



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 610 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KINGO TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 746 671	3 407 715
Sum inntekter		3 746 671	3 407 715
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		2 227 687	2 170 362
Sum kostnader		2 387 427	2 318 692
Driftsresultat		1 359 244	1 089 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 584	58 390
Sum finansinntekter		13 584	58 390
Annen finanskostnad		1 141 905	1 020 493
Sum finanskostnader		1 141 905	1 020 493
Netto finans		-1 128 321	-962 103
Resultat før skattekostnad		230 923	126 920
Årsresultat		230 923	126 920
Totalresultat		230 923	126 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		230 923	126 920
Sum overføringer og disponeringer		230 923	126 920



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 028 826	1 036 886
Sum varige driftsmidler		1 028 826	1 036 886
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 028 826	1 036 886
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 800	20 474
Andre fordringer		66 939	457 047
Sum fordringer		79 739	477 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		545 190	811 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		545 190	811 936
Sum omløpsmidler		624 929	1 289 456
SUM EIENDELER		1 653 756	2 326 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	182 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 582 622	16 813 545
Sum opptjent egenkapital		-16 582 622	-16 813 545
Sum egenkapital		-16 400 622	-16 631 545
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 974 743	18 330 055
Sum annen langsiktig gjeld		17 974 743	18 330 055
Sum langsiktig gjeld		17 974 743	18 330 055
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 188	98 822
Leverandørgjeld		13 915	478 503
Annen kortsiktig gjeld		59 531	50 508
Sum kortsiktig gjeld		79 634	627 833
Sum gjeld		18 054 377	18 957 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 653 756	2 326 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 416811

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 610 679
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS KINGO TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 746 671	3 407 715
Sum inntekter		3 746 671	3 407 715
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		2 227 687	2 170 362
Sum kostnader		2 387 427	2 318 692
Driftsresultat		1 359 244	1 089 023
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 584	58 390
Sum finansinntekter		13 584	58 390
Annen finanskostnad		1 141 905	1 020 493
Sum finanskostnader		1 141 905	1 020 493
Netto finans		-1 128 321	-962 103
Resultat før skattekostnad		230 923	126 920
Årsresultat		230 923	126 920
Totalresultat		230 923	126 920
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		230 923	126 920
Sum overføringer og disponeringer		230 923	126 920



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 028 826	1 036 886
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 028 826	1 036 886
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 800	20 474
Andre fordringer		66 939	457 047
Sum fordringer		79 739	477 521
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		545 190	811 936
Sum omløpsmidler		624 929	1 289 456
SUM EIENDELER		1 653 756	2 326 343
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		182 000	182 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		182 000	182 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 582 622	16 813 545
Sum opptjent egenkapital	-16 582 622	-16 813 545
Sum egenkapital	-16 400 622	-16 631 545
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 974 743	18 330 055
Sum annen langsiktig gjeld	17 974 743	18 330 055
Sum langsiktig gjeld	17 974 743	18 330 055
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 188	98 822
Leverandørgjeld	13 915	478 503
Annen kortsiktig gjeld	59 531	50 508
Sum kortsiktig gjeld	79 634	627 833
Sum gjeld	18 054 377	18 957 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 653 756	2 326 343



Organisasjonsnr: 934 610 679
AS KINGO TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5366
AS KINGO TERRASSE



Velkommen til årsmøte i AS KINGO TERRASSE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5366>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i AS KINGO TERRASSE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styreleder Erik Szabo leder møte

Forslag til vedtak
Erik Szabo er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ett styremedlem og styrets leder signerer protokollen

Forslag til vedtak
Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsegnskap med kommentarer.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

Sak 6

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

Forslag fremmet av:
Endre Richard Jandi

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Utbygging av kjeller og /eller lofts boder til oppholdsrom.

Styrets innstilling



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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Valg av styre

Styremedlem

Innstilling

Det sittende styret ønsker å fortsette utover sin nåværende toårsperiode.

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

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Szabo
- Ludvig Johansson
- Rune Kruse Måløy

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

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

Sak 8

Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret foreslår å legge til følgende avsnitt i ordensreglene:

3.13 Oppussing

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtaket.

