

aktiv.

Kingos gate 2A, 0457 OSLO

**Lys og vakker bolig med originale
detaljer**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 177 103,-
Omkostn.: Kr 9 332,-
Total ink omk.: Kr 6 086 435,-
Felleskostn.: Kr 959,-
Selger: Michell Hansson

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 397.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 219, bnr. 130
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1006250024

Ditt nye drømmehjem?

Velkommen til Kingos gate 2A!

Her får dere et lyst og vakkert hjem i svært attraktive omgivelser på Alexander Kiellands plass.

Leiligheten har en gjennomgående, lys og luftig atmosfære med en flott kombinasjon av moderne løsninger og originale detaljer. Dette hjemmet må oppleves! Varme dager kan nytes på balkongen, eller i en av de mange parkene i nrområdet! Ta med dere flyttelasset og flytt rett inn!

Gjennomgående, stor 2(3)-roms i 4. etasje:

- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning – kan bygges om til 3-roms
- Store vinduer med dype og god takhøyde sikrer rikelig med lys
 - Utgang fra kjøkken til herlig balkong
 - Stort, separat kjøkken lekre detaljer
 - Lys og sosial stue med peisovn
- Originale, slipte tregulv i hele leiligheten
 - Spesielt lave bokostnader!
 - Nærhet til alt



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	66
Nabolagsprofil	125
Forbrukerinformasjon	132
Budskjema	133

Velkommen inn!

Entréen er lys og innbydende, og gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Her forstår dere umiddelbart hvilket lyst og sjarmerende hjem dette er!

Gangen er romslig med god plass til yttertøy og sko.

Disponibel kjellerbod på 7m² gir ekstra oppbevaringsplass.





Drømmer du om et innflytningsklart hjem som oser av sjarm og smakfulle detaljer? Da må du ta en titt her!

Sosialt oppholdsrom

Den store og flotte stuen blir fort det rommet du vil tilbringe mest tid i! Her har du plass til både sofagruppe, salongbord, TV-seksjon og annet ønsket møblement. Spisebordet plasseres perfekt i en naturlig del av rommet og skaper den perfekte rammen for koselige sammenkomster med gode venner og familie. Hjemmets høytliggende plassering kombinert med særdeles god takhøyde sørger for åpen og lys romfølelse.





Sjarmende teglsteinvegg finner du på kjøkkenet.

Ildsted med tilhørende pusset pipe varmer godt på kaldere høst- og vinterdager, og egner seg fint som et dekorativt element i hjemmet.

Detlajene med originale tregulv har røtter tilbake til sent 1800-tallet og gir et ekstra touch av karakter!





Sjarmerende kjøkken

Kjøkkenrommet er et fantastisk rom med masse plass og mye sjell! Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og heltre benkeplate. Dette rommet kan også gjøres om til soverom 2 dersom man ønsker et ekstra soverom. Integreerte hvitevarer bestående av gass/ el-komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Legg merke til den originale teglsteinsveggen som setter sitt preg på rommet.



Herlig balkong

Via store fløydører er det utgang til en herlig balkong. Med plass til både sittegrupper og grønne planter, blir dette et perfekt sted å trekke seg tilbake og nyte roen. Balkongen er herlig fristed hvor du kannyte solrike dager, slappe av med en bok, eller samle venner til hyggelige stunder utendørs.

Nyt varme dager her ute!





Fra stuen er det adgang til
soverommet.

Innbydende soverom

Stort og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og andre oppbevaringsløsninger. Rikelig med lysinnslipp sørger for en deilig atmosfære i rommet. Praktisk garderobeskap gir god plass til oppbevaring av klær og diverse tilbehør. Legg merke til den flotte stukkaturen!



Flislagt bad

Leiligheten byr på separert bad- og toalettrom.
Badet er lyst og flislagt, bestående av servant med underskap, dusjkabinett og speil med belysning.



Toalettrom

Separert toalettrom med gulvstående toalett, speil og servant.

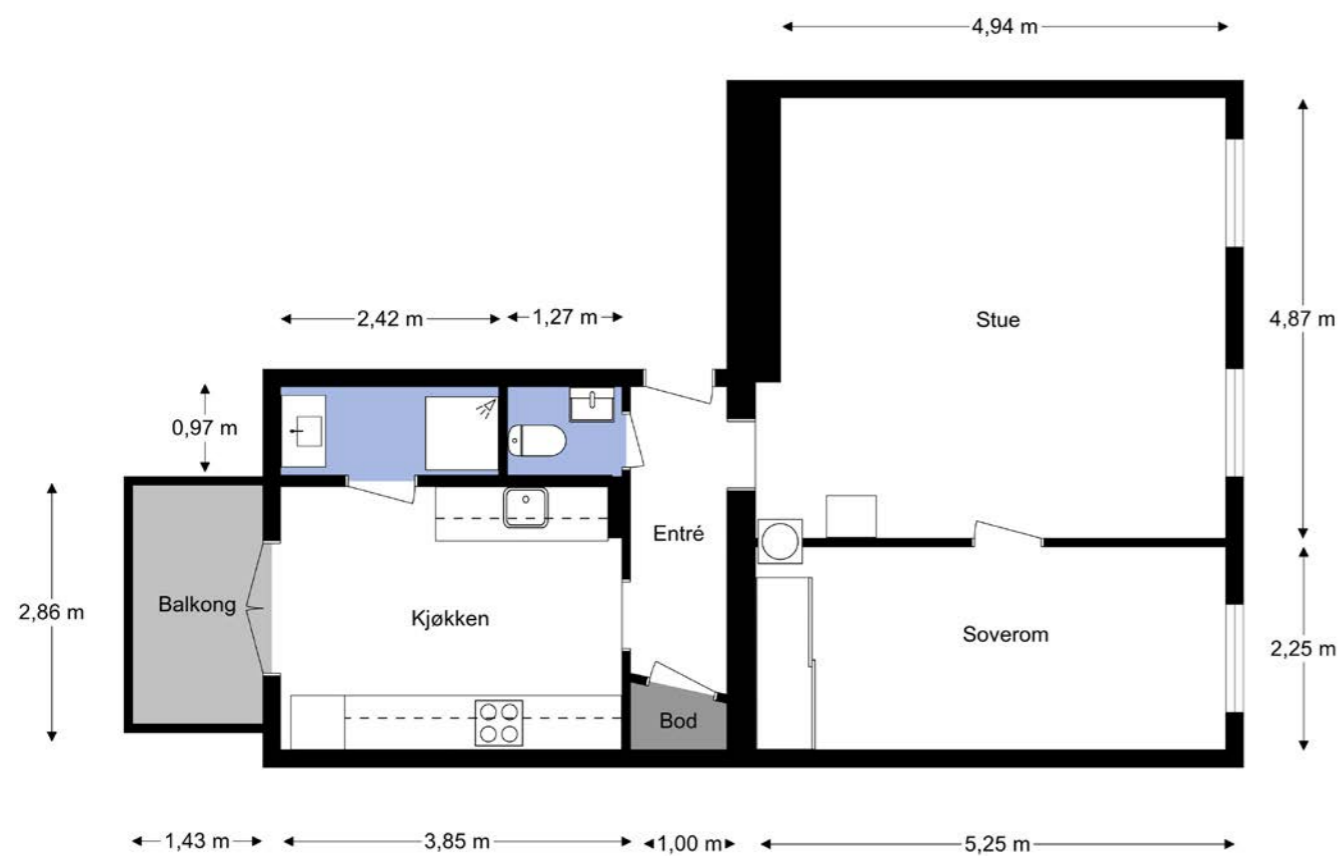




Leiligheten tilhører et hyggelig og veldrevet borettslag.


Plantegning

4. etasje



Notater

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 m² Kjellerbod4. etasje

BRA-i: 58 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, toalettrom, bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

4 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 6,8m².

Bod er merket med nr.H0401.

Bod areal utgjør til sammen 7m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4m² og er benevnt under TBA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

397.3 m²

Beliggenhet

Leiligheten er plassert i et av de mest ettertraktede områdene på Ila, kun 100 meter fra Alexander Kiellands plass i Oslo. Området er kjent for sitt brede kulturtilbud, utdanningsmuligheter, livlige uteliv og et variert tilbud innen mat og drikke. Det gir deg enkel tilgang til alt byen har å by på. Kun noen få minutters gange unna finner du Vulkan, et

populært område med blant annet et stort mathall, treningssenter og musikkarenaer.

Området har gode kollektivforbindelser, med Alexander Kiellands plass som nærmeste bussholdeplass, kun 100 meter fra leiligheten. Busslinjene 21, 33, 34 og 54 trafikkerer stedet. Med bil tar det cirka 5 minutter til Oslo S, 6 minutter til Majorstuen, 9 minutter til Nydalen, 18 minutter til Oslo Lufthavn og 20 minutter til Sandvika.

For daglige nødvendigheter finner du flere dagligvarebutikker som Rema 1000, Joker og Coop Mega i nærområdet. Kiellands Hus og St. Hanshaugen senter har et variert butikktilbud, og Mathallen gir deg en kulinarisk opplevelse med spennende matopplevelser. I tillegg er det kort vei til Oslos handlegater.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt:

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i tre.

Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Dører:

Entrédør i laminert utforming med B-30/ 30db klassifisering.

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2018.

Etasjeskille:

Etasjeskille i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja. Skjeve guld, se takstrapport.

Selger kjøpte boligen i 2022 og har eid den i 2 år og 2 mnd.

