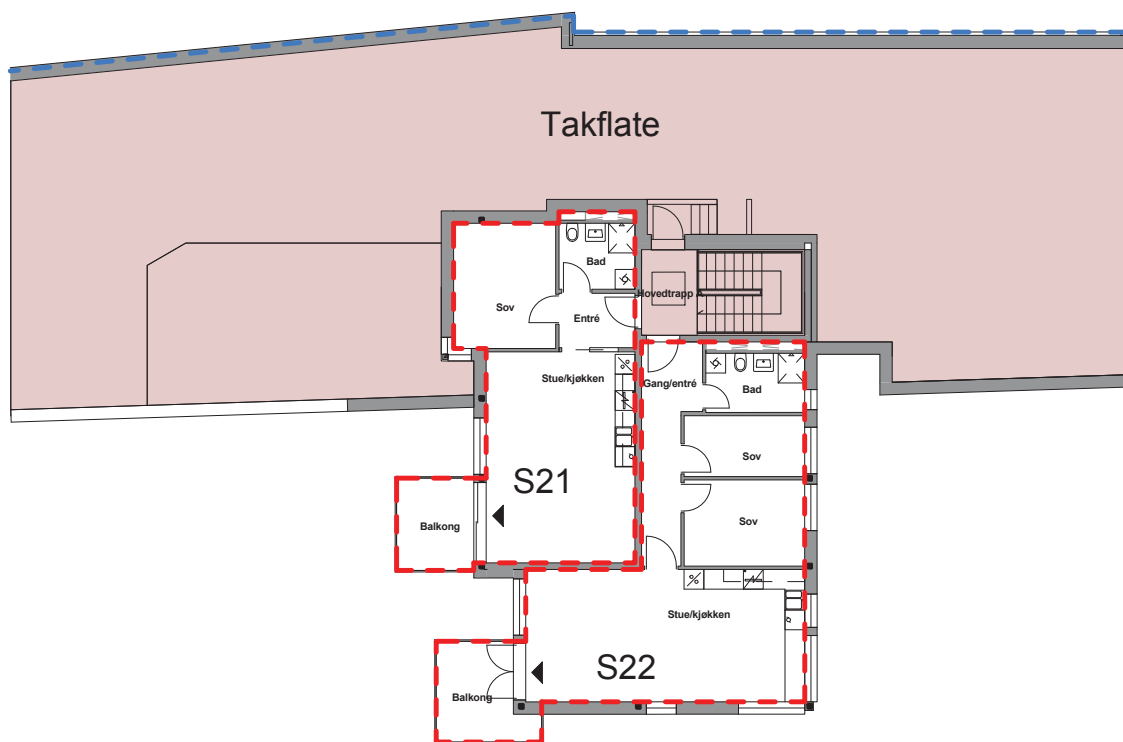
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 3_Del 1

Fellesareal

S1

Seksjonsnummer

Tilleggsdel

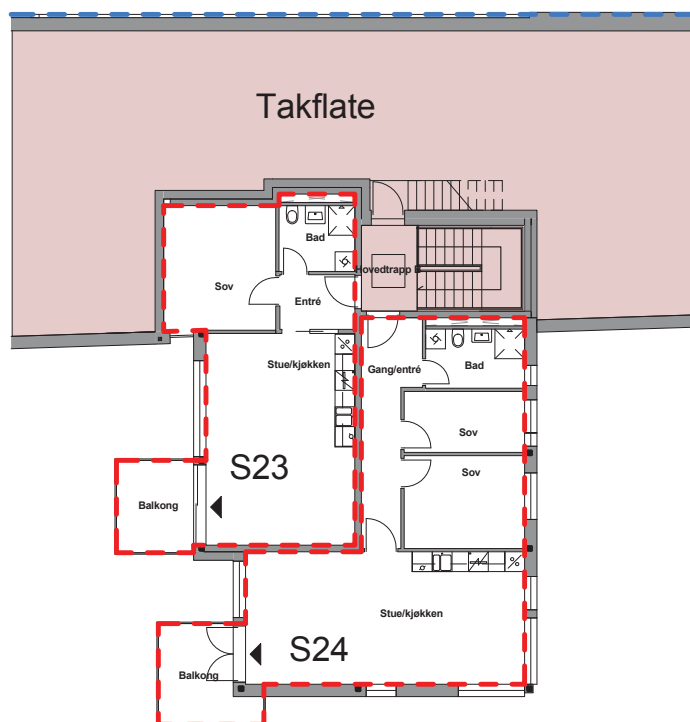
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 3_Del 3