Forslag til vedtak

3.13 Oppussing legges til Husordensreglene

Sak 9

Renovering av bakgårdsfasade

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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



Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

3. Kingo Terrasse - Befaringsrapport setningskader.pdf



Styrets årsrapport

Befaringer

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

Jf Snekkerservice AS - befaring vinduer

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

Tagit in anbud och haft befaring på nya lås.

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

Utbedring av brannanlegg

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

Gartner

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

Vedlikehold av ventilasjonsvifter

Ventilasjonsvifter som har sluttet å fungere, har blitt byttet.

Vedlikehold av peisevifter

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

Elektriker

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

Bedre belysning har blitt installert på alle loft.

Sykkelskur

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

El i Boder

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



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS KINGO TERRASSE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P1ZEB-YJEZ3-VWF1Q-36UJ2C-TSCGX-FGXAA



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

RESULTATREGNSKAP

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

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



BALANSE

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

Oslo, __. __. 2025

Styret i AS Kingo Terrasse

Erik Szabo

Rune Kruse
Måløy

Kalum Johansson

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vidrefakturering	8 680
SUM ANDRE INNETEKTER	8 680

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1929.
Gnr.219/bnr.235 M. flere

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygning	
Tilgang 1930	805 986
Avskrevet i år	-8 060

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 182 000, fordelt på 364 aksjer à kr 500.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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



Nedbetalt i år	355 312	-17 974 743
<hr/>		-17 974 743
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		743

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	17 974 743
TOTALT	17 974 743

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

Bygninger	797 926
Tomt	230 900
TOTALT	1 028 826



IF BYGNINGSSJEKK

for

AS KINGO TERRASSE

I samarbeid med



if...



If Bygningssjekk

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

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

TIDSPUNKT FOR NESTE BYGNINGSSJEKK: februar 2030

OM BYGNINGSSJEKKRAPPORTEN

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

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

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

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

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

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

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

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

SYMBOLFORKLARING



TILTAK IKKE NØDVENDIG



AKTSOMHET SOM KAN KREVE TILTAK

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

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



ANBEFALES Å UTBEDRE SÅ RASKT SOM MULIG

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



IKKE TILGJENGELIG FOR INSPEKSJON

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



INFORMASJON

Informasjon om et punkt der det ikke er nødvendig med tiltak



*Kostnadsfritt
for If-kunder
med super-
forsikring*

BYGNINGSTELEFONEN

er der for deg

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

TA KONTAKT MED ANTICIMEX FOR BYGNINGSTEKNISK RÅDGIVNING

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

Har du bilder av situasjonen?

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

Bygningsteknisk Rådgivning - Våre



Gode
tips!

DU KAN GJØRE MYE SELV

Våren

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

Sommer

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

Høst

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

Vinter

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

*Bo trygt
& godt*

HAR DU ET NYERE BYGG?

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



HAR DU ET ELDRE BYGG?

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

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

HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

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

KODE RØD

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

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEEKEN

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

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

Vedlegg 2

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

SERVICEORDR 20134825

AS KINGO TERRASSE

5

E:



INNHold

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



EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER

**INSPEKJONSDATO**

19.02.2025

INSPEKJONSFORETAK

Anticimex AS

E-post: post@anticimex.no

Tlf: 21 62 87 64

INSPEKTØRENS NAVN

Odd Arne Tømmerbakk

92626980

TILSTEDE PÅ BEFARINGEN

Erik Sz

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

KOMMENTAR

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

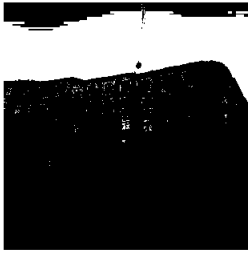


← Innholdsfortegnelse

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Lavblokk < 4 etg.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig

23 %

Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon



Tiltak ikke nødvendig



Aktsomhet som kan kreve tiltak



Anbefales å utbedre så raskt som mulig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon



←Innholdsfortegnelse

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

Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 1.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



25 %



Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Tiltak nødvendig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

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

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong.