Innhold

Kingos gate 2 A er en innholdsrik, lys og luftig 2-roms leilighet med praktisk planløsning og attraktive kvaliteter. Leiligheten inkluderer stue/ spisestue, kjøkken, soverom, bad, toalett, og har en flott balkong på ca. 4,1kvm. Hjemmets høytliggende plassering kombinert med særdeles god takhøyde sørger for åpen og lys romfølelse. Innredningen er stilren med lyse fargetoner, teglsteinsvegg og originale tregulv. Et herlig hjem som må oppleves.

Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet på Alexander Kiellands plass, rett ovenfor områdets idylliske parkanlegg som er pent opparbeidet med plen, frodig beplantning og andedam. Få meter unna hjemmet finner du nærsenteret Kiellands Hus. Senteret inkluderer blant annet Coop Mega, apotek, Vinmonopolet og blomsterbutikk.

Gode turmuligheter i området. Gå en tur langs Akerselva og nyt en kopp kaffe fra Tranen.

Standard

Tilbygg / modernisering:

2023 - VVS-arbeid Skiftet vaskemaskin og oppvaskmaskin, installert vannstopper på kjøkken, samt skiftet vannlås i dusj. Arbeidet er utført og dokumentert av Rørleggeren Oslo AS.

Entré:

Velkommen inn! Entréen er lys og innbydende, og gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen.

Her har du fin plass til ulike løsninger for avheng av yttertøy og sko. Disponibel kjellerbod på 7m² gir ekstra oppbevaringsplass.

Stue:

Den store og flotte stuen blir fort det rommet du vil tilbringe mest tid i! Her har du massevis av plass til både sofagruppe, salongbord, TV-seksjon og annet ønsket møblement.

Spisebordet plasseres perfekt i en naturlig del av rommet og skaper den perfekte rammen for koselige sammenkomster med gode venner og familie. Hjemmets høytliggende plassering kombinert med særdeles god takhøyde sørger for åpen og lys romfølelse. Ildsted med tilhørende pusset pipe varmer godt på kaldere høst- og

vinterdager, og egner seg fint som et dekorativt element i hjemmet. Innredningen er stilren med lyse fargetoner, stukkatur i himling og originale tregulv. Et herlig hjem som bare må oppleves!

Kjøkken | Med utgang til balkong

Dette lekre kjøkkenet byr på en praktisk og stilren innredning med teglsteinvegg som tilfører både varme og karakter til rommet. I løpet av sommeren kan du enkelt åpne døren til balkongen og la den friske luften fylle rommet. Med plass til både sittegrupper og grønne planter, blir dette et perfekt sted å trekke seg tilbake og nyte roen. Balkongen gir deg et herlig fristed hvor du kan nyte solrike dager, slappe av med en bok, eller samle venner til hyggelige stunder utendørs. Kjøkkeninnredningen ellers er fra IKEA med glatte fronter og heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer bestående av gass/ el-komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Med rikelig med plass blir det lett å tilberede flere av dagens viktigste måltider! Kjøkkenet er videre utstyrt med oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, ventilator med kullfilter og ellers godt med skap- og benkeplass.

Soverom:

Stort og luftig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og andre dekorative elementer. Naturlig lysinnslipp sørger for en behagelig atmosfære som gir energi om morgenen og ro ved solnedgang. Et praktisk garderobeskap gir god plass til oppbevaring av klær og diverse tilbehør.

Bad:

Leiligheten byr på separert bad- og toalettrom. Badet er lyst og flislagt, bestående av servant med underskap, dusjkabinett og speil med belysning.

WC-rom:

Separert toalettrom i en mørk utførelse, bestående av gulvstående toalett, speil og servant.

Overflater:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Originale Behandlede/ malte tregulv.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater belagt med puss og plater, samt åpen teglstein.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:

Malte flater i alle rom bestående av plater, samt panel med innfelte lys i entre.

Det er stukkatur på soverom.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,9 m.

Innerdører:

Innvendige dører i eldre profilert utforming.

Ventilasjon:

Ventilasjon i boligen fremstår med:

Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.

Vannledninger:

Rørøpplagg i boligen fremstår med:

vanntilkobling med kobberrør,

stoppekran er plassert på wc.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør:

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannsbereder på ca. 120L,

er plassert på veggbrakett på wc.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass,

da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert manglende barnesikring av vinduer.

Det er krav om barnesikring av vinduer,

med høyde opp til vindu på 3,3m fra terreng.

Ref: Teknisk forskrift §12-17 vindu og andre glassfelt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass.

Montering av barnesikring bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dørvrider er noe løs.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dørvrider må strammes eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert en del bruksslitasje på overflater.

Tregulv fremstår med noe sprekkdannelse og knirk.

Det er sprekkdannelse i overflater

mot pipe på soverom, samt i stukkatur.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er observert en del avskalling på flere sider av pipe.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgradering av overflater bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dørblader på wc og soverom glipper fra karm i lukket stilling.

Fjærbelastning i vridere er svekket.

Dørblad mot soverom tar i gulvet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dette er originale dører i en eldre bygård, noe skjevheter bør påberegnes.

Dører i boligen fungerer,

dørblad mot soverom bør høvles i underkant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater vegger og himling - Bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Overflater Gulv - Bad

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner,

bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,

for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad

Vurdering av avvik:

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner

vil kunne påføre større skader.

Ventilasjon - Bad

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom

f.eks. luftespalte ved

dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.

Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater og konstruksjon - Toalettrom

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever

mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov

å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte.

Det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige

vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,

da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør.

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper),

i rom uten sluk med vanninnstallasjoner.

Dette gjelder wc, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.

Det kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen

kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke observert noe Waterguard/vannstopper, i tilknytning til varmtvannsbereeder.

Ifølge de nye byggeforskriftene (Tek 17) skal det være

automatisk lekkasjestopper i rom med vanninnstallasjoner,

dersom det ikke er vanntette gulv eller sluk.

I alle boliger som er bygd eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert vannstopper
Konsekvens/tiltak
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad
Elektrisk anlegg
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert 10cm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue, samt skjevheter på soverom
Konsekvens/tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette

oppretting.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Kjøleskap medfølger ikke salget.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester og internett.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

88969018

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i

stue, samt gulvvarme på badet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 415 318

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 661 271

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).
Tilbud lånefinansiering
Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, kabel-tv og bredbånd, forretningsførrel, vaktmester og renhold.

Renter og avdrag 569,-
Felleskostnader 390,-

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre

økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 959

Andel Fellesgjeld

Kr 177 103

Fellesgjeld pr. dato

14.03.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET KINGOSG 2

Organisasjonsnummer

943512922

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Borettslaget Kingosg 2 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 943512922. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og 2 andre enheter. Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2.

Forretnings- og regnskapsførsel:

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

Vaktmester- og renholdstjeneste:

Oslo Vei har stått for vintervedlikehold av fortauene.

Leietakere av næringslokalene skal holde sitt fortau mot deres fasade ryddig. Ut over dette har beboerne selv ansvaret for å utføre vedlikehold og renhold av fellesarealene. Trappevask Service AS står for renhold av oppgangene. Kontaktperson er Shiwan Mahmoud, tlf: 993 12 000 eller post@trappevask.no.

Planer fremover:

- Bytting av kebabskilt = fasadeendring.
- Nye Defigo skjermer i bakgården til oppgang A og B.
- Grave opp forran inngangen i Kingos gt fyller ut og legge ny asfalt.

Vedtatt på årsmøtet 12.03.2025:

5. Forslag

- antiskli på utsiden ved begge inngangene (port og Waldemar T.gt). Det finnes løsning man kan montere i bakken i metall som gjør at man ikke sklir.
- Redusere motstand i port ved åpning samt sørge for at den lukker seg mykere.
- Vurdere ringeklokke i bakgård så besøkende ikke blir stående i bakgård om de ikke rekker åpen dør.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker vedlagte forslag og ser om det er økonomisk gjennomførbart ihht vedlikeholdsbudsjett.

Vedtatt:

Styret undersøker vedlagte forslag og ser om det er økonomisk gjennomførbart ihht vedlikeholdsbudsjett.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Styret informerer om at det er hentet inn tilbud på innstallering av ringeklokke i bakgård gjennom Defigio - ca kr 3400,- per mnd Styret vil undersøke priser nærmere.

Selskapet er et skattesubjekt pga høy

næringsinntekt.