1 : 150

Fellesareal

S1 Seksjonsnummer

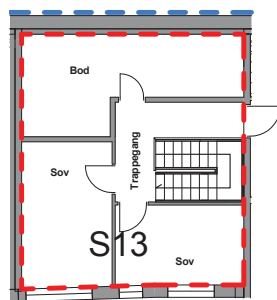
Tilleggsdel

Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

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



Plan 3_Del 4

1 : 150



Fellesareal



Seksjonsnummer



Tilleggsdel



Naboeiendom

— — — Eiendomsgrense

— — — Seksjonsgrense

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



Plan 3_Del 5

Fellesareal

S1

Seksjonsnummer

TS1

Tilleggsdel

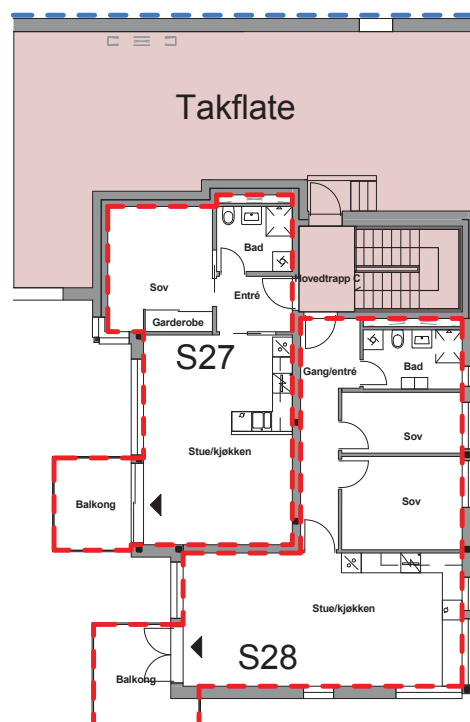
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 4_Del 5

Fellesareal

S1

Seksjonsnummer

Tilleggsdel

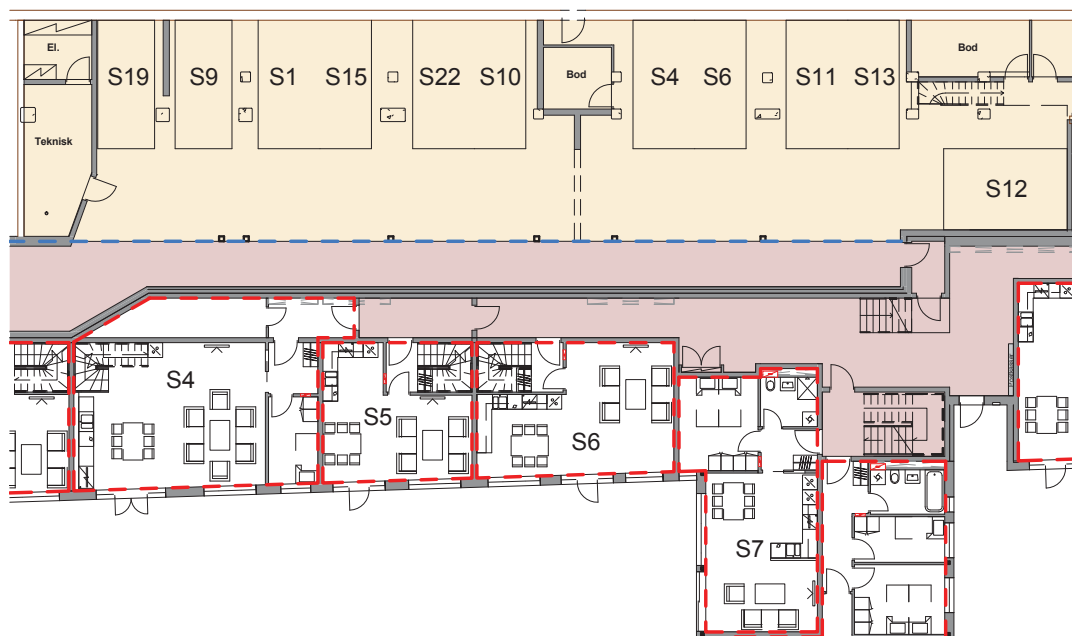
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Parkering

1 : 200

Fellesareal
 S1 Seksjonsnummer
 Naboeiendom
 Eiendomsgrense
 Seksjonsgrense

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

VEDTEKTER FOR ILAHAGENE GARASJELAG

§ 1 Navn

Lagets navn er Ilahagene garasjelag.