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vedlegg 2
SERVICEORDR 20134825
E:

BI - IF Bygging og Inspeksjon - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf
AS RINGO TERRASSE

10

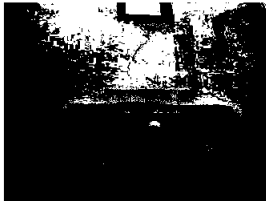


← Innholdsfortegnelse

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

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

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



Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

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

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

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

Vinduer - fasade

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

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

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjoner.

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

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

Yttertakteknig

Delutbedringer/ reoperasjoner utført i 2003-2004 Betongtakstein.

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

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp i stål.

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

Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

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

1 A.



Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

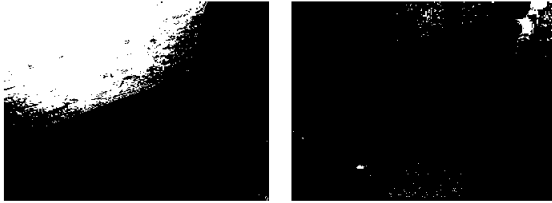
● Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vedlegg 2
SERVICEORDR 20134825
E:

BI - IF Bygging og Skjøtsel - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf
AS RINGO TERRASSE



← Innholdsfortegnelse



Bod (-er)

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

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

Trapper- / trapperom

Betong i trapper og trapperom.

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

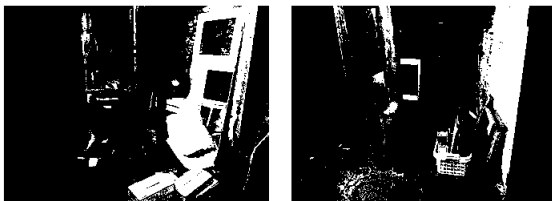
Loft

Loftet er et råloft.

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

1. B.

1C.



● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

Dører

Delutbedringer/ reparasjoner utført i 2015-2017

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

Brannsikkerhet1

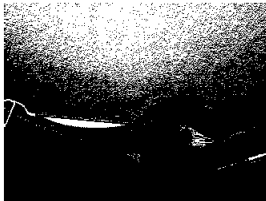
Brannsikkerhet

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

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

Kjeller 1.b.

1A.



Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vedlegg 2
SERVICEORDR 20134825
E:

BI - IF Bygging og Klarring - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf
AS RINGO TERRASSE



← Innholdsfortegnelse

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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



Elanlegg - Fellesanlegg

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

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

(Energipåkostning)

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

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

Avfallshåndtering

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

Uteområdet

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

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

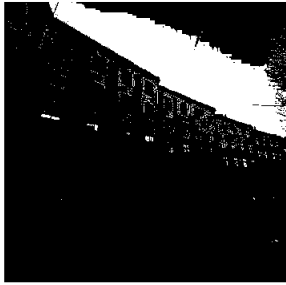
● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 3



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig

21%

Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

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

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong.

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

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

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

Balkonger

Utkraget balkong. Konstruksjon i betong og stål.

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

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

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

Vinduer - fasade

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

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

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjoner.

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

Yttertakteknig

Delutbedringer/ reparasjoner utført i 2003-2004 Betongtakstein.

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vedlegg 2
SERVICEORDR 20134825
E:

BI - IF Bygging og Sjøfart - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf
AS RINGO TERRASSE



← Innholdsfortegnelse

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp i stål.

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

Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

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

3C.



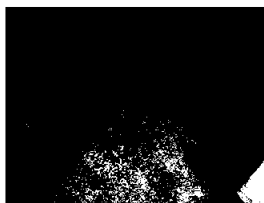
Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

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

3A.

3B.



● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

Bod (-er)

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

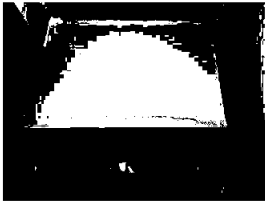
TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
●	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventilasjon, Ryddig, lagring og organisering, Gulv, Vegger, Himling	

Trapper- / trapperom

Metall i trapper, og trapperom i trekonstruksjon.

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

3A.



Loft

Loftet er et råloft.