Rehabilitering og større vedlikehold

- 2011: Rehabilitering av 4 pipeløp
 - 2012: Gjennomgang av strømtilførsel til borettslaget
 - 2013: Reparasjon av dør til Kebabtoppen.
 - 2014: Service og reparasjoner av dørlåser.
 - 2015: Bygget 4 nye leiligheter på loft, iht. brann og sikkerhet. Brannsikret kjeller/ oppganger. Byttet vinduer i oppgang iht.brannsikring. Maling av fasade og alle vinduer.
 - 2016: Byttet alle dørlåser i fellesarealer, hoveddører til låsbrikke system.
 - 2019: Byttet alle lys i trappeoppgang, kjeller og boder.
 - 2020: Montert avfukter i kjeller. Rehabilitering av bakgård.'
 - 2021:Ferdigstilt uteplassen
- Pusset opp oppgangene
- Hadde befaring av det elektriske i bygården og rettet opp de manglene som var her
- Hadde en større gjennomgang av brannanlegget og brannsikring av gården samt byttet 6 meldere i leiligheter.
- Anticimex har hatt flere runder i kjeller og bakgård pga rotter
- Murerarbeid i flere boder i kjelleren grunnet lufteanlegget
- Utbedret takrenner i bakgården
- Utbedret søppelskurene med netting
- Fjerning av tagging på dører og fasade
- Rasfare fjernet is fra takrenne
- Byttet flere dørhåndtak og kodelåsene da de ikke virket samt service av dørene
- Bytting av en vifte i bakgården samt reparasjon av den andre grunnet bråk

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 92355078754, BN Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2025: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 14.03.2025: 2 100 000

Andel av saldo: 133 507

Første termin: 01.09.2024 Neste avdrag: 01.09.2026

(siste termin 01.03.2055)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2026 utgjøre ca kr 117,00 per måned for denne boligen

Låne nummer: 16366713410, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 14.03.2025: 685 745

Andel av saldo: 43 596

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2032)

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett for de andre andelseierene i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet

skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 219, bruksnummer 130 i Oslo kommune. Andelsnr. 6 i BORETTSLAGET KINGOSG 2 med orgnr. 943512922

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/219/130:
16.10.1920 - Dokumentnr: 901673 - Best om garasje/parkering

25.01.1990 - Dokumentnr: 6071 - Rettighet
Rettighetshaver: Small Shops Norge AS
Org.nr: 837 991 552
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 200,000
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

08.07.1897 - Dokumentnr: 900213 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA MARIDALSVN 44C - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.06.1898.

Det er utstedt ferdigattest på oppføring av balkonger datert 17.06.2020.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger. Rominndeling med kjøkken, wc og bad er endret ut i fra originale tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.1898.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål. Reguleringen har betegnelsen "Byggeområde for boliger TU 400%", etter reguleringsplanen S-3110, vedtaksdato 30.8.89. Se reguleringsbestemmelsene.

Det er mottatt nabovarsel fra Kingos gate 1 om rehabilitering av restaurantlokaler. Det skal gjøres innvendig endringer: Brannskille i bygg, våtrom i bygg. Utvendig: Fasade Bygningstekniske installasjoner: Teknisk installasjon i bygg.

Adgang til utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan

eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved

elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 900 000 (Prisantydning)

177 103 (Andel av fellesgjeld)

6 077 103 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 982 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 332 (Omkostninger totalt)

17 232 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 032 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Help Pluss)

6 086 435 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 094 335 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 097 135 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 332

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

Tilstandsrapport

📍 Kingos gate 2 A, 0457 OSLO
 🏠 OSLO kommune
 # gnr. 219, bnr. 130
 # Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 24.03.2025 Rapportdato: 27.03.2025 Oppdragsnr.: 11838-25079 Referansenummer: OE1635

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



! Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 6 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk

signering
 19 900 Tilretteleggingsgebyr
 2 490 Visninger per stk.
 6 750 Eierskiftegebyr
 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 99 350

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Nina Friis Stensland
 Partner/Eiendomsmegler
 nina.friis.stensland@aktiv.no
 Tlf: 980 84 142

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
 0568 OSLO
 Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

28.03.2025

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

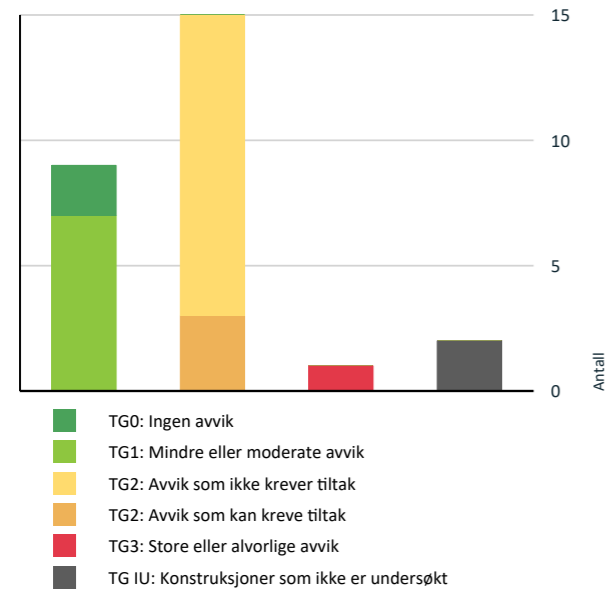
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger. Rominndeling med kjøkken, wc og bad er endret ut i fra originale tegninger.

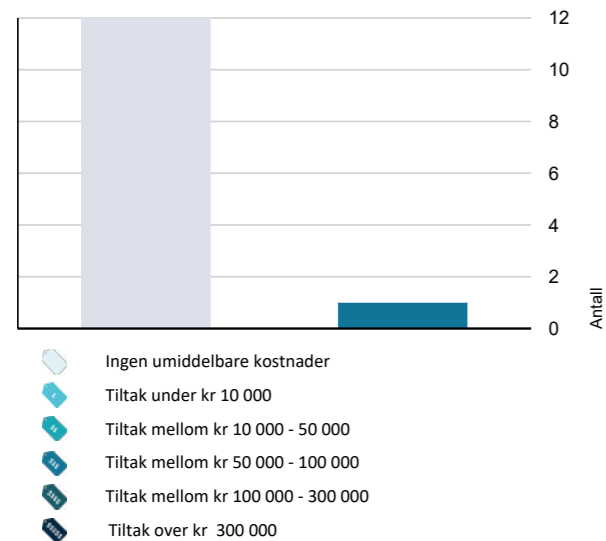
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Kingos gate 2 A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Bygning generelt** [Gå til side](#)
- Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
 - Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
 - Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
 - Spesialrom > Leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Tilbygg / modernisering

2023	VVS-arbeid	Skiftet vaskemaskin og oppvaskmaskin, installert vannstopper på kjøkken, samt skiftet vannlås i dusj. Arbeidet er utført og dokumentert av Rørleggeren Oslo AS
------	------------	--

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar (for eksempel vinduer, entrédører).

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Det er observert manglende barnesikring av vinduer. Det er krav om barnesikring av vinduer, med høyde opp til vindu på 3,3m fra terreng. Ref: Teknisk forskrift §12-17 vindu og andre glassfelt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass. Montering av barnesikring bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 30db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørvrider er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrider må strammes eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 2-lags glass fra 2018.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra kjøkken, med gulvareal på ca.4m². Gulvet er belagt med terrassebord, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,22m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Terrassebord har behov for overflate behandling.

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Originale Behandlede/ malte tregulv. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater belagt med puss og plater, samt åpen teglstein. Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater, samt panel med innfelte lys i entre. Det er stukatur på soverom. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,9 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del bruksslitasje på overflater. Tregulv fremstår med noe sprekkdannelse og knirk. Det er sprekkdannelse i overflater mot pipe på soverom, samt i stukatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 10cm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue, samt skjevheter på soverom

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Pipe og ildsted

Det er ildsted i stue med tilhørende pusset pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del avskalling på flere sider av pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater bør påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige dører i eldre profilert utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblader på wc og soverom glipper fra karm i lukket stilling. Fjærbelastning i vridere er svekket. Dørblad mot soverom tar i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er originale dører i en eldre bygård, noe skjevheter bør på beregnes. Dører i boligen fungerer, dørblad mot soverom bør hølves i underkant.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er bygget i 1998, oppført i regi av BRL. Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg. Ferdigattest er datert 29.08.1998. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 1998 Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 1998 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Fuktinntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt på et lite felt, da dusjkabinett opptar større del av gulvflate.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Årstall: 1998 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Fuktinntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er kun besiktiget via foto fra eier, man må være 2 stk. personer for å løfte frem dusjkabinettet ved inspeksjon/rengjøring. Sluk og tettesjikt er av ukjent type, med årstall på konstruksjonbør oppgradering av våtrom påberegnes innen kort tid.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Vanninntrenging i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport



Sluk plassert under dusjkabinett

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys over.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

TG U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Helte benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: gass/ el-komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet. Det er observert noe slitasje på benkeplater.

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

LEILIGHET > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med: Malte mur på vegger, samt fliser på gulv. Innredning og garnityr fremstår med: Servant, speil og wc.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte. Det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vannledninger

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med kobberrør, stoppekran er plassert på wc. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninstallasjoner. Dette gjelder wc, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekraner plassert på wc



Rørøpplagg i kjøkkenbenk med Waterguard

1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventiler i yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler tilknyttet soverommene, tilførsel av tilluft må skje via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungerer normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 120L, er plassert på veggbrakett på wc.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke observert noe Waterguard/vannstopper, i tilknytning til varmtvannsbereider.

Ifølge de nye byggeforskriftene (Tek 17) skal det være automatisk lekkasjestopper i rom med vanninstallasjoner, dersom det ikke er vannette gulv eller sluk. I alle boliger som er bygd eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert vannstopper

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eiers eiertid.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på det elektriske anlegget i leiligheten.

- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

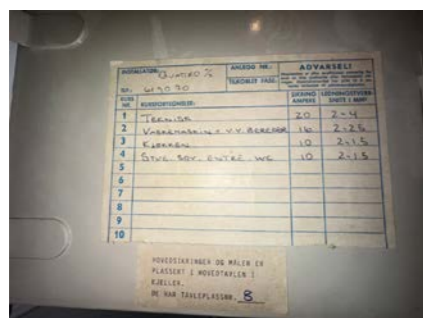
TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

Tilstandsrapport Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	58			58	4
Kjellerbod		7		7	
SUM	58	7			4
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, Bod, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 6,8m².
Bod er merket med nr.H0401.
Bod areal utgjør til sammen 7m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 4m² og er benevnt under TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er ombygget og viker fra originale tegninger.
Rominnndeling med kjøkken, wc og bad er endret ut i fra originale tegninger.