§ 2 Hva garasjelaget omfatter

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

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

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

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

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

Det er til sammen 22 garasjeplasser i garasjeanlegget.

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

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

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

§ 3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av garasjeanlegget

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

Salg

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

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

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

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

Utleie

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over rett til parkeringsplass

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

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

§ 7 Fellesutgifter

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

Dette gjelder blant annet:

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

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

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

§ 8 Ordinært årsmøte

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

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

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

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

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

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 10 Årsmøtets vedtak

Hver andel har én stemme på årsmøtet.

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedelers (2/3) flertall i årsmøtet for vedtak om blant annet:

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

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

§ 11 Styret

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

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

Styreleder velges av årsmøtet for 2 år av gangen.

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

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

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

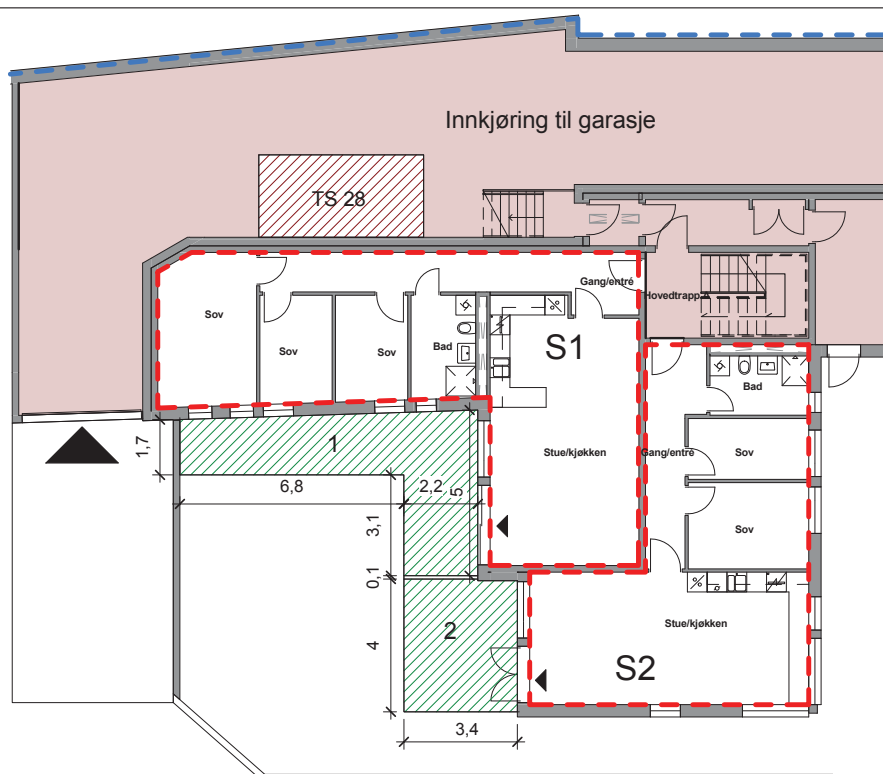
§ 12 Styrets adgang til å forplikte laget