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

3C



● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

Dører

Delutbedringer/ reparasjoner utført i 2015-2017

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

3 A.



Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

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

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

Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vedlegg 2
SERVICEORDR 20134825
E:

BI - IF Bygging og Service - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf
AS RINGO TERRASSE 20



← Innholdsfortegnelse

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

Elanlegg - Fellesanlegg

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

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

(Energipåkostning)

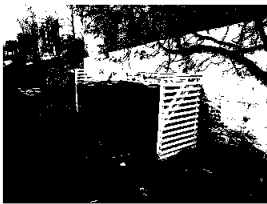
Bygningsmassen er vurdert til å ha en isolasjonsverdi som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det anbefales å kontakte en energirådgiver.

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

Avfallshåndtering

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

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



Uteområdet

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

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Vøyensvingen 5.



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

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKNPUNKTER



Tiltak ikke nødvendig

21%

Aktsomhet som kan kreve tiltak



Tiltak nødvendig



Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng.

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

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong.

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vedlegg 2
SERVICEORDR 20134825
E:

BI - IF Bygging og Sjekking - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf

AS RINGO TERRASSE

22



← Innholdsfortegnelse

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

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

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

Balkonger

Utkraket balkong. Konstruksjon i betong og stål.

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

Inngangsparti

Inngangsparti fra bakkeplan.

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

Vinduer - fasade

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

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

Takkonstruksjon

Saltak i trekonstruksjoner.

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

Yttertaktekning

Delutbedringer/ reparasjoner utført i 2003/2004 Betongtakstein.

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

Takrenner og nedløp

Takrenner og taknedløp i stål.

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

Oppgang Fellesarealer

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med terrazzo. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel.

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

Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå

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

Bod (-er)

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

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

Trapper- / trapperom

Metall i trapper, og trapperom i trekonstruksjon.

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

Loft

Loftet er et råloft.

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

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

Dører

Delutbedringer/ reparasjoner utført i 2015-2017

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

Brannsikkerhet1

Brannsikkerhet

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

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

Oppgang Fellesarealer

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

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

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



← Innholdsfortegnelse

Elanlegg - Fellesanlegg

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

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

(Energikonisering)

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

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

Avfallshåndtering

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

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

Uteområdet

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

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

● Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

● Anbefales å utbedre så raskt som mulig

● Ikke tilgjengelig for inspeksjon



←Innholdsfortegnelse

HMS EGENERKLÆRING

AS KINGO TERRASSE



Vedlegg 2
SERVICEORDR 20134825
E:

BI - IF Bygningsskadeværing - Vøyensvingen 3 - 24.02.2025 11.29 - 20134825.pdf
AS KINGO TERRASSE

27



Versjon
01

Dato
30.01.2025

Oppdragsgiver
Kingo Terrasse AS

Utarbeidet av
Andreas Verdich

Kontrollert av
Roar Pauer Liaøy

Vedlegg 3

44 av 57

Side 1 av 10
Kingo Terrasse - Befaringsrapport setningskader.pdf



Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING.....	3
2 KONSTRUKSJON.....	4
3 BEFARING & BILDER	7
4 VURDERING & ANBEFALTE TILTAK	10