Brannceller

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

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	57	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2025	Glenn-Erik Larsen Michell Hansson	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	130		0	397.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kingos gate 2 A

Hjemmelshaver

Kingosg 2 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KINGOSG 2 BORETTSLAGET	943512922		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS	Hansson Michell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: tregulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	25.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	25.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter	25.03.2025		Gjennomgått	9	Nei
MEGLEROPPLYSNINGER	25.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringskart	25.03.2025		Gjennomgått	8	Nei
Innkalling til generalforsamling	25.03.2025		Gjennomgått	31	Nei
Boligopplysninger	25.03.2025		Gjennomgått	3	Nei
Faktura Rørleggeren Oslo AS	27.03.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OE1635>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250024	
Selger 1 navn	
Michell Hansson	
Gateadresse	
Kingos gate 2A	
Poststed	Postnr
OSLO	0457
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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
- 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

Initialer selger: MH

2

Document reference: 1006250024

Document reference: 1006250024

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Document reference: 1006250024

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Michell Hansson	6e47bc2fe934dd0cbff6e58 d9292c54f85ab37d8	27.03.2025 12:11:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 14.03.25 Side 1 av 3



Borettslaget Kingosg 2	Vår ref.: 244/6	Fødselsdato eier: 17.07.1984
Kingos gate 2 A	Type: Frittstående borettslag	
0457 OSLO	Eiere: Michell Hansson	
Organisasjonsnr: 943 512 922	Andelsnr: 6	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	959	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Renter og avdrag		569
Felleskostnader		390

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	177 103	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	2 819 079,83	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 92355078754, BN Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2025: 7.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 14.03.2025: 2 100 000

Andel av saldo: 133 507

Første termin: 01.09.2024Neste avdrag: 01.09.2026 (siste termin 01.03.2055)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.09.2026 utgjøre ca kr 117,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16366713410, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 14.03.2025: 685 745

Andel av saldo: 43 596

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2032)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Magne Westberg

Adresse: Kingos gate 2 A

Postnr/-sted: 0457 OSLO

E-post: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 14.03.2025

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

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	96 716
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1898
Gårds/bruksnr: 219/130
Bygningstype: Bygård

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 14.03.25 Side 2 av 3



Borettslaget Kingosg 2 **Vår ref.:** 244/6 **Fødselsdato eier:** 17.07.1984
Kingos gate 2 A **Type:** Frittstående borettslag
0457 OSLO **Eiere:** Michell Hansson

Organisasjonsnr: 943 512 922

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 397.3

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 88969018

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 15.06.1898 Første innflytting: 01.01.1980 SSBnr: H0402

Etasje: 4 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Nei

Parkeringsstype: Ingen ()

Systemlås: Nei Antall rom: BRA 56

Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: 244-004

Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato

Fasiliteter:

SELSKAPET ER ET SKATTESUBJEKT PGA HØY NÆRINGSINNTEKT.
Forkjøpsrett.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester og internett. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 924 05 050. For øvrig informasjon se: www.telia.no

NØKLER, SKILT

Nøkkelbrikker til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styrets som benytter VRIO låseservice: 22 17 77 00.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Oslo Vei har stått for vintervedlikehold av fortauene. Leietakere av næringslokalene skal holde sitt fortau mot deres fasade ryddig. Ut over dette har beboerne selv ansvaret for å utføre vedlikehold og renhold av fellesarealene.

Renholdstjenester og vaskmestertjenester fra Ren Service AS tel 2060600

VEDLIKEHOLD

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Dato utkjørt: 14.03.25 Side 3 av 3



Borettslaget Kingosg 2 **Vår ref.:** 244/6 **Fødselsdato eier:** 17.07.1984
Kingos gate 2 A **Type:** Frittstående borettslag
0457 OSLO **Eiere:** Michell Hansson

Organisasjonsnr: 943 512 922

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Annen informasjon:



Vår dato.: 14. mars 2025
Vårt oppdragsnr.: E20250487
Vår ref.: 244/6
Deres.ref.: 1006250024

Gabrielsen & Partners AS (A)
PB 6503 Rodeløkka
0501 OSLO

E- post: teoline.jakobsen@aktiv.no
Tlf./Mobil: 456 00 226

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT
BORETTSLAG: Borettslaget Kingosg 2
ANDELSSNUMMER: 6
EIER(E): Michell Hansson

Noterte heftelser med prioritet: Kontakt Statens kartverk Ullensvang, Tinglysning borettslag. Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egne giroblanketter. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers giro/KID-kode. Betalinger gjort med selgers giroer vil bli registrert som innbetalinger fra selger og vil normalt bli refundert denne.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned om vi ikke får annen skriftlig instruks. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 242	(kr 3394 + mva.	kr 848)
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 570	(kr 5256 + mva.	kr 1314)

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Ved avklaring av forkjøpsrett kontakt OBF. OBF forholder seg til borettslagsloven § 4-15. Ved forhåndsvarsling av forkjøpsrett trenger vi blant annet visningsdato, prisantydning og BRA.

Gebyr for forkjøpsrett avklaring er 5R, kr 7 981,25 (kr 6385 + mva. kr 1 595,25). Gebyret refunderes selger dersom forkjøpsrett nyttes og gebyret belastes i stedet for kjøperen.

Gebyrkonto: 1503 16 87486. Betaling uten KID resulterer i lengre saksbehandlingstid.



OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no. Vennligst oppgi e-postadresse for retur.

Med vennlig hilsen
OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Humma Mahmood
Saksbehandler

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



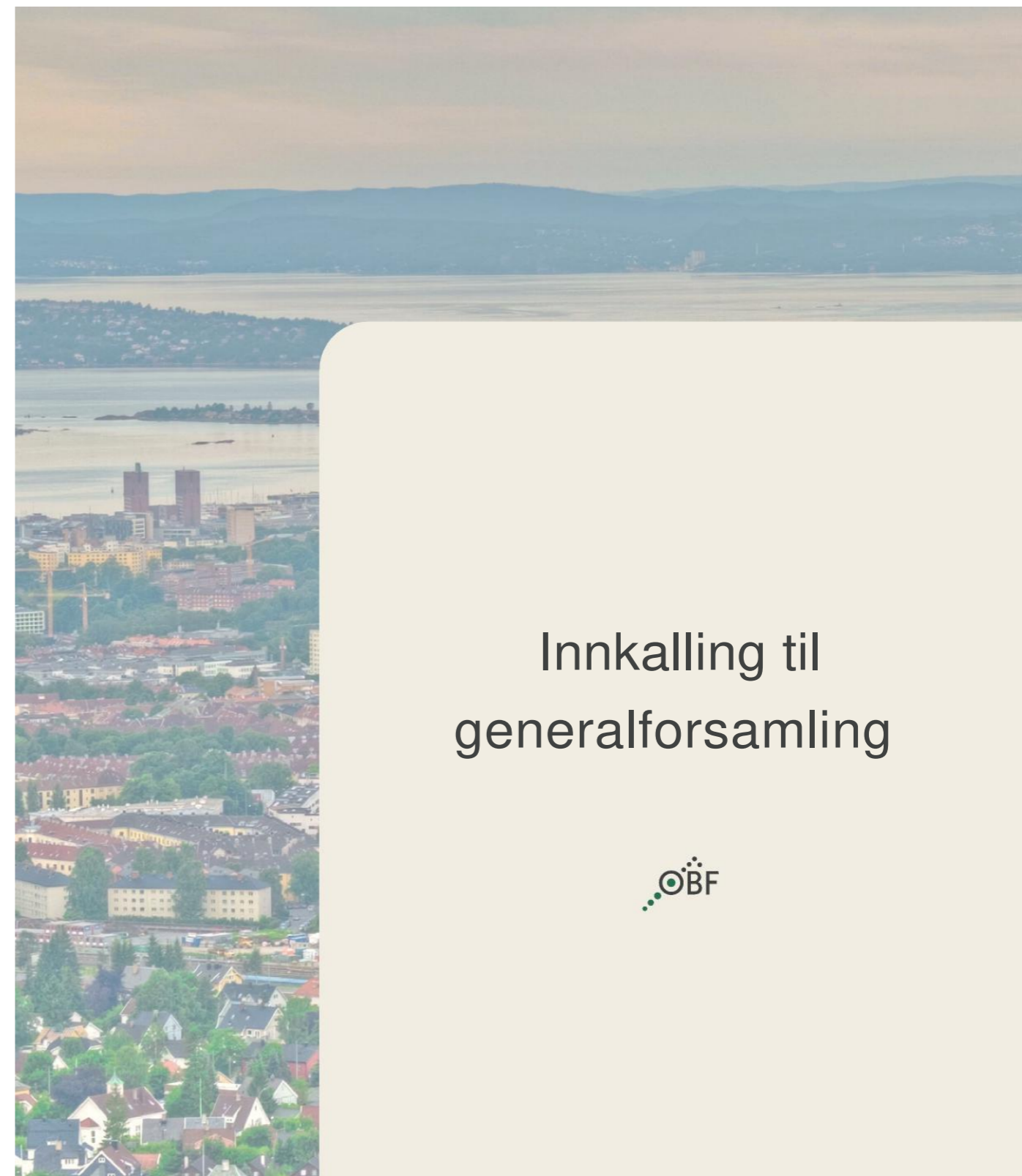
Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
 - Boligselskapets navn
 - Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
 - Deres ref
 - Vår ref
 - Kjøpesum uten fellesgjeld
 - Planlagt overtagelsesdato
 - Akseptdato
 - Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
 - Forkjøpsrett skal utlyses
 - Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
 - Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
 - Kjøper skal kun styregodkjennes
 - Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
 - Navn
 - Fødselsnummer
 - Adresse
 - Telefon
 - E-post
 - Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
 - Navn
 - Ny adresse
 - Telefon
 - E-post
5. Oppgjørsansvarlig
 - Navn på oppgjørsansvarlig
 - Telefon
 - E-post
6. Annet
 - Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
 - Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til firmapost@obf.no, i post eller på fax 22 12 23 50.