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

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

§ 13 Ordensregler

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



Plan 1_Del 1

1 Midlertidig enerett

Fellesareal

S1 Seksjonsnummer

TS Tilleggsdel

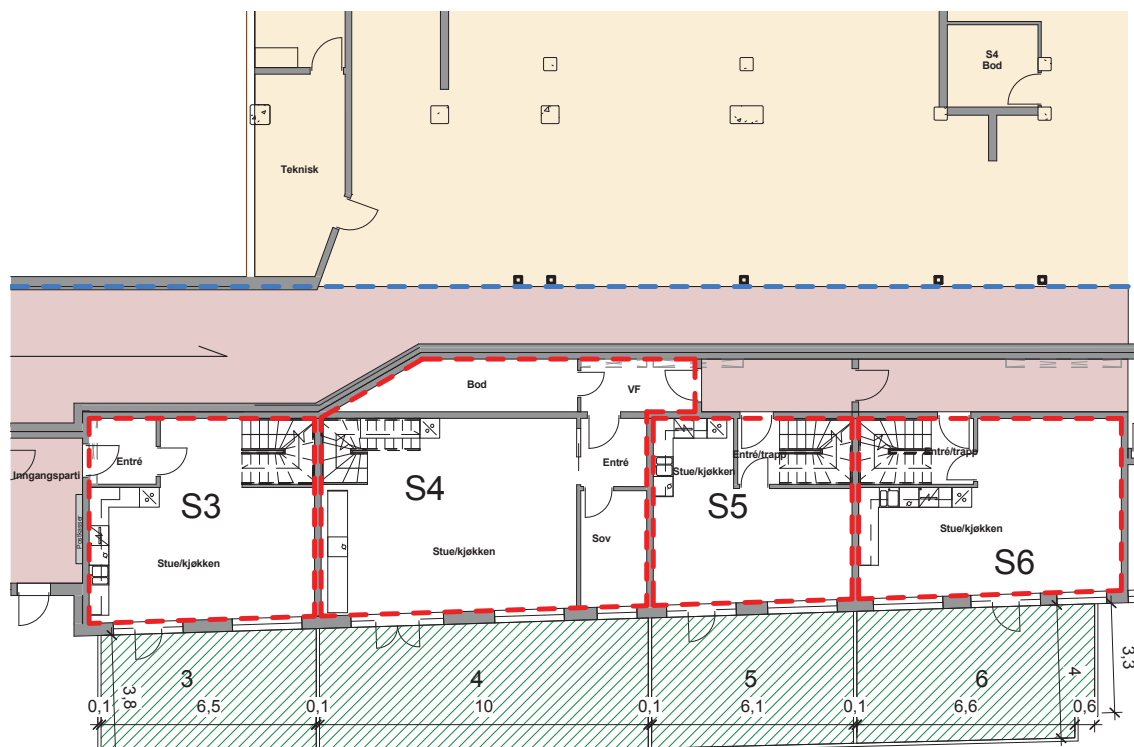
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 1_Del 2

1 : 150



Midlertidig enerett



Fellesareal



S1 Seksjonsnummer



TS1 Tilleggsdel

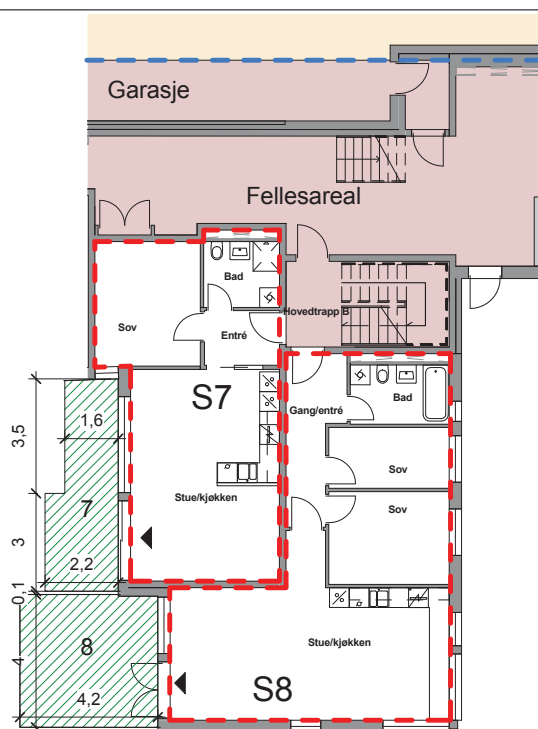


Naboeiendom

— Eiendomsgrense

— Seksjonsgrense

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



Plan 1_Del 3

1 Midlertidig enerett

Fellesareal

S1 Seksjonsnummer

Tilleggsdel

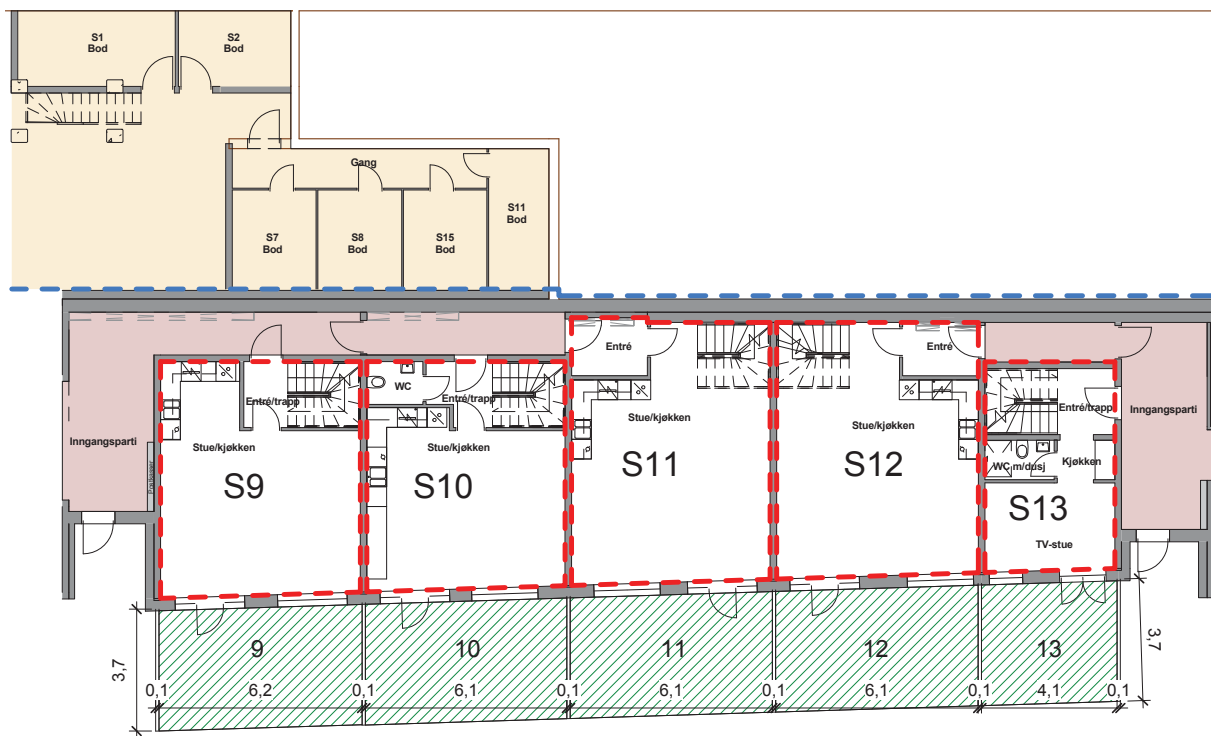
Naboeiendom

Eiendomsgrense

Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 1_Del 4

1 Midlertidlig enerett

Fellesareal

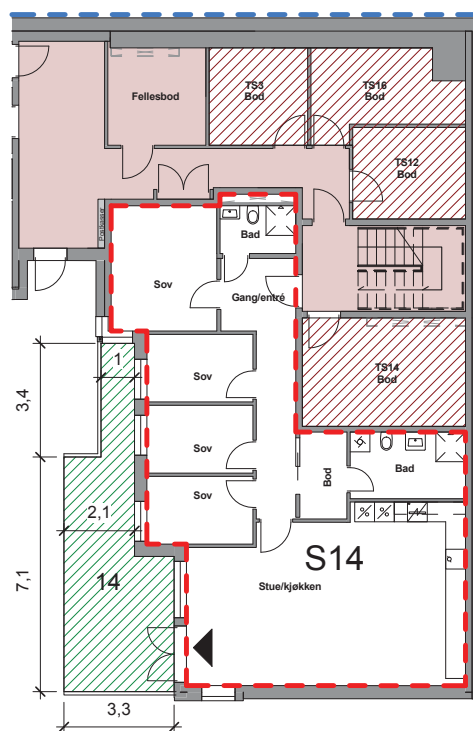
S1 Seksjonsnummer

Tilleggsdel

Naboeiendom Seksjonsgrense

1 : 150

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



Plan 1_Del 5

1 Midlertidlig enerett
 S1 Seksjonsnummer
 TS1 Tilleggsdel
 Naboeiendom
 Seksjonsgrense

1 : 150

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

VEDLEGG 6a6 bruktsett til del av flusskart for seksjon 01 og seksjon 02



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

 $1:1,50_{\text{m}}$

Husordensregler for sameiet Ilahagene

Sist endret med vedtak på årsmøtet 09.05.2023

§1 FORMÅL

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

§2 GENERELT

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

Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

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

§3 RO

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

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

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

§4 FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5 LÅSING, NØKLER OG PORTÅPNERE

Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.

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

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

§6 KJØRING I FELLESAREAL/PARKERING

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere i fellesarealet. Dette av sikkerhetsmessige årsaker da barn leker og at sameiet er pålagt fri ferdsel for hjelpemannskap (brann og sykefrakt).

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

Det er forbudt å sette motorkjøretøy på plenen.

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

§7 SKILTING

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

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

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

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

§8 BALKONGER, MARKTERRASSER OG HAVER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på seksjonens utearealer som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Av hensyn til brannsikkerhet tillates ikke kullgrill.

§9 SØPPEL

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

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

§10 DYREHOLD

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

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

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

§11 FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER

Styret i sameiet har e-post adresse llahagene@gmail.com

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

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

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

All Informasjon fra styret distribueres elektronisk per mail.

Parkering Kingosgate 22-26

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

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Kingos gate 22 - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶	Evald Ryghs gate Linje 34, 54	3 min 🚶 0.2 km
🚶	Biermanns gate Linje 11, 12, 18	11 min 🚶 0.8 km
🚶	Carl Berners plass Linje 5	25 min 🚶 2 km
🚶	Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 🚶 3 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚶 3.2 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	17 min 🚶 1.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

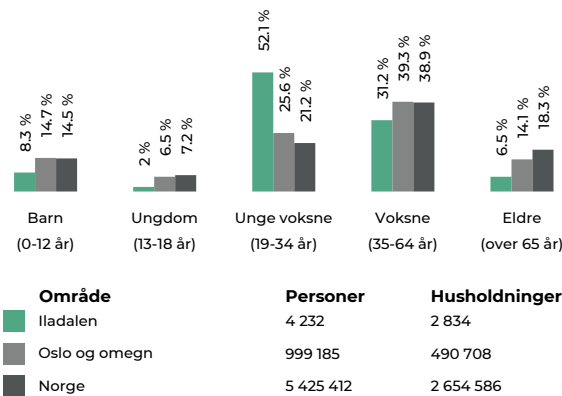
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	4 min 🚶 0.3 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 2025

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Sykkel

Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

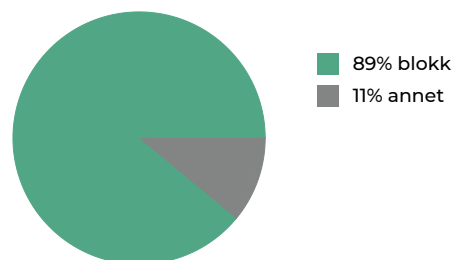
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	4 min 🚶 0.3 km
⚽ Iladalen park kunstgress Ballspill	5 min 🚶 0.4 km
🏸 SATS Ila	5 min 🚶
🏸 Sagene Squash Senter	7 min 🚶

Boligmasse



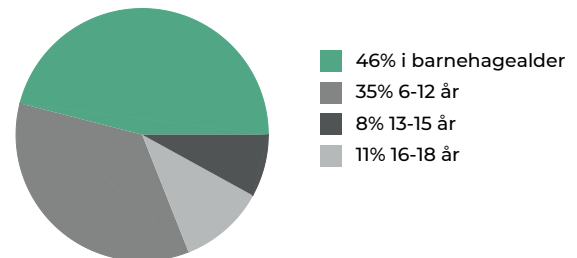
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

Sitat fra en lokalkjent

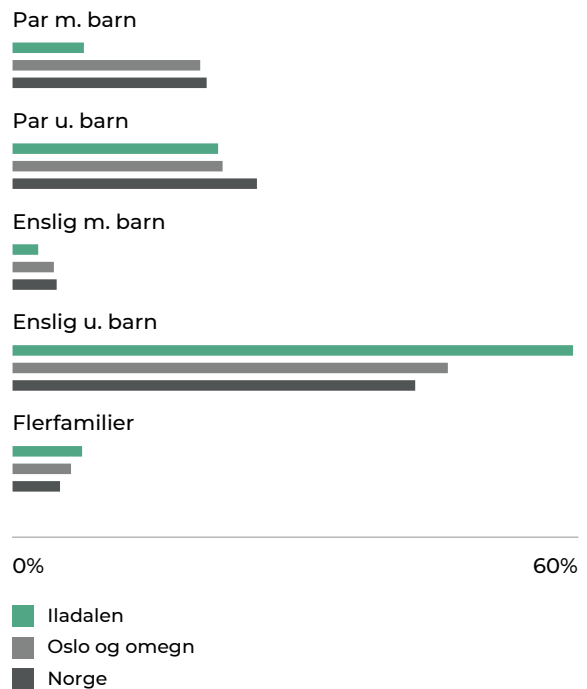
Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	3 min 🚶
🏪 Apotek Kiellands Hus	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

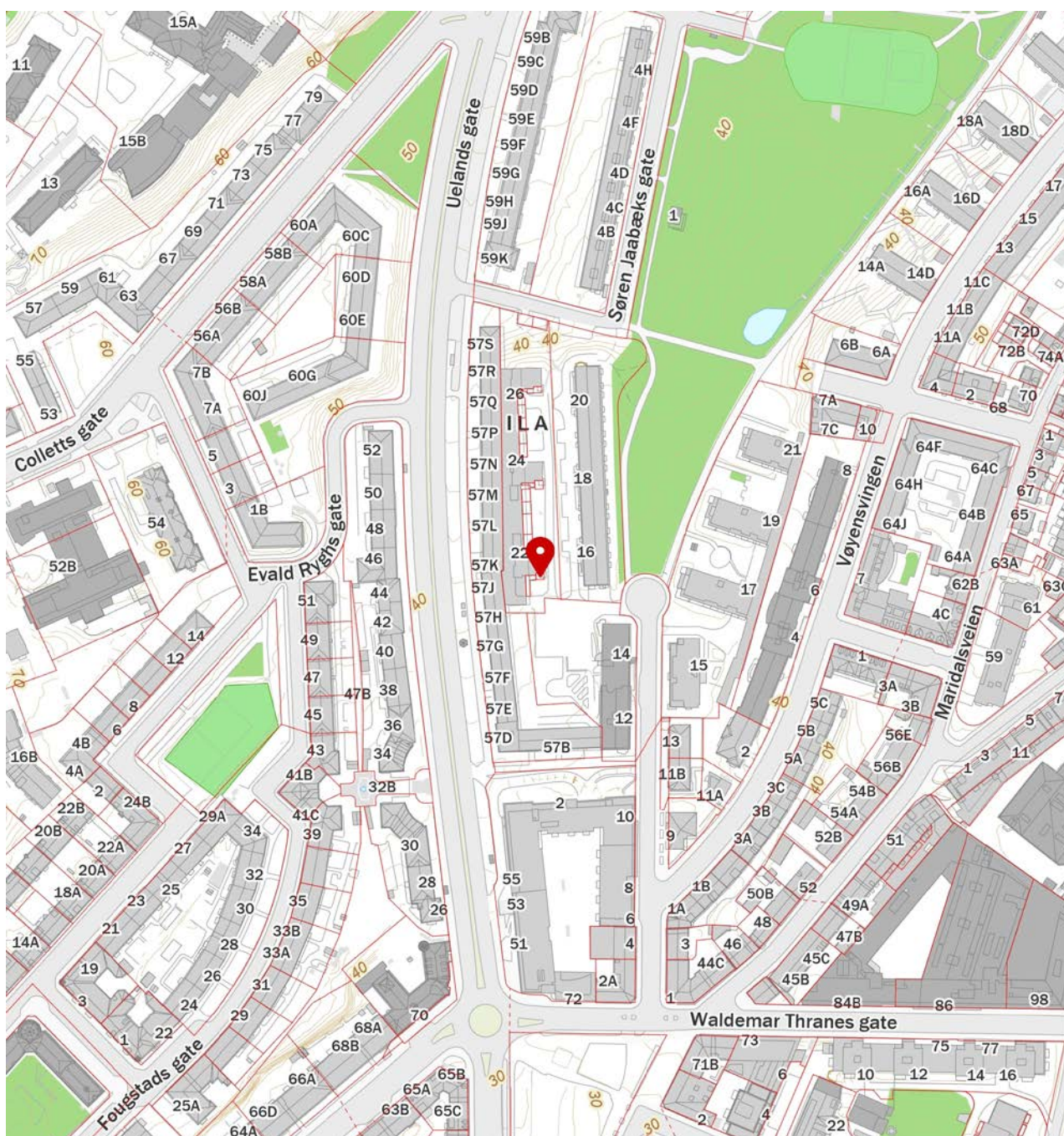
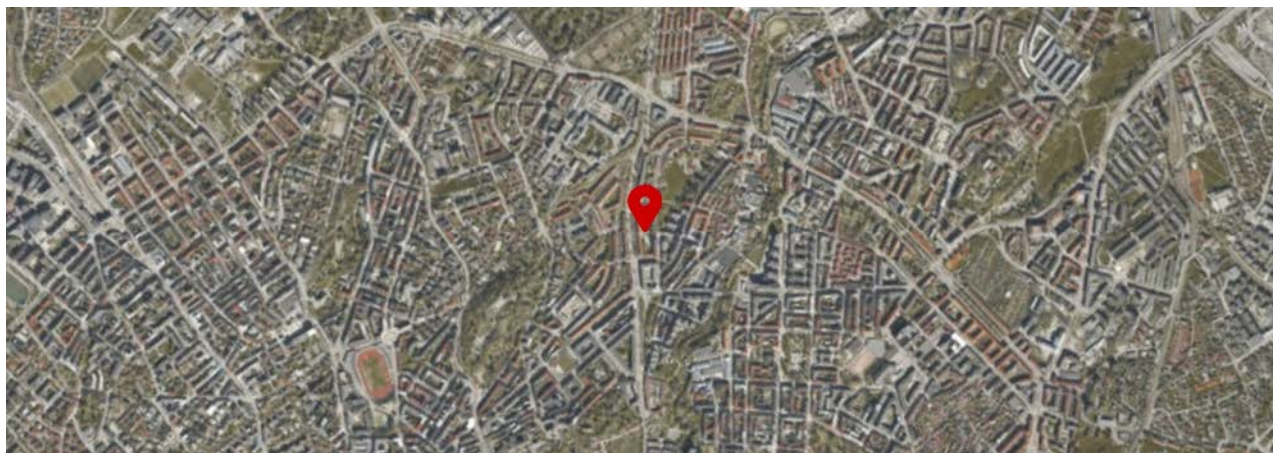


Familiesammensetning



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 2025



Adresse

Kingos gate 22, 0457 OSLO

Dato for energimerking
12.01.2026

Merkenummer
Energiaattest-2026-245291

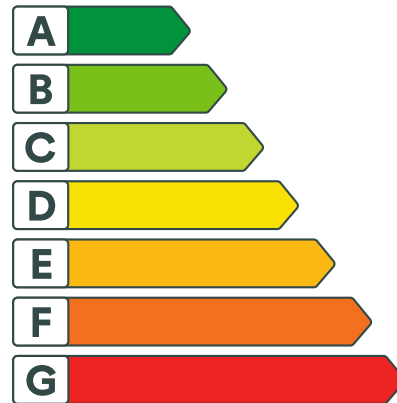
Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
80544170

Gårdsnummer
221

Bruksnummer
102

Seksjonsnummer
2

Bruksenhetsnummer
H0101


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 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 79 m²	Oppvarmet bruksareal 68 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
103.72 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
103.72 kWh/m²

Totalt levert pr. år
10116 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-antennor 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.

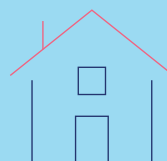
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*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: 17-0132/25

Adresse: Kingos gate 22, 0457 OSLO, gnr. 221, bnr. 102, snr.
2 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Kateryna Sigurjonsson

Tlf: 985 47 854

Epost: kateryna@notar.no

Salgsoppgavedato: 16.01.2026

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

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/