1 INNLEDNING

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

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

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



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

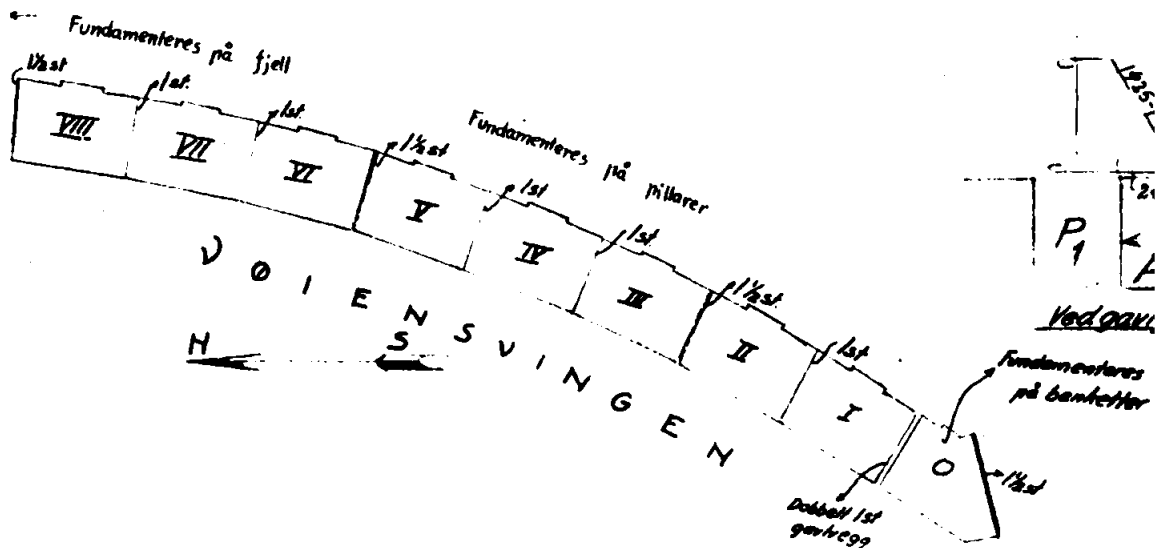
¹ 127092-RIG-NOT-001 Overordnet geoteknisk vurdering av setninger / refundamentering

² Vedlikeholdsnøkkelen Kingo Terrasse AS

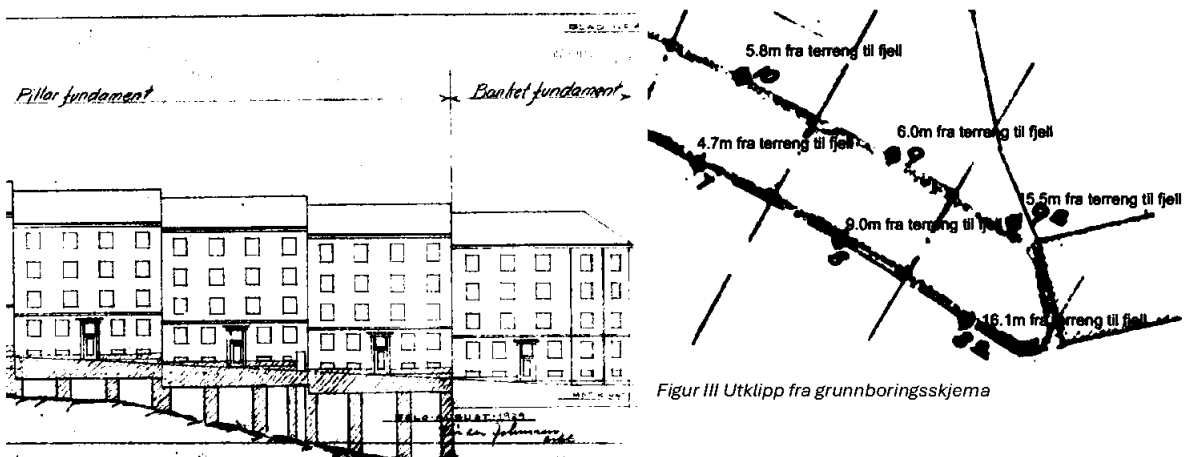
2 KONSTRUKSJON

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

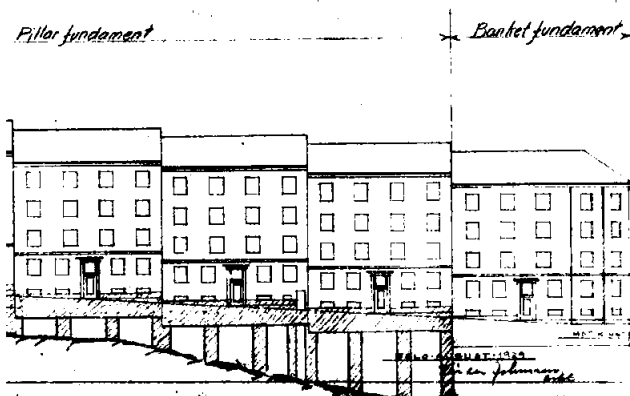
Trappesjakter og etasjeskillere er oppført i armert betong. Yttervegger er sannsynligvis oppført som 2,5 stens hulmur, trolig Tronhjemshulmur.