Vennlig hilsen
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Kundesenteret



Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Kingosg 2

generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 12.03.2025, kl 17:00

Sted: på Zoom

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling 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 kingosg2@hotmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Kingosg 2 onsdag 12.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/85094385685>

Oppgi passord: 190416

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

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:
Meeting ID: 850 9438 5685#
Passord:190416#

Husk:

Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Kingosg 2

Onsdag 12.03.2025, kl 17:00

på Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Kingosg 2

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

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 120 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om status brann.

5. Forslag

5.1 Forslag fra Daniel Prag

- antiskli på utsiden ved begge inngangene (port og Waldemar T.gt). Det finnes løsning man kan montere i bakken i metall som gjør at man ikke sklir.
- Redusere motstand i port ved åpning samt sørge for at den lukker seg mykere.
- Vurdere ringeklokke i bakgård så besøkende ikke blir stående i bakgård om de ikke rekker åpen dør.

Forslag til vedtak: Styret undersøker vedlagte forslag og ser om det er økonomisk gjennomførbart ihht vedlikeholdsbudsjett.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Magne Westberg (stiller til gjenvalg)

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Berit Huang (stiller til gjenvalg)

Christina Bredholt (stiller til gjenvalg)

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Håvard Johansen (stiller til gjenvalg)

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, 04.03.2025

Styret i Borettslaget Kingosg 2

Styreleder, Magne Westberg
Styremedlem, Berit Huang
Styremedlem, Christina Bredholt
Varamedlem, Håvard Johansen

ÅRSMELDING 2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Kingosg 2

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 generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Magne Westberg
Styremedlem, Berit Huang
Styremedlem, Christina Bredholt
Varamedlem, Håvard Johansen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på kingosgate2@hotmail.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 Borettslaget Kingosg 2

Borettslaget Kingosg 2 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 943512922. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 16 boligenheter og 2 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 2

Vaktmester- og renholdstjeneste

Oslo Vei har stått for vintervedlikehold av fortauene. Leietakere av næringslokalene skal holde sitt fortau mot deres fasade ryddig. Ut over dette har beboerne selv ansvaret for å utføre vedlikehold og renhold av fellesarealene.

Trappevask Service AS står for renhold av oppgangene. Kontaktperson er Shiwan Mahmoud tlf: 993 12 000 eller post@trappevask.no

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester og internett. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 924 05 050. For øvrig informasjon se: www.telia.no

Nøkler, skilt

Nøkkelbrikker til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styrets som benytter VRIO låseservice: 22 17 77 00.

Bruksoverlating

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagslova og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder.

Det blir også foretatt kontroll av alle pulverapparat og defekte blir byttet av Firesafe ved Roy Mortensen (roy.mortensen@firesafe.no)

For borettslag og boligaksjeselskap:

Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og sløkkeutstyr er i orden til en hver tid.

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 BORETTSLAGET KINGOSG 2, 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 bolig

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Kingosg 2 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88969018.

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 1 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2011: Rehabilitering av 4 pipeløp

2012: Gjennomgang av strømtilførsel til borettslaget

2013: Reparasjon av dør til Kebabtoppen.

2014: Service og reparasjoner av dørlåser.

2015: Bygget 4 nye leiligheter på loft, iht. brann og sikkerhet. Brannsikret kjeller/ oppganger. Byttet vinduer i oppgang iht. brannsikring. Maling av fasade og alle vinduer.

2016: Byttet alle dørlåser i fellesarealer, hoveddører til låsbrikke system.

2019: Byttet alle lys i trappeoppgang, kjeller og boder.

2020: Montert avfukter i kjeller. Rehabilitering av bakgård.'

2021: Ferdigstilt uteplassen

Pusset opp oppgangene

Hadde befaring av det elektriske i bygården og rettet opp de manglene som var her

Hadde en større gjennomgang av brannanlegget og brannsikring av gården samt byttet 6 meldere i leiligheter.

Anticimex har hatt flere runder i kjeller og bakgård pga rotter

Murerarbeid i flere boder i kjelleren grunnet lufteanlegget

Utbedret takrenner i bakgården

Utbedret søppelskurene med netting

Fjerning av tagging på dører og fasade

Rasfare fjernet is fra takrenne

Byttet flere dørhåndtak og kodelåsene da de ikke virket samt service av dørene

Bytting av en vifte i bakgården samt reparasjon av den andre grunnet bråk

Styrets arbeid i 2024

Oppsummering av noen av styrets hovedpunkter i 2024

Bistå med tilpassing av oppussing av matkroken både i butikk og toaletter i fellesarealer og bytting av en vifte og fjerning av en i bakgården.

Innhenting av tilbud og gjennomføring av på reparasjon av knuste glass stener, murpuss og maling av fasade nedre gesims.

Flere vannlekkasjer på kjøkken og bad hos ulike beboere i oppgang B og det er en pågående i oppgang A (som vi håper vi ser enden på nå snart)

Gjennomgang og årlig kontroll av Norsk Brannvern og bytting av brannslukningsapparater. Bytting av brannsentral da den vi hadde var 20 år gammel fra Tyco og de ikke lenger er operative og det går nå igjennom Growens. Deretter bytting av defekte røykvarslere og en test av systemet som vi da fikk OK på.

Tyveri av selve Defigo skjermen og måtte vente en stund til vi fikk ny og da også med tyverisikring.

Dører er et eget kapittel i denne bygården da de får usedvanlig hard bruk. Og spesielt den ut mot Waldemar Thranes gate blir brukt av Kebabtoppen som søppel inngang, den blir tagget ned og forsøkt brutt opp flere ganger. Inngang A og B er justert flere ganger og døren til oppgang B bruker Matkroken mye makt og den står ofte oppe samt at pumpen er byttet. Jerndøren er også justert slik at den skal gå litt saktere igjen.

Flere inn og utflyttinger, Bytting av navnskilt på postkassene, fasadevask, gelender ned til kjelleren i oppgang B, ny avtale med renovasjonsetaten opp hyppigere tømning av søppel, Startet forhandlinger med ny kontrakt til Matkroken

Brann:

Etter den tragiske natten i januar så fikk vi alle oppleve noe som ingen

Jobben som kom i etterkant av en slik hendelse har hvert utrolig stor. Mye større enn det jeg kunne se for meg og tatt utrolig mye tid og energi. Det har hvert jevnlig samtaler med Politiet, Kripas, ulike forsikringsselskaper, brannvesen, journalister, beboere, Telia – da internett forvant, Ocab, Growens med nye brannvarslere og ny test. Beboermøte før møte med Gjensidige. Innsamling av persondata for utbetaling av erstatning.

Det er fortsatt mange ubesvarte spørsmål og oppgaver som gjenstår da nabobygget ikke er revet enda og yttervegg skal repareres – fire beboere får ikke flytte hjem igjen på mange måneder osv. Denne jobben med nabobygget vil nok ta minst ett år til sa Gjensidige så er veldig mye arbeid som gjenstår og her må styret sørge for beboernes beste i denne perioden.

Noen planer fremover:

- Bytting av kebabskilt = fasadeendring
- Nye Defigo skjermer i bakgården til oppgang A og B – pris?
- Grave opp forran inngangen i Kingos gt fyller ut og legge ny asfalt

04.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Kingosg 2

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP 2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 217 676	1 190 316	1 217 710	1 265 945
Sum		1 217 676	1 190 316	1 217 710	1 265 945
Sum					
Sum		1 217 676	1 190 316	1 217 710	1 265 945
Forretningsfyrrel og revisjon	2	68 933	59 878	63 875	71 500
Lønn og honorar	3, 4	136 920	119 805	136 920	136 920
Vedlikehold	5	336 057	980 440	150 000	150 000
Eksterne tjenester	6	217 430	61 338	64 884	120 000
Kabel-tv og bredbånd		106 374	101 097	100 000	105 000
Forsikring		118 091	98 413	106 500	122 000
Kommunale avgifter		290 619	265 717	310 000	238 867
Brensel og strøm		21 255	31 070	35 000	30 000
Andre driftsutgifter	7	32 944	66 446	45 000	30 000
Sum		1 328 623	1 784 203	1 012 179	1 004 287
Driftsresultat før individuell innbetaling		-110 947	-593 887	205 531	261 658
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-110 947	-593 887	205 531	261 658
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	25 640	25 865	10 000	0
Rentekostnad	9	194 048	175 189	189 798	188 245
Andre finansposter	10	-9 289	-8 761	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-159 119	-140 563	-179 798	-188 245
Årsresultat	11	-270 066	-734 450	25 733	73 413
Budsjettmessige poster					
Avdrag på lån		-60 302	-53 954	-66 445	-69 602
Opptak på lån		0	800 000	0	0
Endring i disponible midler	11	-330 367	11 596	-40 712	3 811

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	2 850 719	2 850 719
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 850 719	2 850 719
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	2 203
Til gode av forretningsfjører		0	100
Forskuddsbetalte kostnader	12	262 476	224 465
Andre fordringer		45 595	22 967
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		356 830	683 884
Sum omløpsmidler		664 901	933 619
SUM EIENDELER		3 515 620	3 784 338

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	4 800	4 800
Annen egenkapital 1.1		-413 538	320 912
Årets resultat	11	-270 066	-734 450
Sum egenkapital	14	-678 804	-408 738
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev p ³ n			
Borettsinnskudd	16	1 199 980	1 199 980
Sum langsiktig gjeld		3 985 725	4 046 026
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 635	773
Gjeld til forvaltningsklient		0	100
Leverandørgjeld		192 082	122 316
P ³ løpne renter		12 947	16 492
P ³ løpne avdrag langsiktig gjeld		0	5 424
Annen kortsiktig gjeld		2 035	1 944
Sum kortsiktig gjeld		208 699	147 050
Sum gjeld		4 194 424	4 193 076
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 515 620	3 784 338

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Kingosg 2

Sted: _____, dato: _____

Magne Westberg
Styreleder

Christina Bredholt
Styremedlem

Berit Huang
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. 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 nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning 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	61 404	61 404	61 424	73 668
3602 Leieinntekt forretningslokaler	1 053 360	1 026 000	1 053 360	1 084 961
3607 Renter og avdrag	102 912	102 912	102 926	107 316
Sum	1 217 676	1 190 316	1 217 710	1 265 945

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 750	4 500	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar	53 070	52 284	54 375	55 000
Annen regnskapsføring	11 113	3 094	3 000	10 000
Sum	68 933	59 878	63 875	71 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	105 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 805	16 920	16 920
Sum	136 920	119 805	136 920	136 920

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

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	230 920	890 686	150 000	150 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	24 703	35 168	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 586	2 133	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	23 632	26 355	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	41 217	6 098	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	20 000	0	0
Sum	336 057	980 440	150 000	150 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	17 138	0	0	0
6360 Renhold	67 113	38 665	40 884	66 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	46 250	229	0	0
6725 Juridisk rådgivning	12 484	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	74 445	22 444	24 000	54 000
Sum	217 430	61 338	64 884	120 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bryker, scanning	0	992	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 110	1 755	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	7 964	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 810	3 184	0	0
7772 Andre gebyrer	0	540	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 929	54 546	45 000	30 000
Sum	32 944	66 446	45 000	30 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	21 851	25 865	10 000	0
8059 Andre renteinntekter	3 789	0	0	0
Sum	25 640	25 865	10 000	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 L³ nenr 1636.67.13410	41 808	41 561	39 610	37 715
8156 L³ nenr 9235.50.78754	152 202	133 628	150 188	150 530
8159 Andre rentekostnader	38	0	0	0
Sum	194 048	175 189	189 798	188 245

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 289	-8 761	0	0
Sum	-9 289	-8 761	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	786 569	774 973
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	-270 066	-734 450
Opptak av langsiktig L ³ n	0	800 000
Avdrag langsiktig L ³ n	-60 302	-53 954
B. i rets endring i disponible midler	-330 367	11 596
C. Disponible midler 31.12	456 202	786 569

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	153 336	118 091
1749 Forskuddsbetalte kostnader	109 140	106 374
Sum	262 476	224 465

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 16 andeler med en total andelskapital på kr 4.800, justert i 2018 for utvidelse av 4 andeler ved salg av loft.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefjerte verdi er lavere enn balansefjert verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefjerte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balansefjerte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - L³ n

	DNB Bank ASA	BN Bank ASA
Kreditor:	Rørfornyng	
Form ³ l:	16366713410	92355078754
L ³ nenummer:	Annuitet	Annuitet
L ³ netype:	2023	2006
Opptaks ³ r:	5.75 %	7.25 %
Rentesats:	30.12.2032	01.03.2055
Beregnet innfridd:	800 000	2 500 000
Opprinnelig L ³ nebeløp:	751 470	2 100 000
L ³ nesaldo 01.01:	65 726	0
Avdrag i perioden:	685 745	2 100 000
L ³ nesaldo 31.12:	294 403	2 012 865
Saldo 5 ³ r frem i tid:		

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld L ³ n 16366713410	1	69 502	69 502
	2	60 160	120 320
	1	50 553	50 553
	1	48 367	48 367
	3	43 596	130 788
	1	42 431	42 431
	1	38 693	38 693
	1	36 490	36 490
	1	35 640	35 640
	1	31 400	31 400
	2	27 960	55 920
	1	25 641	25 641
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld L ³ n 92355078754	1	212 841	212 841
	2	184 232	368 464
	1	154 812	154 812
	1	148 116	148 116
	3	133 507	400 521
	1	129 940	129 940
	1	118 493	118 493
	1	111 746	111 746
	1	109 143	109 143
	1	96 157	96 157
	2	85 623	171 246
	1	78 522	78 522

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet nedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	1	212 841	187
L ³ n 92355078754 har første avdrag 01.09.2026 med kr 5 524	2	184 232	162
	1	154 812	136
	1	148 116	130
	3	133 507	117
	1	129 940	114

L³n

1	118 493	104
1	111 746	98
1	109 143	96
1	96 157	84
2	85 623	75
1	78 522	69

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og l³n er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi p³ kr 2.850.719.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 850 719
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 850 719
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 850 719

Antatt levetid i ³r :

Note 18 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 04.03.1987, og anskaffelseskostnaden var kr. 2.850.719. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kingosg 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kingosg 2

Styreleder	Magne Westberg (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Christina Bredholt (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Berit Huang (sign.)	13.02.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kingosg 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Kingosg 2** som viser et **underskudd på NOK 270 066**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bokført egenkapital er negativ, viser til note 14 i årsregnskapet.

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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, 27.februar 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 8d7a343e-8f89-48ad-a7dd-373b4e79ec71

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>



Document ID: 8d7a343e-8f89-48ad-a7dd-373b4e79ec71

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kingosg 2 onsdag 12.03.2025 kl. 17:00 - på Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Kingosg 2

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anna Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 7 andelseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

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:

Anna Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christina Bredholt 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 fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**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:**

Styret honoreres med kr 120 000,-

4. Orientering**4.1 Orientering fra styret om status brann.****Vedtak:**

Kun til orientering

Styret vil løpende informere andelseierne om det er noe som berører borettslaget gjeldende oppbygging av nabogården

5. Forslag**5.1 Forslag fra Daniel Prag**

- antiskli på utsiden ved begge inngangene (port og Waldemar T.gt). Det finnes løsning man kan montere i bakken i metall som gjør at man ikke sklir.

- Redusere motstand i port ved åpning samt sørge for at den lukker seg mykere.

- Vurdere ringeklokke i bakgård så besøkende ikke blir stående i bakgård om de ikke rekker åpen dør.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker vedlagte forslag og ser om det er økonomisk gjennomførbart ihht vedlikeholdsbudsjett.

Vedtak:

Styret undersøker vedlagte forslag og ser om det er økonomisk gjennomførbart ihht vedlikeholdsbudsjett.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Forslagsstiller var ikke til stede.

Styret informerer om at det er hentet inn tilbud på innstallering av ringeklokke i bakgård gjennom Defigio - ca kr 3400,- per mnd Styret vil undersøke priser nærmere .

6. Valg av tillitsvalgte**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode:

Magne Westberg (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Magne Westberg ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Berit Huang og Christina Bredholt (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Christina Bredholt og Rolf Haubak ble enstemmig valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Håvard Johansen (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Håvard Johansen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Et forslag fra Jeppe Fabricius Svansø og Anja Lauvli Schley gjeldende vedlikehold /utskifting av vinduer ble dessverre ikke med i innkallingen. Etter enighet med forslagsstiller gjennomføres generalforsamlingen som planlagt. Forslagsstiller vil orientere om saken på generalforsamlingen og det vil om ønskelig bli satt ned en arbeidsgruppe som kan innhente informasjon om dette er gjennomførbart.

For et eventuelt vedtak må det kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling .

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.11

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 2 år Magne Westberg
- Styremedlem: for 2 år Christina Bredholt
- Styremedlem: for 2 år Rolf Haubak
- Varamedlem: for 1 år Håvard Johansen

Borettslaget [Kingosgt 2 BRL] Vedtatt: [] Revidert: []

FORSLAG TIL VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Kingosgt 2 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 12 andeler, pålydende *NOK 300 per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.²

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Borettslaget [Kingosgt 2 BRL] Vedtatt: [] Revidert: []

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett³

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig⁴ om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.⁵

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Bli forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

³ Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

⁴ Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamlingen.

⁵ Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.⁶

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt⁷

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved oppgradering/ oppussing av våtrom skal gjeldende våtromsnorm til hensyn taes.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁸

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

⁶ Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

⁷ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

⁸ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.⁹

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

⁹ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer¹ Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,

- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

[Handwritten signatures:]
Knut M. [unclear]
[unclear]
P. [unclear]
[unclear]
Håvard [unclear]
Symon [unclear]
Shild Soldal
[unclear]
Knut Dahl

[Handwritten text:]
Kingosgt. 2.
Tm. 269/1897.
Våningshus.

V.D.J.-No. 169 97.
Bilag.

Anmeldelse
4 Tegninger.

N.D.J.-No. 395-97
Bilag.

1930
97 = 2024
97

Expeditions-Dokument

angående *Maaninghus.*

paa Matr.-No. *2 Tingas Gade.*

Indleveret *21 Juni 97* Attesteret *15de Juni 1898*

Oversendes D^r Hr. Reguleringschefen og Opmaalingsschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 22 Juni 1897.
Carl Linthorpe

Intet at bemærke
d. u. v.
Theodor Gallis.