Figur II Utklipp fra fundamentplan

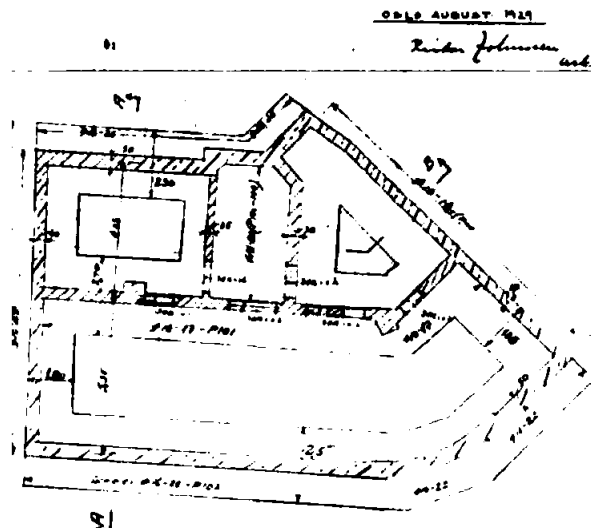
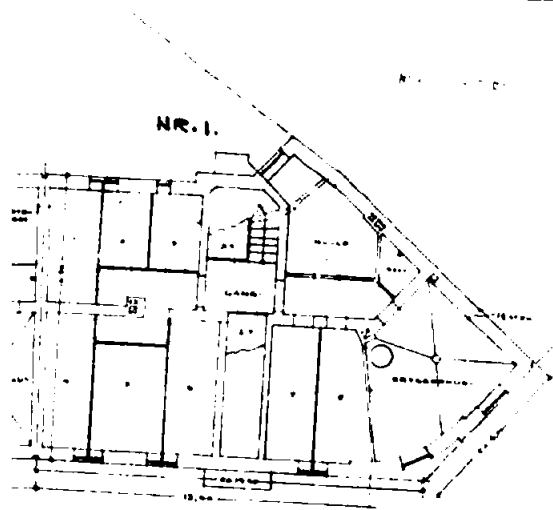
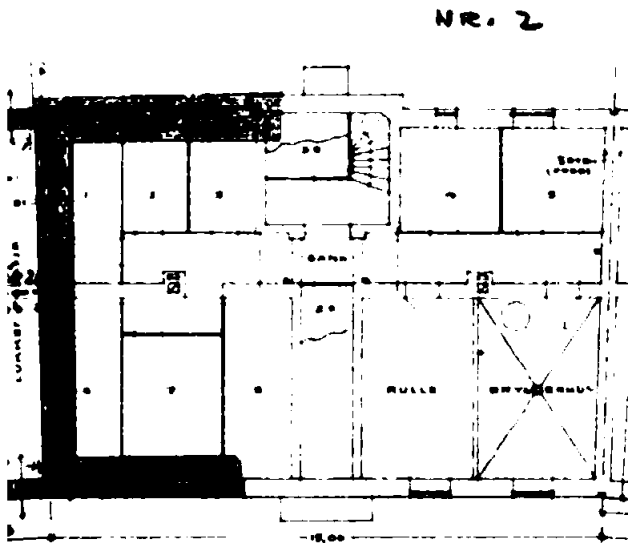


Figur III Utklipp fra grunnboringskjema



Figur IV Utklipp fra fasadetegning

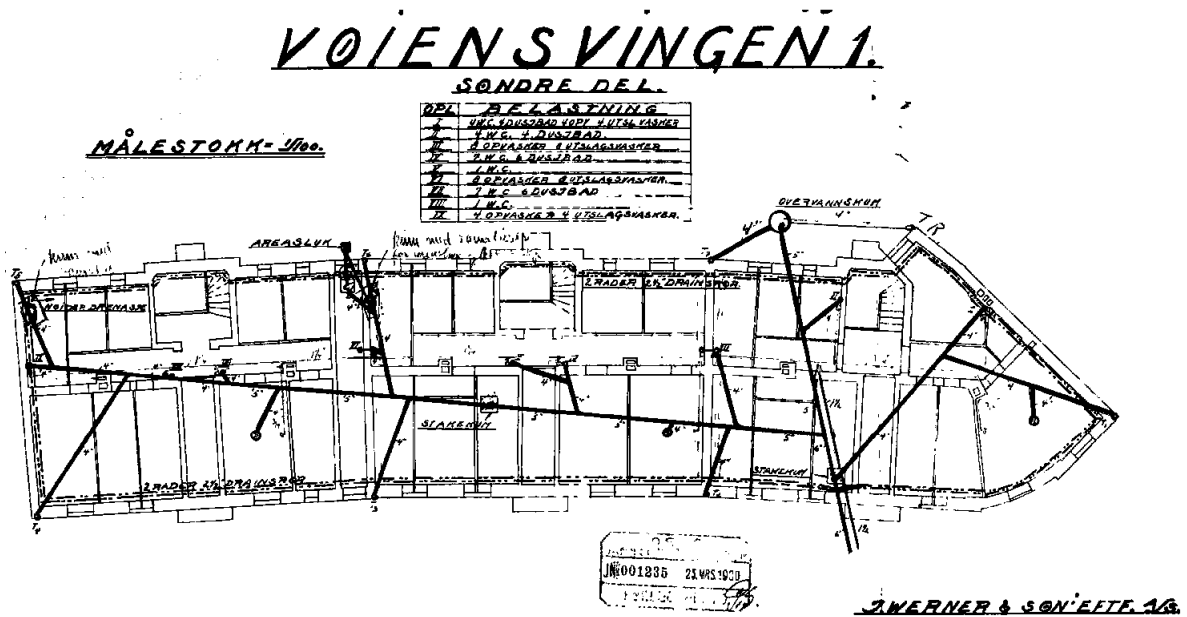
³Fundamentplan, ⁴Fundamenter på pilarer, ⁴Fasadetegning, ⁵Grunnboringsskjema



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

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

³Fundamentplan, ⁶ Kjellerplan



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

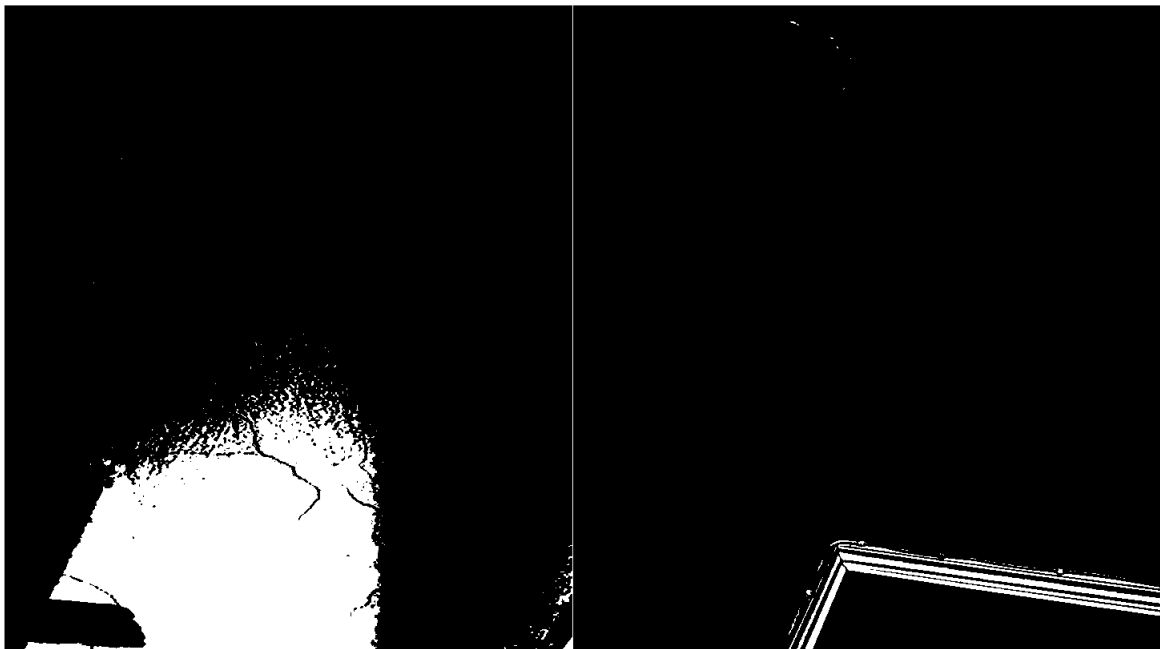
⁷Bunnledningsplan

3 BEFARING & BILDER

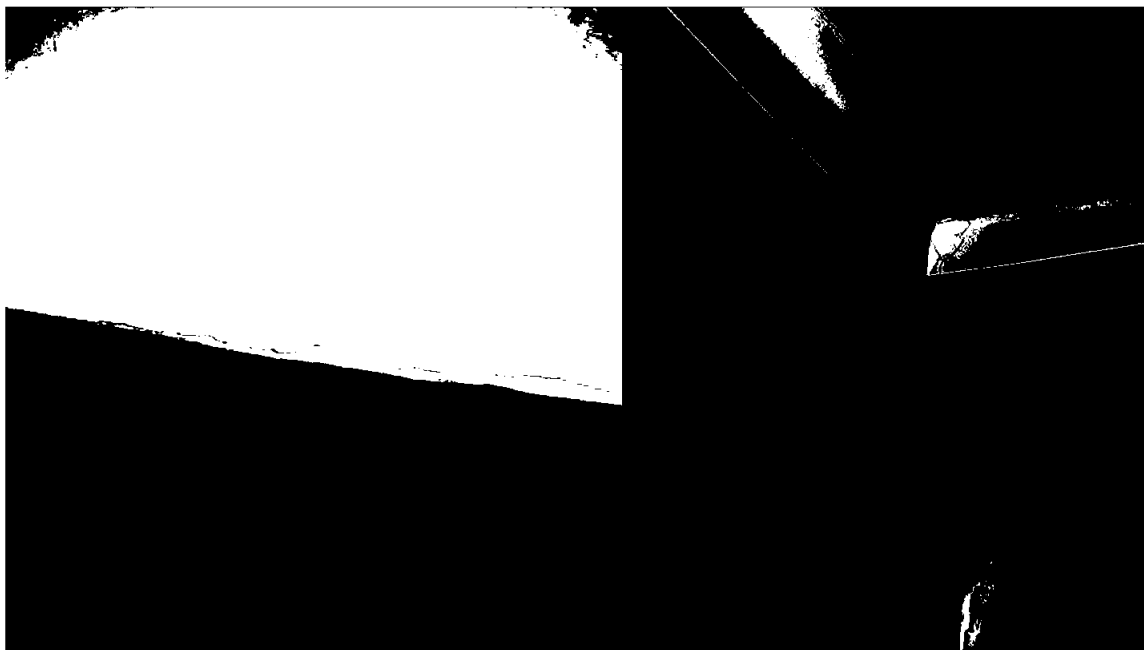
Befaringen ble gjennomført 23. januar. Deltakere på befaringen var OBOS Prosjekt og andelseiere i leilighet i 4. etasje som er berørt av setningsskader. Befaringen ble gjennomført som en visuell befaring. Områder som ble befart var leilighet i 4. etasje, utvendige fasader, loft og kjeller. Det var ikke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



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



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



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



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



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



4 VURDERING & ANBEFALTE TILTAK

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

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

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

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Erik Szabo er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Erik Szabo og Ludvig Johansson er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse justeres til 145 000

- For
 Mot

Sak 6 Utbygging av kjeller og /eller lofts boder.

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

- For
 Mot

Sak 7 Valg av styre

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Erik Szabo
 Ludvig Johansson
 Rune Kruse Måløy

Sak 8 Husordensreglement - oppdatering tilleggstekst vedr. oppussing

3.13 Oppussing legges til Husordensreglene

- For
 Mot



Sak 9 Renovering av bakgårdsfasade

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

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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