Intet at bemærke.
Christiania 24. Juni 1897.
Hjalmar Følz

Oversendes den anden Sundhedskommissionen.
Christiania 26. 6. 97.
Carl Linthorpe
Indkom 29/6-97

REGULERINGS-
288
97
CHRISTIANIA

OPMAALINGS-
362
97
CHRISTIANIA

V Intet beboelsesrum maa have mindre gulvflade end 6,00 m². - Duvetserne nedfaldskanaler maa mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan lægges en cirkel med 0,50 m. diameter. Ventilationsrørene fra øverste privetsæde maa have mindst 10 dm² tværsnit. Et pænsel overensstemmende med sundhedsforskrifterne bør anbringes. Lufterne maa ventileres og skaffe tilstrækkelig lys ved anbringelse af overlys i dørene eller andetsteds.

CHRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSIONS
I. No. 449
97
BYGNINGS-
INSPEKTOR

Christiania den 29de Juni 1897
C. O. Jørgensen
Med. *P. Børnholst*

Oversendes H^r. Stadsconductøren. Intet at bemærke ved anmeldelsen uden forsaavidt man er i Tvivl om det kan tillades for det brukne Hjørne at gøre et Murparti udenfor den i Løven påværende Porphyrplint for 3,15 m.

Christiania 30 Juni 1897
Carl Linthorpe

1930
97
Jens N. Stadius og *Hulhold*
til §§ 13, 14 og 15

Christiania den 1. Juli 1897
G. Bull

976.
Tilbageendes H^r. Stadsconductøren
den 1. Juli 1897. *Børnholst* §§ 13, 14.

Hjælper over Portrum

3

De angivne ferubjætte over Portrummet ^{og dets} er blevet
betalt. De maa montere og dække af Murværk
eller Ratsby
Kristiania den 10^{de} juli 1897
Maandbrand

2026
77

Approberes under Revisning til foranstaaende
Tastegning, dog uden det paa det brukte
Hjørne angivne Fremspring forsaavidt det
kommer udenfor den lovbestemte Bygnings-
linie paa 3,15^m.

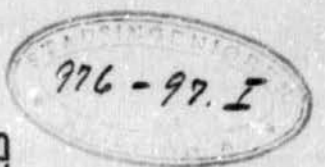
Kristiania den 10^{de} juli 1897
G. Bull

Oversendes den ærede Sundhedskommisssion
i Henhold til Sundhedsforskrifternes § 21, da Bygnin-
gen nu er færdig, og ønskes taget i brug.
Kristiania 31^{de} Marts 1898
O. Bjelke Heltormann

Tilbagesendes hr. bygningsspektøren under hen-
visning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren.
Sundhedskommisssionen vil ikke modsætte sig, at
bygningen tages i brug til beboelse, ihvandsom den
ikke er færdiggjort udvendig. Pissaret antæn-
gelse vil blive passet herfra.
Kristiania sundhedskommisssion, 4^{de} april 1898.

J.-No.

J. No. 269 97
IIAG



Bygningsanmeldelse

til Distrikt

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 2 med

Linges Gade skal opføres / Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet

Bebyggelsens Fladeindhold: 315.90	<input type="checkbox"/> Meter i . . . Etager <input type="checkbox"/> Meter i . . . 1 ^{te} do. <input type="checkbox"/> Meter i . . . do. <input type="checkbox"/> Meter i . . . do.	} tilsammen: 315.90 M ²
-----------------------------------	---	------------------------------------

Gaardsrummets Fladeindhold: (§ 39) 82.45 M².

Bebyggelsens Bestemmelse (§ 70) *Træningshus.*

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygnings-Høide (§ 33) 14.65 M^{et}

Gadens Bredde (§ 33) Bredde 15.65 Meter.

Etagernes Antal 4 - fire Etager.

Etagernes Høide (§ 44) Høide 3.10 Meter.

Fundamentering (§ 26) *Græskemur paa Høiden.*

Grundbeskaffenhed *Leen.*

Isolation (§ 25) *Konstant isoleret overalt under 1^{te} Bjælke.*



BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201801222-7
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Celine Spånberg

Dato: 17.06.2020

Arkivkode: 531

Kopi til:

Sameiet Kingos gate 2, v/ Frode Holøymoen, Kingos gate 2A, 0457 OSLO

Ferdigattest - Kingos gate 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 07.06.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspålytende endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 201801222/6

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2 etasje	EKSB1743-01	21.05.2020	6/4
Plan 3 etasje	EKSB1743-02	21.05.2020	6/5
Plan 4 etasje	EKSB1743-03	21.05.2020	6/6
Snitt A-A	EKSB1743-05	21.05.2020	6/7
Fasade	EKSB1743-04	21.05.2020	6/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-ciendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Celine Spånberg - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang



Nabolagsprofil

Kingos gate 2A - Nabolaget Iladalen - vurdert av 413 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Birkelunden Linje 11, 12, 18	9 min 🚶 0.6 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	23 min 🚶 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 🚶 2.3 km
🚶 Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 🚶 2.1 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	19 min 🚶 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	15 min 🚶 1.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

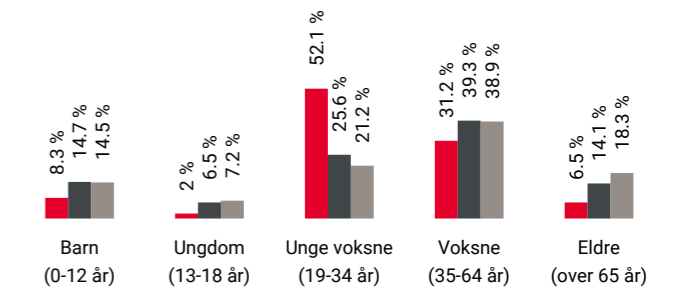


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



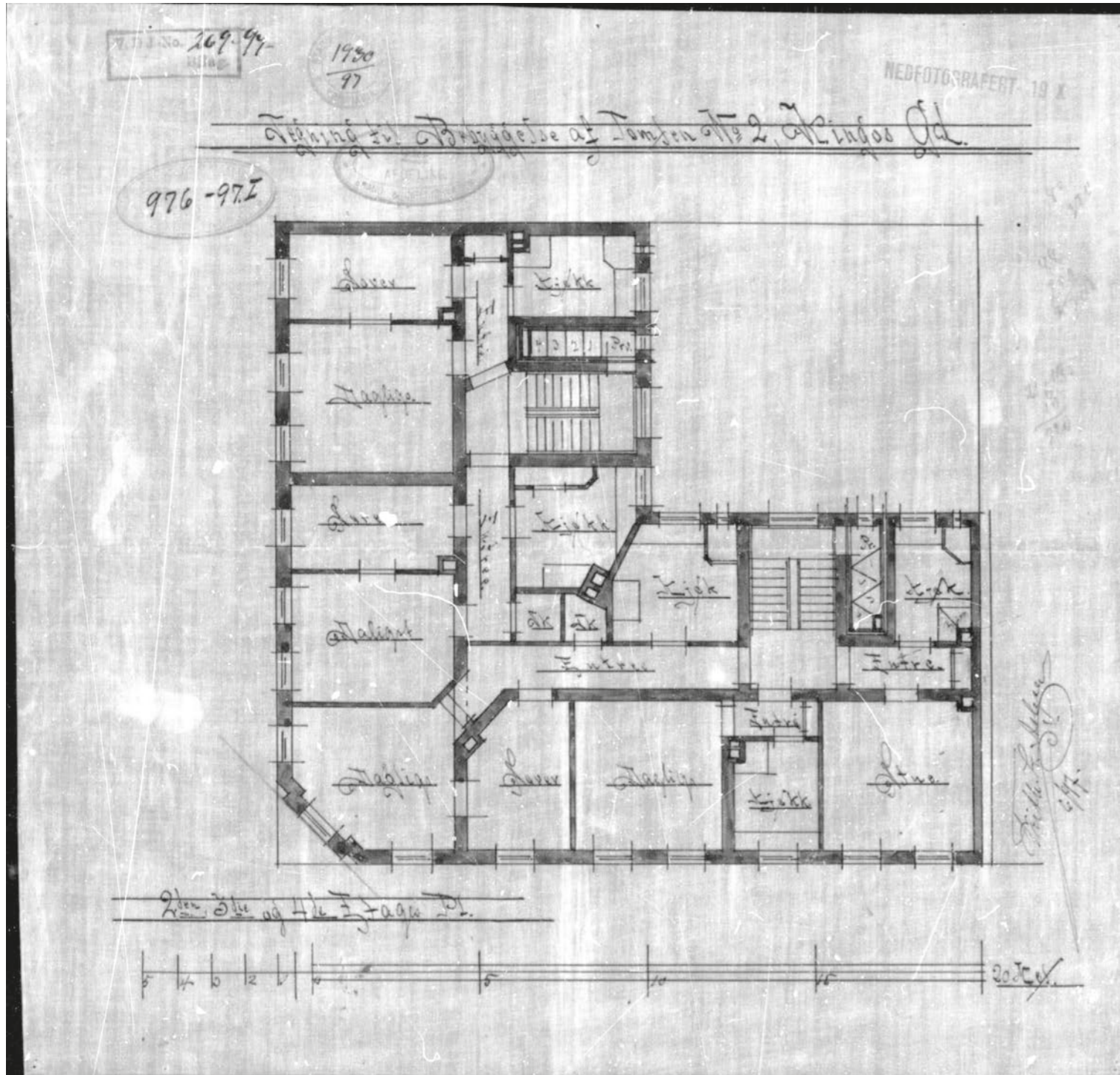
Område	Personer	Husholdninger
Iladalen	4 232	2 834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 🚶 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	7 min 🚶 0.5 km
Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 68 barn	7 min 🚶 0.5 km


Dagligvare


Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	1 min 🚶 0 km
Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	1 min 🚶 0.1 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

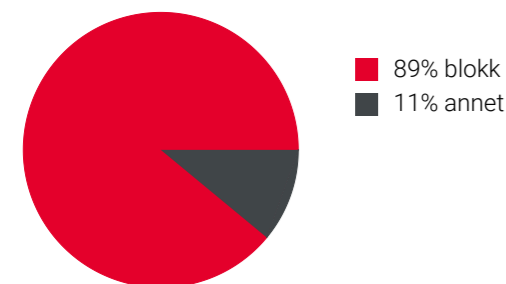
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Alexander Kiellands plass - Balløkke 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Evald Ryghs plass 5 min 
Ballspill 0.3 km
-  SATS Ila 2 min 
-  Fresh Fitness St. Hanshaugen 6 min 

Boligmasse




«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

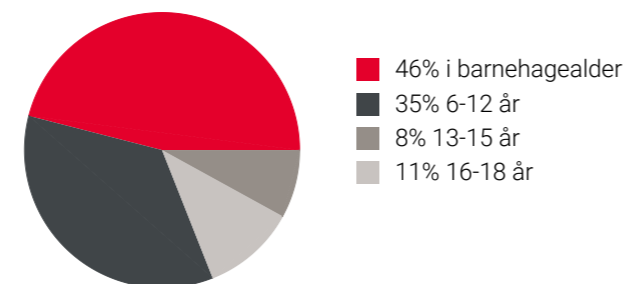
Sitat fra en lokalkjent



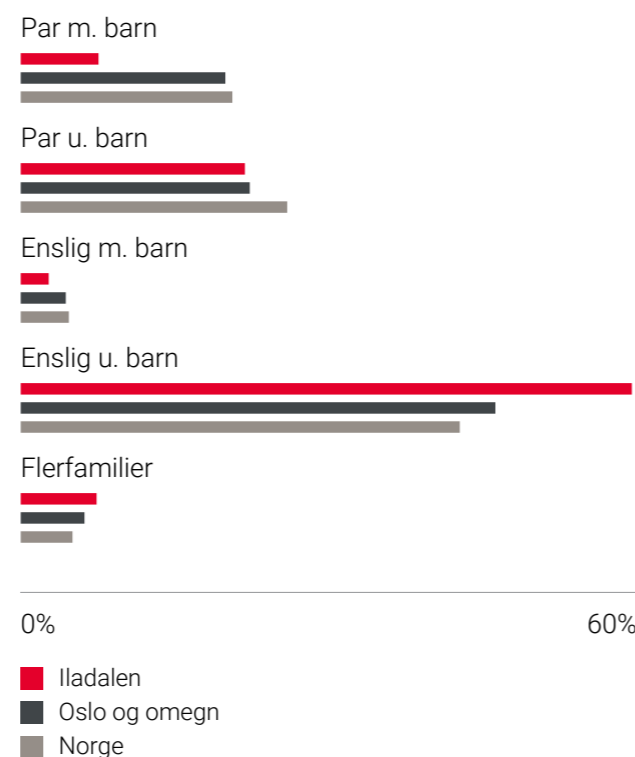
Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 0 min 
-  Apotek Kiellands Hus 0 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

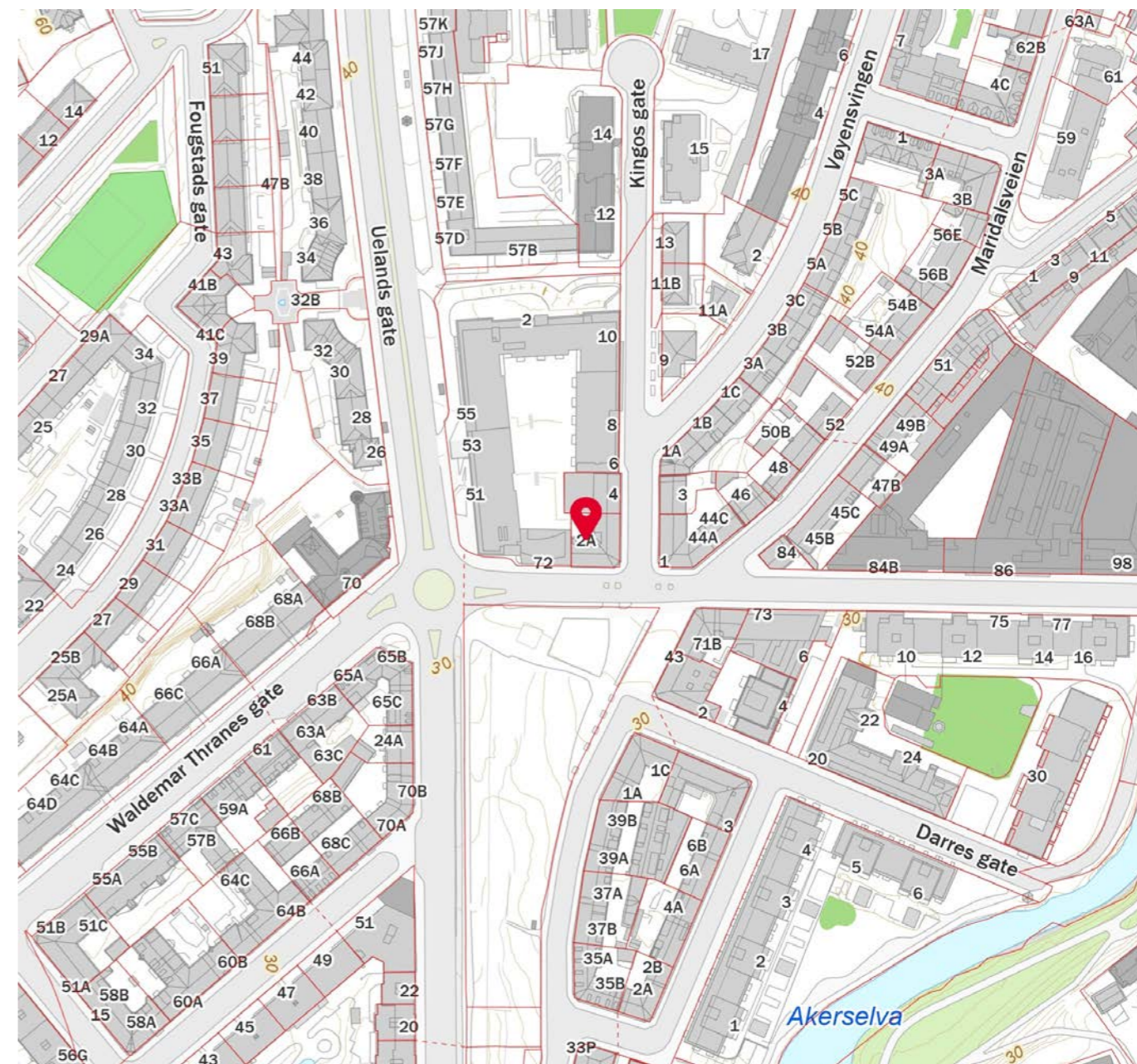
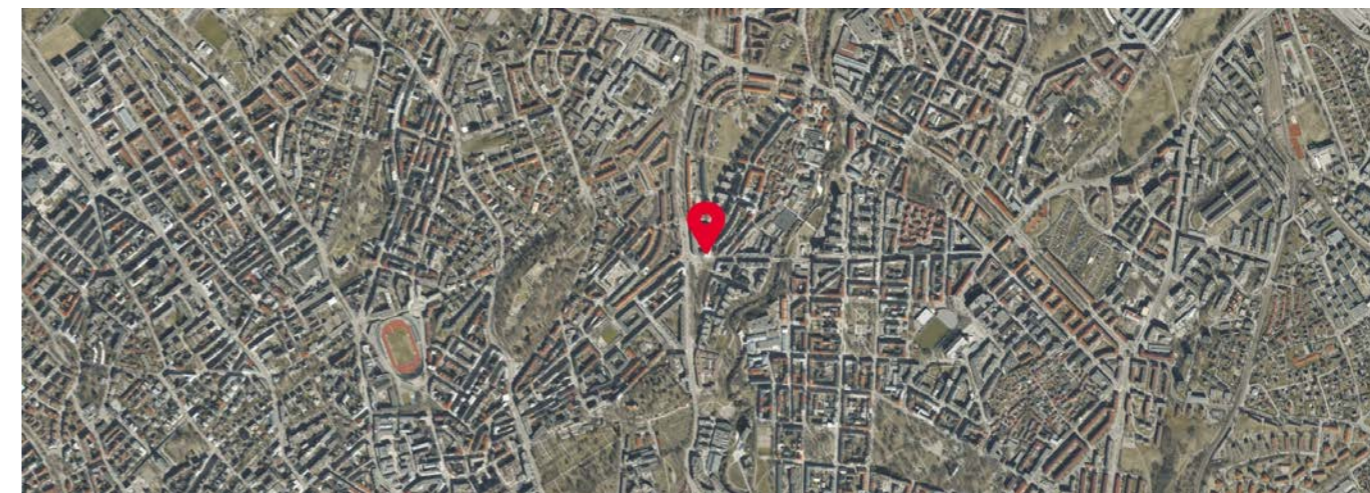


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Kingos gate 2A
0457 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre