NORDVIK

Voksenkollveien 74A

3 soverom | 162 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Voksenkollveien 74 A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
67	Om boligen
77	Nabolagsprofil
79	Tilstandsrapport
86	Andre vedlegg
192	Kontaktinfo
195	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.02.2026

Nøkkelinformasjon



Nyoppført familiebolig med høy standard ved marka |
Takterrasse, terrasse og garasjeplass | 3 bad | Kort vei til T-bane

Prisantydning	**12 950 000,-**
Omkostninger	**47 230,-**
Totalpris	**12 997 230,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 371,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2024**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nyoppført (2024) og lekker familiebolig i barnevennlige omgivelser med Nordmarka som nærmeste nabo. Solrikt og snøsikkert med milevis av tur- og skimuligheter rett utenfor døren. Det er kort gange til T-banen som tar deg enkelt ned til byen.

- Markterrasse med direkte adkomst til stor, felles hage
- Sigdal-kjøkken med Siemens hvitevarer
- Stue med peisovn
- Loftstue med utgang til takterrasse
- Romslig kjellerstue med bad og egen inngang
- Tre soverom og tre lekre bad
- Wc + vaskerom
- Store vindusflater og gode lysforhold
- 1-stavs eikeparkett fra Boen
- Balansert ventilasjon
- Garasjeplass
- Sportsbod og felles sykkelparkering
- Barnevennlig og bilfritt tun
- Nær Voksentoppen friluftsbarnehage m/ egen kokk/skiskole
- Kort gange til T-bane
- Lav dok. avgift

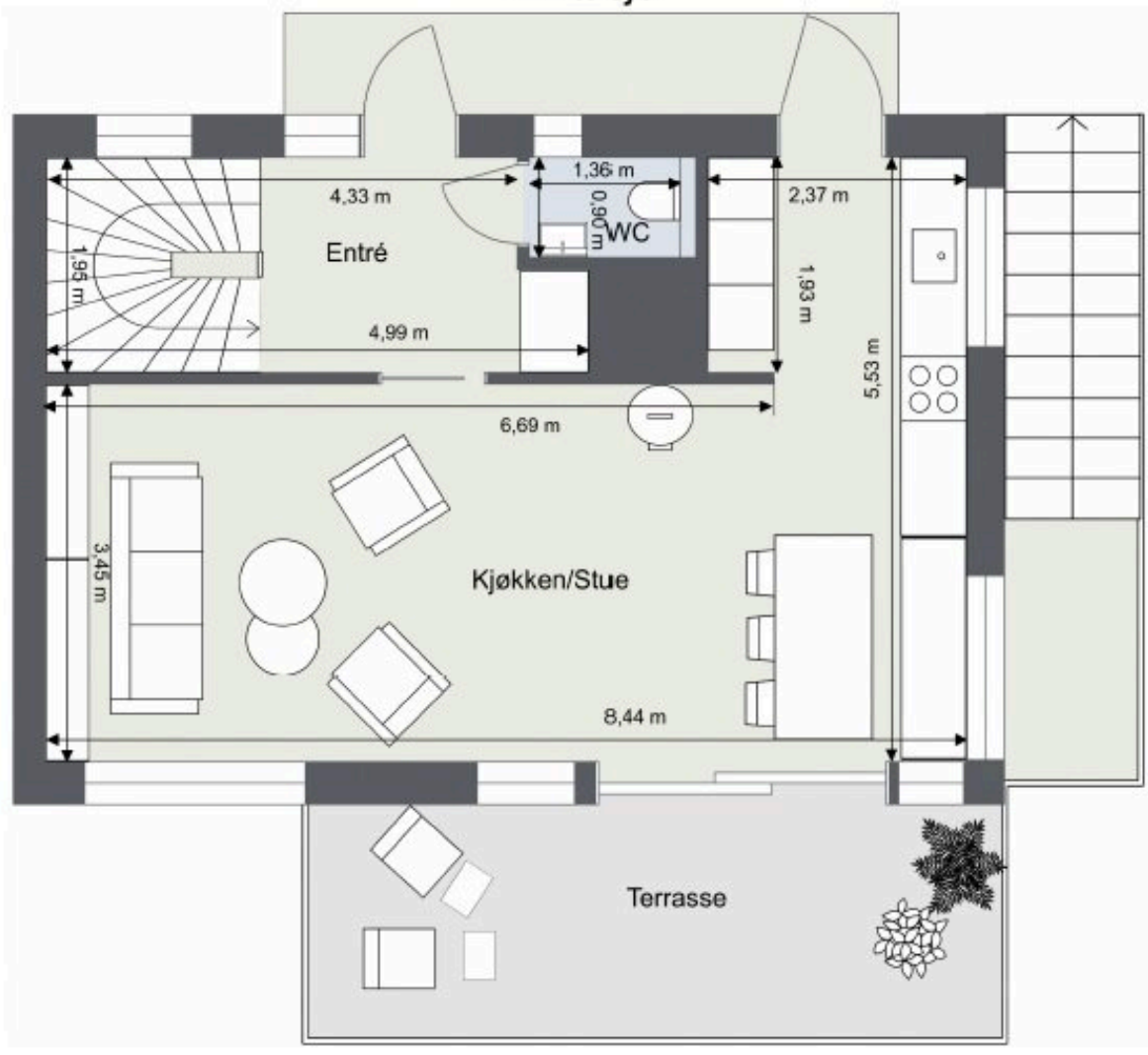
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

TEK :NORGE

Voksenkollveien 74 A, Hus 9

1. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen


Viktig!
Important!
SCHIEDEL

























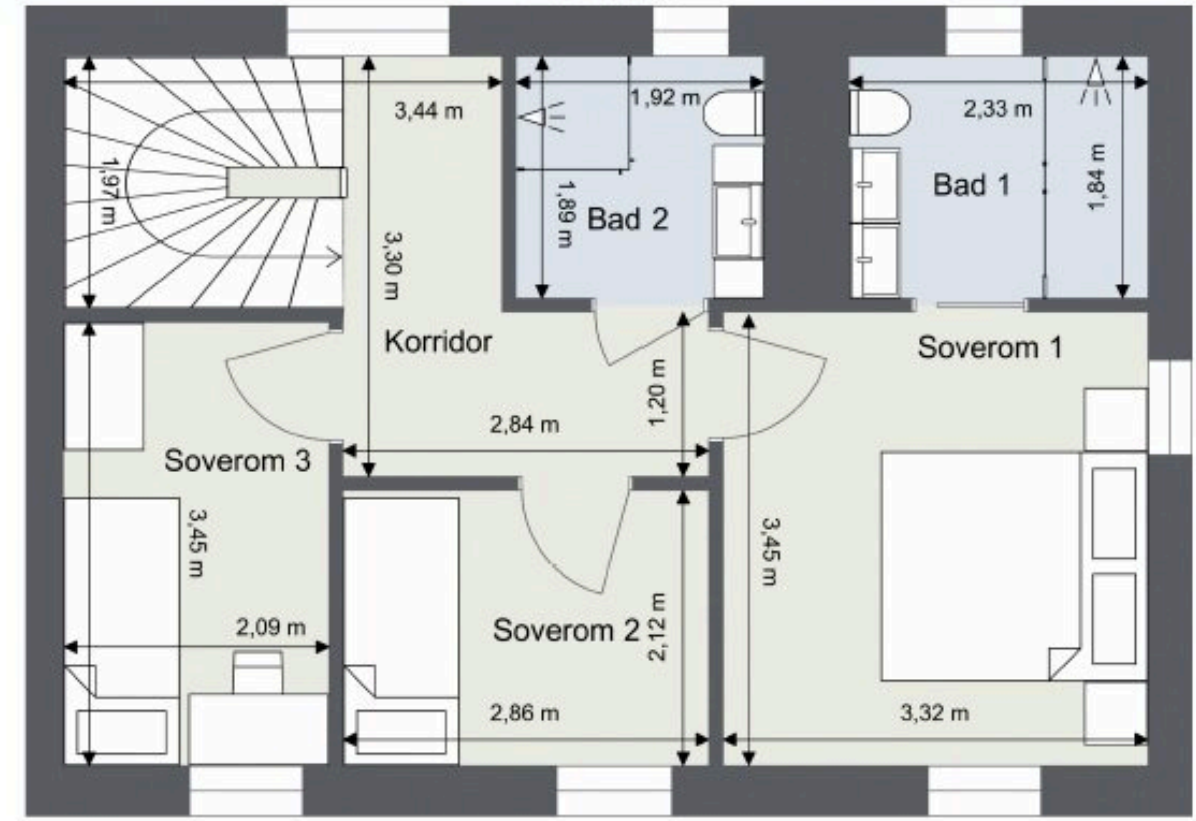
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm

TEK :NORGE

Voksenkollveien 74 A, Hus 9

2. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen








PALM LEAF






LEXION



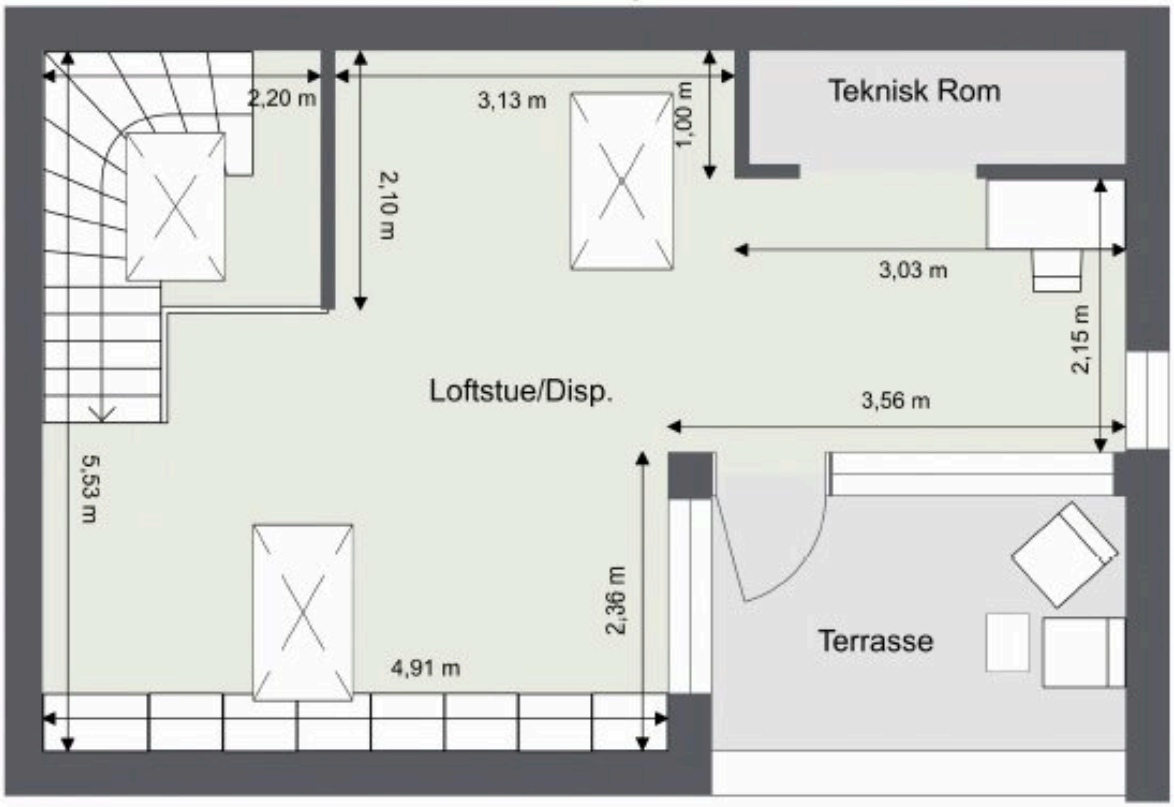
Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm

TEK :NORGE

Voksenkollveien 74 A, Hus 9

3. Etasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen









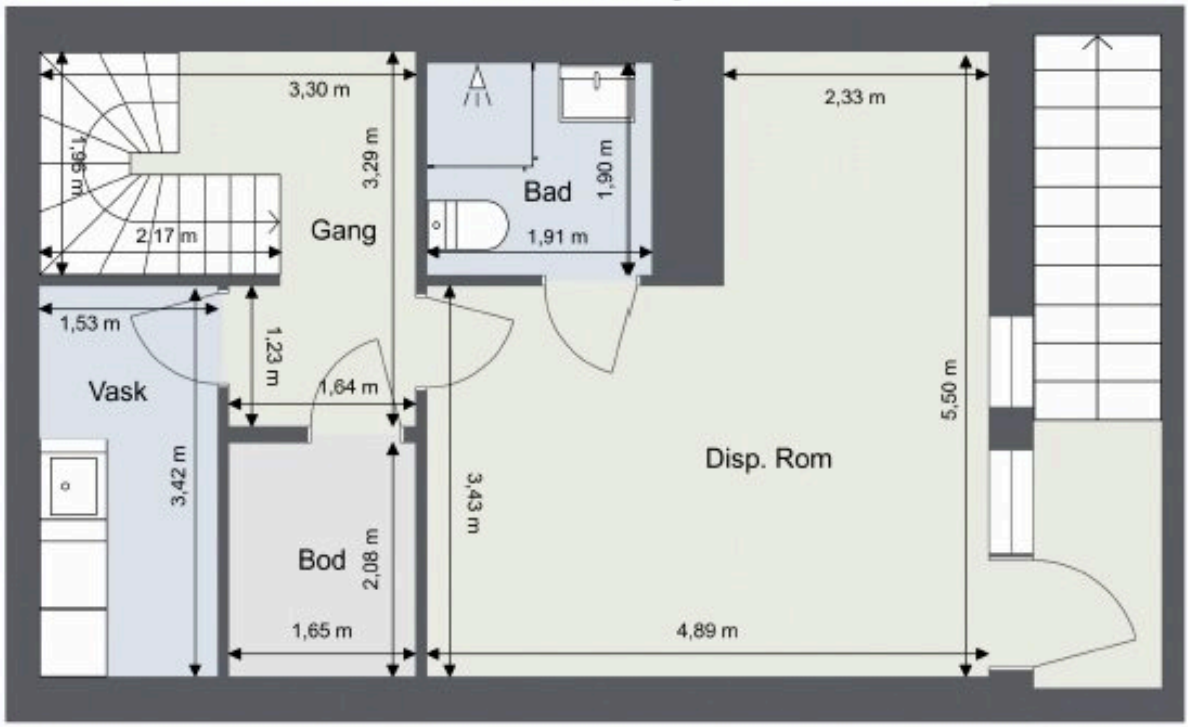
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 51 kvm

TEK :NORGE

Voksenkollveien 74 A, Hus 9

Underetasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen


















RØRLEGGER LARS
67 14 48 85

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0010/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Voksenkollveien 74A, 0790 OSLO
Gnr 33, bnr 3146, snr 25 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 3146, snr 31 (ideell andel 1/23) i Oslo kommune

Selger
Voksenkollen Utvikling AS

Kjøpesum og omkostninger
12 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
45 850,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
47 230,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
66 930,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 997 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 016 930,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2024

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Gang, bod/teknisk, vaskerom, bad og bod
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod
Total BRA: 51 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, wc, kjøkken og stue
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 13 kvm. Markterrasse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Trapperom, gang, to bad og tre soverom
Total BRA: 47 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 22 kvm. Trapperom og loftsstue
Total BRA: 22 kvm.
TBA: 7 kvm. Takterrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i 3. etasje gjelder ca. 6,5 kvm takterrasse
TBA i 1. etasje gjelder ca. 13 kvm terrasse
BRA-E i kjeller gjelder ca. 5 kvm sportsbod

Innhold
Boligen går over fire plan og inneholder følgende:
Kjeller: Gang, bod/teknisk, vaskerom, bad og bod
1. etasje: Gang, wc, kjøkken og stue
2. etasje: Trapperom, gang, to bad og tre soverom
3. etasje/loft: Trapperom og loftstue

Det medfølger i tillegg en sportsbod på ca. fem kvm.

Standard
Entré:
Boligen har enkel, trappefri adkomst i byggets 1. etasje. Entré med store 60x60 cm. fliser på gulv, elektriske varmekabler og downlightsbelysning. Inngangsdør med sidefelt med glass.

Stue 1. etasje:
Stor og innbydende stue i 1. etasje med flere soner, hvilket gir fleksibilitet med tanke på møblering. God plass til sofagruppe og et stort spisebord. Ideelt for både små og store selskaper. Boligen har et gjennomført og tidsriktig interiør med pene overflater og harmoniske fargevalg. 14 mm. 1-stavs eikeparkett fra Boen, behagelig gulvvarme (varmefolie) og veggflater malt i duse fargetoner. Store vindusflater med mørke omramminger sikrer meget gode lysforhold og fin romfølelse. Stuen ligger i fin forlengelse av kjøkkenet og sammen utgjør de et fint og sosialt allrom. Den stemningsfulle peisovnen skaper et naturlig skille mellom de ulike sonene, samt ekstra hygge og varme på de kjøligste dagene. Balansert ventilasjon sørger for et godt inneklima.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en markterrasse på ca. 14 kvm. med terrassebord. Terrassen er adskilt med prydbusker, som etter hvert vil vokse seg fyldigere. Terrassen utgjør en herlig forlengelse av rommet hvor måltider enkelt kan medbringes ut. God plass til utemøblement og grill. Fra markterrassen er det direkte adkomst til en stor, felles hage. Meget barne- og familievennlig med mye plass å boltre seg på. Naturskjønne omgivelser med Nordmarka som nærmeste nabo.

Loftstue:
I boligens 3. etasje befinner loftstuen seg. Et stort og luftig allrom med skråtak, takvinduer og rikelig med naturlig lysinnslipp. Rommet har gode møbleringsmuligheter og egner seg utmerket til f.eks. tv-stue, hjemmekontor eller treningsrom. Fra stuen er det utgang til en lun og skjermet takterrasse på ca. 6,5 kvm. med plass for en liten sittegruppe.

Kjellerstue:
Romslig kjellerstue med pene overflater og gode møbleringsmuligheter. I likhet med resten av boligens oppholdsrom har rommet lekkert 14 mm. 1-stavs eikeparkett fra Boen og veggflater malt i behagelige fargetoner. Fra stuen er det adkomst til bad og direkte utgang til terreng/gårdsplass.

Kjøkken:
Lekkert Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer fra Simens. Kjøkkenet har mørke, slette fronter med soft-lukk system og håndtak. Grå Terrazzo 20 mm. laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt induksjonstopp med ventilator. Innbygningsovn i sort stål, oppvaskmaskin og kombiskap er integrert.
Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsmuligheter. Kjøkkenet får masse lys fra store vindusflater og har direkte utgang terreng. Foran den ene vindusposten, som en forlengelse av kjøkkeninnredningen er det en sittebenk med oppbevaring og plass for spisebord. Kjøkkenet har varmefolie i gulv.

Bad og wc:
Boligen inneholder hele tre bad og et wc-rom. Et av badene ligger i boligens kjelleretasje og to ligger i 2. etasje, i likhet med boligens soverom. Et av badene i 2. etasje er tilknyttet hovedsoverommet. Alle badene har et lekkert interiør med pene overflater - fliser i 60X60-format fra Villeroy & Boch. I dusjsonen er det mosaikkflis i str. 5x5 cm. Moderne baderomsinnredning med heldekkende hvit servant og skuffer. Over servant er det montert lysspeil. Vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører, designsluk og regnfallsdusj. Alle badene har varmekabler i gulv og downlights i himling.

Separat wc-rom/gjestetoalett i 1. etasje med flislagt gulv og malte veggflater. Varmekabler i gulv og downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett og moderne baderomsinnredning med lysspeil. Rommet har adkomst fra hallen i 1. etasje.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom i kjelleretasje med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med servantskap og benkeplate med nedfelt oppvaskkum og armatur.

Soverom:
Boligen inneholder tre soverom, alle befinner seg i boligens 2. etasje. Alle soverommene har 14 mm. 1-stavs eikeparkett fra Boen og veggflater malt i behagelige fargetoner. Store vindusflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Møbleringsmuligheter for seng og garderobe. To fine barnerom, samt et romslig og lunt hovedsoverom med eget bad.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles underjordisk garasjeanlegg.

Den enkelte seksjonseier plikter å følge det til enhver tid gjeldende regelverk for lading av elbil. Sameiets styre anbefaler montering av en ladestasjon fra for eksempel Salto. For ytterligere informasjon, se sameiets husordensregler § 5 Spesifikt for garasjeanlegget.

Tunet er bygd opp rundt prinsippet om "et bilfritt tun." I praksis betyr dette at all kjøring som hovedregel kun er tillatt til gjesteparkeringsplasser og ned til sameiets garasjeanlegg.

Gjesteparkering skal skje på tunets dedikerte plasser, alternativt i veiskulderen på Voksenkollveien. Det er ikke tillatt for beboere å benytte tunets egne gjesteparkeringsplassene til parkering av egne private kjøretøy med unntak av kortvarige av- og pålessinger.

For ytterligere informasjon, se sameiets husordensregler § 6 Kjøring og parkering.

For øvrig parkering etter gjeldende bestemmelser.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Skau Kleven

Byggemåte
Bygning utført med bærekonstruksjon i tre.

Fasader med isolerte stendervegger, kledd med panel. Kledningen er ferdig grunnet og er påført et strøk maling fra fabrikk. Farge i hht. arkitektens fargepalett for område.

Balkonger og terrasser i trekonstruksjon.

Det er innvendig trapp uten repos. Hvite vanger med trinn i hvitlasert eik og barnesikringslister i samme farge som trinn.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver bolig. Avtrekk fra bad, WC og kjøkken. Tilluft til øvrige rom iht. tekniske forskrifter. Ventilasjonsaggregat skal fortrinnsvis plasseres integrert i knevegg på loft, med dører som sikrer god tilgang. Det gjøres oppmerksom på at det alltid vil være noe lyd fra et balansert ventilasjonssystem.

Det er montert opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på vaskerom.

Varslingsanlegg og brannslukkingsutstyr iht. forskriftskrav til hver enhet.

Hovedinngangsdør er fabrikkmalt, uten glassfelt og FG-godkjent låsenhet. Sidefelt med glass. Swedoor Stable Advance Line NCS S8500-N mørk grå kompaktdør eller tilsvarende for innedører. Vinduer med energiglass iht isolasjonskrav.

Gulv i stue, kjøkken, soverom, gang og bod med 14 mm 1-stavs børstet pigmentert eikeparkett med fas som standard. Type: Eik Warm Cotton fra Boen. Vegger Innvendige vegger i boligen er gips, sparklet og malt. Malingstype er akryl.

Sportsbod i netting i garasjekjeller. Avsatt plass til felles sykkelparkering i garasjekjeller.

Postkasser plasseres på fellesstativ.

Fremføring i form av trekkerør for TV-uttak/telefon/nettverk i stue og tilsvarende leveranse i tv-stue. Det er inngått avtale med Telenor Fiber som løper i 3 år.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Ved fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Se sameiets vedtekter § 7 for betingelser for utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen har gulvarme i kjøkken og stue, gulvet blir varmet opp av varmefolie
- Elektrisk gulvvarme med egen termostat på bad og entre/WC
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Boligen er ubebodd og megler kjenner ikke til estimert strømforbruk for denne boligen. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 371,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, parkering, kabel-tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, snørydding, samt drift og vedlikehold

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader lik: kr. 635
Parkering: kr. 184
Felleskostnader brøk: kr. 2236
TV/bredbånd: kr. 316

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader til sameiet
- Eiendomsskatt
- Strømutgifter
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor (Fiber) er sameiets leverandør av kabel-TV/internett.

Sameiet

Navn og orgnr.
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, orgnr. 919137177

Om sameiet
Sameiet består av 15 seksjoner. SE Soria Moria Tunet A og B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919137177, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 33/3146 Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Regnskap- og forvaltning og revisjon:
- Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1441336. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Årsberetning 2023- Sameiet Soria Moria tunet A og B: Regnskapet viser et underskudd på kr 81 561. Dette har ere årsaker. Lysarmaturen i garasjen ble skiftet ut i 2023, og dette kostet kr 50 000,-. Videre ble det gjennomført service på vifteanlegget i garasjen som kostet kr 30 000,-. En sprinkel gav etter for temperatursvingningene rett før jul som resulterte i vannlekkasje og trykkøkningspumpen trengte akutt ettersyn etter et strømbrudd. Hendelsene dekkes av forsikringen, men det påløper kr 10 000,- i egenandel per tilfelle.

Forsikringspremien har dessuten økt med om lag kr 20 000,- og kommunale avgifter med om lag det samme. Kommunen har varslet at disse vil fortsette å øke i 2024 og 2025. Styret slår på denne bakgrunn fast at det var på tide at innbetalingene til felleskostnadene ble økt, noe de ble fra og med juli 2023.

Økte felleskostnader ble bestemt på ordinært årsmøte 22. mai 2023. Forut for dette hadde oppdatert kostnadsfordeling basert på ny arealtelling allerede blitt enstemmig vedtatt i et ekstraordinært årsmøte 4. mai 2023. Styret har godt håp om å styre mot null i 2024 og vurderer den økonomiske situasjonen som tilfredsstillende.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men ved

salg skal styret skriftlig underrettes.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen fellesgjeld pr. 30.01.2026.

Ingen fellesgjeld pr. 30.01.2026.

Fellesformue
Kr 12 603,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 132 745,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 363 000,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.

For ytterligere informasjon se sameiets husordensregler § 10 Dyrehold.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 1441336

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 067 kvm (Eiertomt)
Samtlige boligseksjoner gis eksklusiv rett til bruk av uteareal tilknyttet egen seksjon. Arealet er opparbeidet og avgrenset med gjerde/beplanting etter en felles plan for eiendommen.

På felt B er det planlagt plassering av en inngjerdet ballbane med fotballmål. Etter oppdrag fra selger er det utarbeidet en enkel illustrasjon som viser plassering. Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Voksenkollveien 74A har en svært attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser med Nordmarka som nærmeste nabo. Eiendommen er perfekt tilrettelagt for den aktive familien, og for den som søker roen i en ellers travel hverdag med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og flotte rekreasjonsområder.

Rekreasjonsmuligheter:
Området er et eldorado for sport - og friluftsinteresserte med sans for kvaliteter som frisk luft og turer i marka. Det er en kort spasertur til VM-løypene som er inngangsporten til hele Nordmarka med fantastiske rekreasjonsmuligheter året rundt. Nordmarka har flotte turstier og sykkelveier sommerstid, samt milevis med preparerte skiløyper/lysløyper vinterstid. Videre ligger Holmenkollen Riksanlegg med hopp, langrenn, skiskyting og rulleski i umiddelbar nærhet. Det er en svipptur til Tryvann som har blitt en helårsdestinasjon med både flott alpinanlegg og en utfordrende sommerpark bestående av klatrepark og terrengsykkeltraséer. Turer til fots, ski eller sykkel, til for eksempel Ullevålseter eller Kikutstua, blir fort vanedannende.

Øvresetertjernet i nærheten har gode bademuligheter, og Korketrekkeren med flott akebakke er heller ikke langt unna. Bogstad har flott golfbane og det er et aktivt hestemiljø i Sørkedalen.

Holmenkollen Park hotell byr i tillegg på treningssenter, spa og svømmebasseng.

Idrettslaget TRY ligger i nærområdet og byr på et bredt utvalg av ulike idrettstilbud for små og store. Her kan man velge mellom allidrett, langrenn, skiskyting, alpint, løping og fotball. Videre er det kort vei til både Hemingbanen og Gressbanen idrettsanlegg med skøytebane om vinteren, golfbane (Bogstad), idrettshall og tennisanlegg m.m.

Servicetilbud:
Daglivarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Prix på Besserud, Rema 1000 i Arnebråtveien og Kiwi eller Coop Extra på Slemdal. For ytterligere servicetilbud har man Røa nærsenter med sine 34 butikker og servicetilbud, eller Slemdal og Vinderen med hyggelig kaféer og butikker.

I området finnes flere flotte restauranter, blant annet Holmenkollen restaurant, Frognerseteren restaurant og Holmenkollen Park Hotel Scandic. Hotellet har også treningssenter, spa og svømmebasseng. Det er kort vei til Lysebu med fin restaurant og svømmebasseng.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Grindbakken skole som har aktivitetsskole. Grindbakken skole har en relativt skjermet beliggenhet med mye flott natur rundt. Det er taxitransport for førsteklassingene til/fra Grindbakken skole og det arrangeres nabovise gå-grupper for de eldre

elevene. I området finnes Midtstuen ungdomsskole og Ris ungdomsskole samt Ullern vgs. og Persbråten vgs. Videre finnes det et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærheten av boligen. Her kan nevnes de populære friluftsbarnehagene Voksenkollen, Skistua og Onkel Tomms Hytte. På Holmenkollen finnes også en Montesorribarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen Voksenkollveien 66-78 (felt B, reg 80-88) - Boliger - datert 03.06.2024. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:
· Grøntanlegg
· Opparbeidelse av fortau
· Reetablering og revegetering av hensynssone

I den midlertidige brukstillatelsen ble gitt frist til 01.11.2024 for ferdigstilling av grøntanlegg, opparbeidelse av fortau og reetablering og revegetering av hensynssone. Det er i brev datert 10.10.2024 bedt om at midlertidig brukstillatelse opprettholdes mens de venter på ferdigattest for fortauet. Det er bedt om utsettelse for innsendelse av søknad om ferdigattest til: 01.03.2026.

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

Bod i kjeller tilfredsstiller trolig ikke dagens krav til lysforhold for rom til varig opphold.

Vei, vann og avløp
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-4690.

Pågående byggesaker i området:
Ullveien 14 - rehabilitering og ombygging av privat institusjon
Saksnummer: 2025/10561 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510561

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/33/3146/25:
19.05.2015 - Dokumentnr: 438919 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Voksenkollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3146
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2015 - Dokumentnr: 438921 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3146
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2015 - Dokumentnr: 438921 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om ledninger, kummer og lignende
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3146
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.2015 - Dokumentnr: 438921 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om ledninger, kummer og lignende
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3146
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2017 - Dokumentnr: 286978 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 165/5796

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- I forbindelse med 1 års befaring er det avdekket avvik fra TEK17 mht. takhøyde i 2. etasje på husene i SMT2. Avviket på dette huset (Hus 9) utgjør inntil 2,1 cm.
- På felt B er det planlagt plassering av en inngjerdet ballbane med fotballmål. Etter oppdrag fra selger er det utarbeidet en enkel illustrasjon som viser mulig plassering. Dokumentet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto ca. (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 206 635,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 6. februar 2026

Megler
Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket
Nordvik Røa
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Voksenkollveien 74A

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	8 min / 5.4 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	8 min / 5.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	9 min / 5.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	8 min / 5.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	10 min / 6.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	12 min / 7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	14 min / 9.1 km

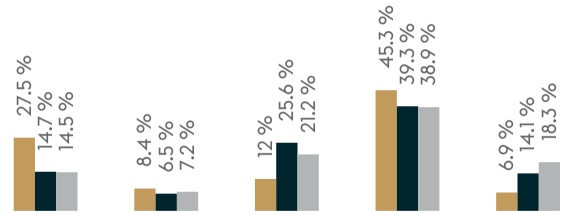
Offentlig transport

Voksenkollen	Linje 1	8 min / 0.7 km
Besserud T	Linje 1N	6 min / 4.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	16 min / 9.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min / 15.5 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Voksentoppen ski- og friluftsb...	124 barn	8 min / 0.5 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ...	8 barn	8 min / 0.7 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage...	31 barn	13 min / 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voksenåsen	1 333	465
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksentoppen spesialskole	7 min
Voksenkollveien minifotballba...	9 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	5 min
Hovseter Velvære	10 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Arealmålingsrapport

Voksenkollveien 74 A (hus nr. 9), 0790 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 3146, snr. 25



Befaringsdato: 05.06.2024 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1526 **Referansenummer:** UE5125

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven

Gyldig rapport
02.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.kleven@tek-norge.no
911 82 379

Bygninger på eiendommen

Kjedet bolig



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar
Boligen er nyoppført

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet bolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. etasje/loft	22			22	7	7	29
2. etasje	47			47			47
1. etasje	47			47	13		47
Kjeller	46	5		51			51
SUM	**162**	**5**			**20**	**7**	**174**
SUM BRA	**167**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje/loft	Trapperom, loftsstue		
2. etasje	Trapperom, gang, 2 bad, 3 soverom		
1. etasje	Gang m/trapp, wc, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang m/trapp, bod/teknisk, vaskerom, bad, bod		

Kommentar

TBA i 3. etasje gjelder ca. 6,5 kvm takterrasse. TBA i 1. etasje gjelder ca. 13 kvm terrasse. BRA-e i kjeller gjelder ca. 5 kvm sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygningen er nyoppført i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bod i kjeller tilfredsstiller trolig ikke dagens krav til lysforhold for rom til varig opphold.

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)
Kjedet bolig	136	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
05.6.2024	12:00:00	14:00:00	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	3146		25		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Voksenkollveien 74 A (hus nr. 9)

Hjemmelshaver
Voksenkollen Utvikling AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

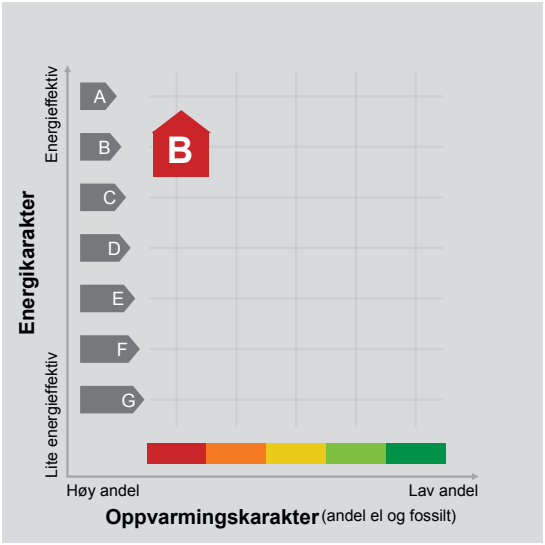
Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
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 befaringstidspunktet 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, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen 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 personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517
Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

ENERGIATTEST

Adresse	Voksenkollveien 74A
Postnummer	0790
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	3146
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300455408
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	77f031e5-48f3-4b2e-b252-21d0a8155a44
Dato	04.07.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ SOPHIE SCHØNFELDT KARLSEN



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	322
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Voksenkollveien 74A
Postnummer: 0790
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 04.07.2024 10:43:58
Energimerkenummer: 77f031e5-48f3-4b2e-b252-21d0a8155a44

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 3146
Seksjonsnummer: 25
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300455408

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	366 m²
Areal tak	99 m²
Areal gulv	92 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	113 m²
Oppvarmet BRA	322 m²
Totalt BRA	322 m²
Oppvarmet luftvolum	799 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,87 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	35,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	37,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	13.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	87 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	87 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,06 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,06 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,18
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,77
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Sophie Schönfeldt Karlsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	38,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,6 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	104,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	36 311 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	112,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	25 542 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	112,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	36 311 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	31 541 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	4 770 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	36 311 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	86,6 %

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0010/26 . Vår ref.: 7755-1-25 Dato: 30.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Se Soria Moria Tunet A Og B
Organisasjonsnr:	919137177
Seksjonseier:	VOKSENKOLLEN UTVIKLING AS
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Voksenkollveien 74 B, 0790 OSLO
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	33
Bnr.	3146

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1441336.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver bolig har 2 p-plasser i felles garasjeanlegg og lagringsplass i bod. Ved spørsmål til styret kan de kontaktes på: soriamoriatunet@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 371,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader lik	635,00	
Parkering	184,00	
Felleskostnader brøk	2 236,00	
TV/bredbånd	316,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	49,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	12 603,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arild Bloemendaal, e-post: soriamoriatunet@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO

Vedtatt i sameiermøte
den 17. oktober 2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret på ordinært årsmøte 23.april 2024
Sist endret på ordinært årsmøte 05. juni 2025

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo og består av 29 boligseksjoner og 2 garasjeseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Eiendommen består av to teiger uten felles grense eller infrastruktur, henholdsvis benevnt felt A og felt B.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 33, bnr 3146, Voksenkollen 66 A – 78 B og 90 A-94 D i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt jf. § 22. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – dvs. alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal, med det unntak som fremgår nedenfor i 2. avsnitt, dekkes av sameierne og fordeles i tråd med vedtak på årsmøtet.

Grunnpakke kabel-TV, gårdsstrøm og vedlikeholdskostnader utomhus fordeles likt på boligseksjonene. Boligseksjonene skal ha ansvaret for å dekke alle felleskostnader som *direkte* er knyttet til eget bygg og har intet ansvar for hverandres kostnader av denne art. Det samme gjelder for eventuelle bygningsmessige eller utvendige anleggsmessige arbeider som er relatert til seksjonen eller annet areal som tilordnes seksjonen.
Næringsseksjonene/garasjeseksjonene skal kun betale felleskostnader som naturlig tilordnes seksjonene eller kommer seksjonene til nytte, herunder medregnes administrative kostnader slik som styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, felles bygningsforsikring, fellesstrøm, o.l. For drift og vedlikehold av garasjeanlegget skal det betales et månedlig forskuddsbeløp per parkeringsplass, som fastsettes på sameiermøtet på grunnlag av årsbudsjettet og faktureres den enkelte eier av p-plassen. Dersom à kontoinnbetalinger må justeres underveis i driftsåret skal også forskuddsbeløpet for parkeringsplassene justeres tilsvarende.

Unnlatelse av å betale utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn i seksjonen.
Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Seksjonseierne skal hver dekke kostnader ved, og ha ansvaret for ytre vedlikehold av eget bygg, samt kostnader til vedlikehold av eventuelle tekniske anlegg som kun betjener egne arealer. Dette gjelder for alle anlegg og utstyr som benyttes av eller betjener den enkelte boligseksjon, herunder eventuelle trapper/trappeoppganger, dører som fører ut fra boligseksjon til garasjeseksjon, terrasser, balkonger, fasader, tak, kjeller, lysgraver og tilordnet hageparsell, etc. Vedlikehold av garasjeseksjonene fordeles på eierne iht. intern sameierbrøk for garasjeseksjonene. Tomten for øvrig, med alt anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

Alt som hører innunder felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på seksjonene er ikke tillatt uten styrets godkjenning, samt eventuell offentlig tillatelse der dette er påkrevd. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

Bestemmelsen her gjelder uavhengig av om kostnaden er å anse som løpende vedlikehold eller påkostning.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene

§ 6
BRANNFORSKRIFTER

Det påligger eier å sørge for at seksjonen er tilstrekkelig utstyrt og vedlikeholdt med hensyn til brannsikringsutstyr i h.h.t. de lover og forskrifter som gjelder.

§7
REGISTRERING AV SAMEIERE
SALG - UTLEIE

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes. Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier ett gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, hvorav minimum et medlem skal være fra felt A og ett fra felt B. Det kan velges varamedlemmer til styret. Dersom styret består av tre medlemmer fra et felt og ett medlem fra det andre, skal det velges personlig vara for sistnevnte styremedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av ett vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for ett vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameiemøtet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal ett forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

e. samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
f. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om bokføring av 19. november 2004 nr. 73.

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for ett lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Vedrørende gebyr til forretningsfører ved salg/overdragelse av seksjon, ref. § 7 i vedtektene.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg Hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for hvert felt (A og B), og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dersom ikke annet fremkommer av nærværende vedtekter.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§22
FORDELING AV FELLESAREALER

Samtlige boligseksjoner gis eksklusiv rett til bruk av hageparsell tilknyttet egen seksjon. Det skal utarbeides en målsatt utomhusplan som definerer den enkeltes areal. Denne utomhusplanen skal ved ferdigstillelse inntas som vedlegg til disse vedtekter. Arealet vil opparbeides og avgrenses med gjerde/beplanting eller tilsvarende etter en felles plan for eiendommen. Den enkelte sameier står fritt til å søke arealet tillagt sin seksjon som tilleggsdel ved reseksjonering. De øvrige sameiere belastes ikke for kostnader knyttet til slik reseksjonering. Det til enhver tids sittende styre er forpliktet til å medvirke til reseksjonering uten forutgående behandling på sameiermøte.

På felt B opparbeides en felles lekeplass som kan benyttes av samtlige seksjonseiere og deres besøkende. Kostnader til drift/vedlikehold fordeles på sameierne etter eierbrøk.

For seksjoner 1, 2,14 og 15 gjelder følgende:
Det etableres 2 pumpekummer for avløp på hageparsell for snr. 14, den ene betjener snr. 15.
Det etableres brannkum og lufterør for ventilasjon for garasjeanlegg på hageparsell for snr. 15, i grensen mellom seksjon 15 og seksjoner 1 og 2.

Samtlige sameiere må påregne at det vil være dreneringskummer på eller i nærheten av tilordnet hageparsell, og at dette i noen grad kan påvirke utnytting av parsellen.

Seksjonene er forpliktet til å gi adgang for tilsyn/vedlikehold av nevnte installasjoner. Installasjonene kan ikke overbygges e.l. uten forutgående samtykke fra sameier og styret.

Seksjonseierne er gjort kjent med at eiendommen er under utvikling, særlig gjelder dette felt B. Sameierne plikter å medvirke til reseksjonering, tinglysing, etc., i den grad det er nødvendig for å realisere prosjektet.

§23
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

Oslo den 17. oktober 2016

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B, OSLO

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET SORIA MORIA TUNET

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1 — Formål
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene definerer en terskel der søknad innenfor en rekke områder skal fremmes sameiestyret. Intensjonen med dette er ikke å byråkratisere prosessene, men sikre at tiltaket ikke medfører større ulemper for øvrige beboere, det estetiske uttrykket ivaretas og at eventuelle sentralt regulerte lover og reguleringer etterleves.

Der hvor det krav til sameiestyrets aksept for en endring i dette dokument, gjøres dette gjennom å sende en søknad på e-post til soriamoriatunet@gmail.com

§ 2 — Inngangsdører — postkasser — informasjon
Per tid opererer sameiet med følgende informasjonskanaler;

- Sameiets Facebook-gruppe (åpne diskusjoner, generelle statusmeldinger og informasjon om sosiale arrangementer)
- E-post (nyhetsbrev, formell korrespondanse og innkalling til møter)
- Google Drive (sameiets lagringsområde for formelle dokumenter)

Sameiet vil fortløpende vurdere alternative kommunikasjonsplattformer der dette vurderes som hensiktsmessig.

Hver enkelt seksjonseier plikter **å** sikre at sin postkasse er korrekt merket. Som en del av leveransen fra utbygger vil samtlige enheter bli utvendig merket med nr. og bokstav. Den enkelte seksjon forestår selv eventuell tilleggsmerking som f.eks familienavn.

Eneleverandør for bestilling av systemnøkler er Låseekspressen AS. For rekvirering av nøkler sendes en e-post til soriamoriatunet@gmail.com.

§ 3 — Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00-08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00-18:00.
- I helg og på helligdager klokken 11:00-17:00.

§ 4 — Fellesområder
Beboerne oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig på sameiets fellesområder, samt egen balkong/terrasse/uteareal og garasjeplass.

Av sikkerhetsmessige hensyn, skal den enkelte beboer forsikre seg om at inngangsdører til fellesarealer stenges skikkelig etter passering. Gjenstander skal ikke hensettes i gangområder, trapper, avsatser eller felles inngangsparti og sluser.

Fellesarealene inneholder omfattende og kompliserte tekniske systemer som blant annet understøtter sameiets brannsikring og vannforsyning. Ingen av disse systemene skal under noen omstendighet justeres eller på noen annen måte tukles med av beboerne. Ved mistanke om feil skal styret underrettes. Styret vil, om nødvendig, hente inn fagkyndig kompetanse.

Sameiet har avsatt midler på felleskapets budsjett til en vedlikeholdsavtale med ekstern leverandør for grøntarealene. Avtalen vil inkludere det meste — klipping, fjerning av gress, gjødsling, luking, stell av hekker, trær og planter mm. Den enkelte seksjonseier står fritt til å etablere plantekasser, blomsterkasser og plantebed i umiddelbar nærhet til sin egen seksjon. Det oppfordres til at det som eventuelt etableres følger samme stil og estetiske uttrykk som øvrig beplantning på tunet. Fjerning av beplantning levert som en del av prosjektet (for eksempel hekker, trær osv), beplantning av nye vegetasjon utover det som er nevnt ovenfor og etablering

av mini-drivhus, lekehus, trampoliner og lignende skal det søkes om aksept fra sameiestyret før tiltaket iverksettes.

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med sameiestyret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Tunet har en belysning av fellesareal som har til hensikt å sikre trygg ferdsel på tunet til alle døgnets tider. Av denne grunn kan denne belysningen derfor ikke skrus av eller modifiseres. Det anbefales videre at den enkelte seksjons belysning ved eget inngangsparti skrus på for optimal belysning av tunet.

§ 5 — Spesifikt for garasjeanlegget
Også for garasjeanlegget oppfordres den enkelte seksjonseier til å holde det rent og ryddig på egne tildelte garasjeplasser.

Det er ikke tillatt å oppbevare propangass-beholdere i garasje eller i bod tilknyttet garasjeanlegget. Annet farlig materiale, giftige, eksplosive eller brennbare substanser samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende skal heller ikke oppbevares i boder eller garasjeanlegg.

Vask av biler, motorsykler, båter o.l. på områder som kan være til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Fellesgarasjen er ikke dimensjonert med for fullskala vasking av bil med f.eks med høytrykkspyler. Vask med bruk av mindre vannmengder (ved bruk av bøtte istedenfor hageslange/høytrykksspyler) er tillatt.

Elektrisk anlegg tilgjengelig på fellesområdene kan benyttes til kortvarige oppdukkende forhold som for eksempel støvsuging av bil, utstyr til bruk ved dekkskift osv, men skal ikke under noen omstendighet benyttes til lading av el-bil.

Den enkelte seksjonseier plikter å følge det til enhver tid gjeldende regelverk for lading av elbil. Sameiestyret anbefaler montering av en ladestasjon fra for eksempel Salto.

Garasjeanlegget er hovedsakelig dimensjonert for parkering av beboernes kjøretøy. Med bakgrunn i begrenset bodplass for mange av seksjonseierne åpnes det opp for lagring av en mindre mengde utstyr som en del av den respektive seksjonseiers garasjeplass. Det er sameiestyrets intensjon at oppbevaring i garasjeanlegget skal holdes til et absolutt minimum hvor det åpnes for lagring av typiske objekter som er vanskelige å få plass til i egen tildelte bodplass internt i boligen. Som for eksempel bilutstyr, ski, sykler etc. Møbler, flytteesker, leker osv anses om ikke å være innenfor denne intensjonen. Sameiestyret tar ikke ansvar for materiellet som lagres i garasjen, både i forhold til tyveri og skader som følge av fukt og andre forhold. Det

anbefales videre at materiellet lagres over bakkeplan for å minimere risikoen for vannskader.

Ved etablering av eget lagringsområde på egen garasjeplass benyttes Elfa sitt hyllesystem i sølv utførelse på ferdig monterte opphengslister i den hensikt å sikre et enhetlig uttrykk, også i garasjen.

Lagringen på egen p-plass skal ikke gå på bekostning av plass til eventuelle kjøretøy. For å sikre fri passasje til øvrige seksjonseieres parkeringsplasser stilles det derfor som krav at kjøretøyet ikke stikker lengre ut enn 40 cm fra betongsøylene ved enden av parkeringsplassen

Fartsgrensen inne i garasjeanlegget er 15 km/t. Flere passasjer til boligene kommer brått på og det bor mange barn på tunet. Det skal derfor utvises stor aktsomhet når det kjøres i garasjen.

Sameiet kan, med en varslingstid på minst 2 uker, bestille vask av garasjen. Sameiestyret kan ikke holdes ansvarlige for eventuelle skader som måtte følge på privat materiell, så lenge varslingstiden er opprettholdt.

Med hensyn til sikkerhet for verdiene som oppbevares i garasjen er fremleie av garasjeplasser til utenforstående utenfor tunet ikke tillatt.

§ 6 — Kjøring og parkering
Tunet er bygd opp rundt prinsippet om "et bilfritt tun." I praksis betyr dette at all kjøring som hovedregel kun er tillatt til gjesteparkeringsplasser og ned til sameiets garasjeanlegg. Kjøring helt inn til boligene skal kun gjøres i helt spesielle tilfeller.

Parkering foran boligene er ikke tillatt. Biler som står parkert utenfor oppmerket område kan bli fjernet av sameiestyret for eiers regning og risiko.

Gjesteparkering skal skje på tunets dedikerte plasser, alternativt i veiskulderen på Voksenkollveien. Det er ikke tillatt for beboere å benytte tunets egne gjesteparkeringsplassene til parkering av egne private kjøretøy med unntak av kortvarige av- og pålossinger.

Reglene om kjøring inkluderer budleveranser av alle typer. Denne typen leveranser skal skje ved inngangen til tunet.

§ 7 — Avfallshåndtering
Balkong/terrasser skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel da dette potensielt kan tiltrekke seg skadedyr til tunet.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall og det forventes at Oslo kommunes retningslinjer for sortering av dette avfallet følges.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Nærmeste beholder for glass og metallavfall er lokalisert ved Voksenkollen T-banestasjon.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Er avfallsbeholderne fulle skal styret underrettes om forholdet. I påvente av korrektive tiltak benyttes alternative avfallsstasjoner som f.eks Smestad Gjennvinningstasjon.

§ 8- Skader
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av byggene. Eventuell skade på fellesarealene skal meldes til sameiets styreleder snarest mulig. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommens fellesarealer. Dette inkluderer også skader som følge av montering av fastmonterte hyllesystem i garasjeanlegget.

Sameiestyret vil om nødvendig, gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige seksjonseiers regning.

I de tilfeller hvor den enkelte seksjonseier har gjennomført arbeider på vann, avløp eller elektrisk anlegg selv uten å benytte godkjente/autoriserte håndverkere, og det i ettertid oppstår en skade som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte seksjonseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene, ref. § 13.

Sameiestyret kan bestille rydding og reparasjon for den ansvarliges regning dersom det har oppstått tilgrising eller skader av fellesarealer eller bygninger i sameiet.

§ 9 — Installasjoner på fasader og i fellesarealer, skjerming
Som et overordnet prinsipp anser sameiestyret det som sin oppgave å sikre et helhetlig uttrykk på tunet som viderefører de intensjoner om design og estetikk når feltet ble utviklet. Seksjonseieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til, men plikter seg til å følge de retningslinjer som følger av denne paragrafen på egen seksjon.

Det er som hovedregel ikke tillatt å montere parabol, bygge egne boder og/eller andre større tekniske installasjoner som går på de utvendige fasadene på egen seksjon og fellesområdene på tunet. Hvis et slikt behov eventuelt skulle melde seg, må dette søkes om til sameiestyret. Det åpnes dog opp for montering av varmepumpe med tilhørende utvendig aggregat uten behov for å søke sameiestyret

spesifikt. Kravet er at monteringen er godkjent av tilstøtende seksjoner og at utvendig montasje kasses inn og beises i samme farge som øvrig utvendig fasade. Dette gjelder også rørføring fra aggregat til innvendig del av anlegget. Utvendig aggregat har et tillatt lydnivå på maks 50dB.

Seksjonene på tunet er regulert med en innbyrdes plassering som danner sikt-akser over/gjennom terrassene på bebyggelsen i feltet. For å sikre videreføringen av denne intensjonen, er det ikke tillatt å plassere permanente le-vegger eller tilsvarende som permanent blokkerer siktlinjene for de bakenforliggende seksjonene uten at godkjenning innhentes fra eventuelt berørte seksjoner.

For **å** ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har sameiestyret vedtatt følgende retningslinjer vedrørende solskjerming og terrassekledning:

a) Utvendig solskjerming

Den enkelte seksjonseier står selv fritt til å velge type solskjerming, herunder f.eks zipped screens eller mer tradisjonelle markiser. Farge på **markisekasetter og beslag skal dog være (koksgrå/sort).** Farge på markiseduk **skal være sort. Sameiet har inngått en felles avtale med (under behandling) som gir (X(%) rabatt** på deres produktsortiment. Kontaktperson: X. Ved et særskilt behov for et produkt fra en annen leverandør må dette søkes om til sameiestyret. Det er en underliggende forutsetning at produktet er så nærme ovenfornevnte fargekrav som mulig.

b) Innvendig solskjerming

Sameiestyret stiller ingen særskilte krav til all eventuell innvendig solskjerming. Sameiets avtalepartner for den utvendige solskjermingen har også produkter for den innvendige solskjermingen til rabatterte priser, men det er ikke et krav om at leverandøren benyttes.

c) Terrassebord

Standardleveranse av terrassebord på tunet er impregnerte, ikke fargede, terrassebord. Dette kan videreføres, alternativt gir sameiestyret tillatelse til behandling av bordene, men beis eller tilsvarende i **fargekode: (besluttes i forlengelsen av årsmøtet)** skal da benyttes. Ved ønske om å bytte til et annet produkt må dette søkes om til sameiestyret. Det er en underliggende forutsetning at produktet er så nærme ovenfornevnte fargekrav som mulig.

Det vises til vedlegget til husordensreglene om «Retningslinjer for levegg, terrasseplatting, hekk og gjerde.»

Det er tillatt **å** sette opp **1** stk. sort standardpostkasse for aviser ved inngangsdøren til hver enkelt seksjon.

§ 10 — Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Dyreeiere skal være spesielt oppmerksom på dette i forhold til barns lekeområder på området.

Sameiestyret kan innføre båndtvang dersom dette er til særskilt stor ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere.

§ 11 — Brannforebyggende sikkerhet og skadedyrsbekjempelse
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannsiukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst &i gang pr. år. Sameiet fasiliterer for vedlikehold av de boliger som i tillegg har et sprinkleranlegg.

På bakkeplan er alle former for grill tillatt. På de boligene med takterrasser er kun elektrisk eller gassdrevet grill av brannvernmessige hensyn tillatt.

Dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre former for skadedyr i egen bolig skal sameiets styre varsles uten tap av tid. Det er i styrets interesse å minimere faren for eventuell spredning til andre deler av sameiet.

§ 12 - Brudd på husordensreglene
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen. Vi skal alle bestrebe oss på et godt forhold til alle våre naboer. Oppstår det meningsforskjeller ihht Husordensreglene, skal de direkte berørte søke å løse disse gjennom samtaler.

Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til sameiestyret. Uenighet med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.

§ 13 - Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Voksenkollen, 24. mai 2018
Sist endret 23.04.2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7755
SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2025 kl. 19:30, Lekeplassen på felt a..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: styresammensetning
8. Valg av tillitsvalgte
9. Lader til bil felt b
10. Modernisere henvisning til eierseksjonsloven i vedtektene
11. Klargjøre frist og ansvar for utomhusplanen
12. Utvidelse av bruksområde rundt hver enhet
13. Båndtvang tun 2
14. Innkjøpsrutiner SMT1+2

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

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

Styret foreslår at styreleder leder møtet.

Forslag til vedtak

Kyrre Gregersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets leder fører protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kyrre Gregersen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 7755.pdf
2. 7755 SE Soria Moria Tunet A og B.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås ikke godtgjørelse til styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-.

Sak 7

Vedtektsendring: styresammensetning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dagens vedtekter krever tre styremedlemmer:

"*Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, hvorav minimum et medlem skal være fra felt A og ett fra felt B. Det kan velges varamedlemmer til styret. Dersom styret består av tre medlemmer fra et felt og ett medlem fra det andre, skal det velges personlig vara for sistnevnte styremedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.*"

Etter utvidelsen av sameiet med innflyttingen i felt b, kan det være hensiktsmessig å øke antallet til fire. Dette gjør det mulig å ha to personer fra hvert tun representert i styret og med fire i styret er man ikke like avhengig av at alle kan for å møtes.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at antallet styremedlemmer økes og at vedtektene endres slik det foreslås.

Forslag til vedtak
Vedtektenes §8 endres til: Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer, hvorav minimum ett medlem skal være fra felt A og ett fra felt B. Det kan velges varamedlemmer til styret. Dersom styret består av tre medlemmer fra et felt og ett medlem fra det andre, skal det velges personlig vara for sistnevnte styremedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det lyktes ikke styret ifjor å rekruttere nye styremedlemmer, så i år ønsker vi veldig gjerne avløsning.

Innstilling
Styret foreslår to kandidater fra hvert tun. Siden ingen i det sittende styret fortsetter, er vi glade for at Arild stiller som kandidat til styreledervervet, siden han har skjøttet det samme vervet på en utmerket måte tidligere.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Bloemendaal
  Felt A.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fernando Saez

  Felt B.
- Fernando Andrés Saez

  Har blitt valgt av beboere fra SMT 2 til å være et av styremedlemmene.
- Philip Nicolai Bjerkholt Magnussen

  Felt A.

Sak 9

Lader til bil felt b

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I garasjen på felt b er det lagt kun én strømkrets som kan benyttes til lading av biler. For å unngå at ladingen belastes alle beboerne, er det nødvendig med et system for fordeling av strømkostnadene på den enkelte beboer. For at dette skal bli presist og enkelt å håndtere er det nødvendig at det benyttes samme type ladere. Siden alle laderne som er installert hittil er av typen Zaptec Pro, foreslås det at det fastslås i husordensreglementet at det er denne typen som skal benyttes av alle.

Forslag til vedtak

Husordensreglementets paragraf 5 legges der til følgende: På felt b skal billader være av typen Zaptec Pro som muliggjør automatisk avlesning og rapportering av strømforbruket til den enkelte lader. Faktisk kostnad belastes den enkelte eier.

Sak 10

Modernisere henvisning til eierseksjonsloven i vedtektene

Forslag fremmet av:
Carina Elise Godou

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises i vedtektene til eierseksjonsloven av 1997, men denne ble erstattet av ny lov i 2017.

Forslag til vedtak

Erstatt henvisningene til "lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31" med

"lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65".

Sak 11

Klargjøre frist og ansvar for utomhusplanen

Forslag fremmet av:
Carina Elise Godou

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtektenes §22 sier at en målsatt utomhusplan skal utarbeides og legges ved, men sier ikke når eller hvem som har ansvar for å sikre at dette faktisk skjer. Det er viktig at dette blir fastsatt så raskt som mulig for å unngå misforståelser og uklarhet for oss som har flyttet inn på felt B - helst før vi tar fullstendig i bruk hage og det vi antar tilhører vår egen eiendom.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vedtar at styret skal utarbeide og fremlegge en målsatt utomhusplan som definerer eksklusiv bruksrett til hageparseller for boligseksjonene i felt B, i tråd med §22 i vedtektene. Planen skal ferdigstilles innen 1. november 2025 og legges ved vedtektene som offisielt vedlegg.

Sak 12

Utvidelse av bruksområde rundt hver enhet

Forslag fremmet av:
Petter Andersson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Seksjonering til hage ved platting eller andre tiltak for å etablere en privat sone foran platting/stue.

Forslag til vedtak
Levegg/skillevegg mellom enheter og seksjonering av «hage» evt utvidelse av bruksområder ved platting til +/- 3m fra platting og 1-2m rundt rekkverk til kjellertrapp slik at man kan f.eks. plante hekk.

Sak 13

Båndtvang tun 2

Forslag fremmet av:
Petter Andersson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mye løshunder fra alle kanter på området da flere bruker området til gjennomgang og viser null omtanke til at det er et boligområde.

Forslag til vedtak
Sette opp enkle båndtvang skilt slik at det kan henvises til helårs båndtvang i boligområdet.

Sak 14

Innkjøpsrutiner SMT1+2

Forslag fremmet av:
Petter Andersson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hva burde være håndtert felles «stor drift» type garasjevask, snømåking, gressklipp/gartner osv kontra etableringskostnader i tun 2 og hvordan håndteres forløpende ønsker/behov. Spleis og andre avtaler vil danne fremtidige utfordringer.

Forslag til vedtak
Stor drift eksempler håndteres felles, styret setter av «etablerings budsjett» for tun 2 og det kommuniseres eksisterne prosess evt etableres en strukturert prosess på hvordan diverse kan kjøpes inn. Det bør kartlegges større forventninger til større fremtidige behov investeringer i tun 1 & 2 og håndtering, budsjettering av disse.

Styrets årsrapport

Årets store begivenhet har vært innflyttingen på felt b. Med dette har sameiet vårt blitt betraktelig utvidet og flere gode naboer har blitt en del av vårt lille samfunn på toppen av Oslo.

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	- Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 005 650	618 764	0	1 248 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 005 650**	**618 764**	**0**	**1 248 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 250	-7 875	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-52 038	-49 488	0	-55 000
Konsulenthonorar	4	-2 864	-688	0	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-154 122	-163 853	0	-155 000
Forsikringer		-154 371	-129 510	0	-185 000
Kommunale avgifter	6	-218 646	-143 085	0	-251 000
Energi/fyring		-59 878	-75 666	0	-66 000
TV-anlegg/bredbånd		-80 011	-56 355	0	-60 000
Andre driftskostnader	7	-143 531	-77 277	0	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-873 710**	**-703 795**	**0**	**-885 000**
DRIFTSRESULTAT		**131 940**	**-85 031**	**0**	**363 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 121	3 470	0	0
Finanskostnader	9	-315	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**806**	**3 470**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**132 745**	**-81 561**	**0**	**363 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		132 745	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-81 561		

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 397	240
Forskuddsbetalte kostnader		158 069	43 446
Driftskonto OBOS-banken		92 577	52 090
Sparekonto OBOS-banken		2 640	2 548
SUM OMLØPSMIDLER		**257 683**	**98 324**
SUM EIENDELER		**257 683**	**98 324**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		210 620	77 875
SUM EGENKAPITAL		**210 620**	**77 875**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 475	0
Leverandørgjeld		36 588	20 450
SUM KORTSIKTIG GJELD		**47 063**	**20 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**257 683**	**98 324**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.03.2025
Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A Og B

Kyrre Gregersen Henrik Kvissel Stian Tessem-vestad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	692 394
Felleskostnader lik	175 260
TV/bredbånd	87 214
Parkering	50 782
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 005 650**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 864
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 864**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-94 876
Drift/vedlikehold elektro	-14 485
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-789
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 835
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-154 122**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-70 414
Feieavgift	-3 808
Renovasjonsavgift	-144 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-218 646**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 896
Vakthold	-8 328
Snørydding	-117 720
Andre fremmede tjenester	-351
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 340
Velferdskostnader	-1 696
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 531**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	92
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	478
SUM FINANSINNTEKTER	**1 121**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-315
SUM FINANSKOSTNADER	**-315**

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Soria Moria Tunet A og B som viser et overskudd på kr. 132.745. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 2 14 av 18 7755 SE Soria Moria Tunet A og B.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 06.03.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Vedlegg 2 15 av 18 7755 SE Soria Moria Årsregnskap 2024 v2.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
06.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

06.03.2025 10:17:23

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25
Selskapsnummer: 7755 **Selskapsnavn:** SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B

Organisasjonsnummer: 919137177
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 19:30, Lekeplassen på felt a..

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder leder møtet.

> Forslag til vedtak:
> Kyrre Gregersen er valgt.
> ✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> Forslag til vedtak:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets leder fører protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Som fører av protokollen ble Kyrre Gregersen foreslått. Som protokollvitner Michael og Fernando. Navn] og [Navn] foreslått.
> ✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

MOV KG F.S

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Det foreslås ikke godtgjørelse til styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 0,-.

✓ Vedtatt.

7. Vedtektsendring: styresammensetning

Dagens vedtekter krever tre styremedlemmer:

"Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer, hvorav minimum et medlem skal være fra felt A og ett fra felt B. Det kan velges varamedlemmer til styret. Dersom styret består av tre medlemmer fra et felt og ett medlem fra det andre, skal det velges personlig vara for sistnevnte styremedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer."

Etter utvidelsen av sameiet med innflyttingen i felt b, kan det være hensiktsmessig å øke antallet til fire. Dette gjør det mulig å ha to personer fra hvert tun representert i styret og med fire i styret er man ikke like avhengig av at alle kan for å møtes.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at antallet styremedlemmer økes og at vedtektene endres slik det foreslås.

Forslag til vedtak:
Vedtektenes §8 endres til: Sameiet skal ha ett styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer, hvorav minimum ett medlem skal være fra felt A og ett fra felt B. Det kan velges varamedlemmer til styret. Dersom styret består av tre medlemmer fra et felt og ett medlem fra det andre, skal det velges personlig vara for sistnevnte styremedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

MOW KG F.S

Det lyktes ikke styret ifjor å rekruttere nye styremedlemmer, så i år ønsker vi veldig gjerne avløsning.

Innstilling
Styret foreslår to kandidater fra hvert tun. Siden ingen i det sittende styret fortsetter, er vi glade for at Arild stiller som kandidat til styrelederververvet, siden han har skjøttet det samme vervet på en utmerket måte tidligere.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Bloemendaal

Følgende stilte til valg:
Arild Bloemendaal

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Josef Nyström Baksaas
Fernando Andrés Saez
Caspar Wergeland

Følgende stilte til valg:
Josef Nyström Baksaas
Fernando Andrés Saez
Caspar Wergeland

9. Lader til bil felt b

I garasjen på felt b er det lagt kun én strømkrets som kan benyttes til lading av biler. For å unngå at ladingen belastes alle beboerne, er det nødvendig med et system for fordeling av strømkostnadene på den enkelte beboer. For at dette skal bli presist og enkelt å håndtere er det nødvendig at det benyttes samme type ladere. Siden alle laderne som er installert hittil er av typen Zaptec Pro, foreslås det at det fastslås i husordensreglementet at det er denne typen som skal benyttes av alle.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglementets paragraf 5 legges der til følgende: På felt b skal billader være av typen Zaptec Pro som muliggjør automatisk avlesning og rapportering av strømforbruket til den enkelte lader. Faktisk kostnad belastes den enkelte eier.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Modernisere henvisning til eierseksjonsloven i vedtektene

Fremmet av: Carina Elise Godou

Det vises i vedtektene til eierseksjonsloven av 1997, men denne ble erstattet av ny lov i 2017.

> **Forslag til vedtak:**
> Erstatt henvisningene til "lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31" med "lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65".
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Klargjøre frist og ansvar for utomhusplanen

Fremmet av: Carina Elise Godou

Vedtektenes §22 sier at en målsatt utomhusplan skal utarbeides og legges ved, men sier ikke når eller hvem som har ansvar for å sikre at dette faktisk skjer. Det er viktig at dette blir fastsatt så raskt som mulig for å unngå misforståelser og uklarhet for oss som har flyttet inn på felt B - helst før vi tar fullstendig i bruk hage og det vi antar tilhører vår egen eiendom.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet vedtar at styret skal utarbeide og fremlegge en målsatt utomhusplan som definerer eksklusiv bruksrett til hageparseller for boligseksjonene i felt B, i tråd med §22 i vedtektene. Planen skal ferdigstilles innen 1. november 2025 og legges ved vedtektene som offisielt vedlegg.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Styret går i dialog med utbygger for å utarbeide et forslag til utomhusplan som legges frem for et eventuelt ekstraordinært sameiemøte for vedtak så snart det lar seg gjøre.

✓ Forslaget ble vedtatt

12. Utvidelse av bruksområde rundt hver enhet

Fremmet av: Petter Andersson

Seksjonering til hage ved platting eller andre tiltak for å etablere en privat sone foran platting/stue.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

13. Båndtvang tun 2

Fremmet av: Petter Andersson

Mye løshunder fra alle kanter på området da flere bruker området til gjennomgang og viser null omtanke til at det er et boligområde.

Forslag til vedtak:
Sette opp enkle båndtvang skilt slik at det kan henvises til helårs båndtvang i boligområdet.

✓ Vedtatt.

14. Innkjøpsrutiner SMT1+2

Fremmet av: Petter Andersson

NOV
F.S

Hva burde være håndtert felles «stor drift» type garasjevask, snømåking, gressklipp/gartner osv kontra etableringskostnader i tun 2 og hvordan håndteres forløpende ønsker/behov. Spleis og andre avtaler vil danne fremtidige utfordringer.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt.**

FERNANDO SAEZ

Kyrre Gregersen

MICHAEL STEGGER NIELSEN

F.S

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7755
SE Soria Moria Tunet A og B

Velkommen til årsmøte i SE Soria Moria Tunet A og B

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 20:00, Lekeplassen eller garasjen ved dårlig vær..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Revisjon av husordensreglene
9. Gjerde mot nabotunet
10. Vedtektsendring: felleskostnader

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Soria Moria Tunet A og B

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kyrre Gregersen leder møtet.

Forslag til vedtak

Kyrre Gregersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Tas opp i møtet og velges blant de fremmøtte.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Signert Årsregnskap 2023.pdf
2. Årsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har de siste fire årene ikke mottatt godtgjørelse.

Styrets innstilling

Styret innstiller på ingen godtgjørelse utover heder og ære og sameiets takknemlighet.

Forslag til vedtak

Styret mottar ikke godtgjørelse.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret ønsker ikke gjenvalg. Styret oppfordrer derfor interesserte å melde seg.

Innstilling

Det er foreløpig ingen kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Revisjon av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble revidert i 2020. Styret oppfordrer alle til å lese husordensreglene. Eventuelle forslag til endringer foreslås til styret innen fristen 14. april.

Styrets innstilling

Styret foreslår at husordensreglene §9 oppdateres for å reflektere retningslinjene for levegg, terasseplatting, hekk og gjerde, som tidligere drøftet på årsmøtet i 2021:

Ved et ønske om å utvide egen platting utover det som ble levert fra prosjektet må dette søkes om til årsmøtet.
Endres til:
Det vises til vedlegget til husordensreglene om “Retningslinjer for levegg, terrasseplatting, hekk og gjerde.”

Forslag til vedtak

Husordensreglene stadfestes.

Vedlegg

3. Husordensregler til årsmøtet 23. april 2024.pdf

4. Retningslinjer levegg, hekk, gjerde og platting - 27.08.20.pdf

---

Sak 9

Gjerde mot nabotunet

Forslag fremmet av:
Philip

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Philip i 90G søker årsmøtets tillatelse til å sette opp skigard markert med rød strek i vedlagte tegning:

Skigarden vil bli ca. 23 meter lang og følger sameiets sørlige grense mot Voksenkollveien 88, og går over Voksenkollveien 90 G og Voksenkollveien 92 A sine bruksretter.

Skigarden vil være forlengelse av allerede eksisterende skigard og vil bli utført i samme type Valdresskigard som er i sameiet per i dag. Kostnaden for etablering og eventuelt vedlikehold vil bli dekket av de aktuelle sameierne, og ikke av fellesskapet. Det bør vurderes om vedlikeholdsplikten skal vedtektsfestes.

Jeg har blitt informert om av eierne av Voksenkollveien 88 at nabosameie har allerede behandlet og godkjent oppføring av skigard mot deres nordlige, sydlige og østlige grense for eventuelle sameier som ønsker det hos dem.

Styrets innstilling
Støttes.

Forslag til vedtak
Årsmøte gir sin tilslutning til at det kan settes opp skigard som søkt.

Vedlegg
5. Skigard.jpg

Sak 10

Vedtektsendring: felleskostnader

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiets vedtekter slår fast at felleskostnader skal fordeles etter tinglyst brøk:

«FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – dvs. alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal, med det unntak som fremgår nedenfor i 2. avsnitt, dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonene har fått ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen.»

Dette er ikke i samsvar med vedtaket om endring av fordeling av felleskostnader som ble vedtatt på fjorårets årsmøte. Det foreslås derfor at vedtektene endres slik:

«FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Sameiets felleskostnader – dvs. alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal, med det unntak som fremgår nedenfor i 2. avsnitt, dekkes av sameierne og fordeles i tråd med vedtak på årsmøtet.»

Forslag til vedtak

Vedtektene endres som foreslått.

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	618 764	573 324	0	0
Andre inntekter		0	16 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**618 764**	**589 324**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 875	-7 375	0	0
Forretningsførerhonorar		-49 488	-47 578	0	0
Konsulenthonorar	4	-688	-1 320	0	0
Drift og vedlikehold	5	-163 853	-427 179	0	0
Forsikringer		-129 510	-106 977	0	0
Kommunale avgifter	6	-143 085	-122 396	0	0
Energi/fyring		-75 666	-108 893	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-56 355	-54 242	0	0
Andre driftskostnader	7	-77 277	-76 391	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-703 795**	**-952 351**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-85 031**	**-363 027**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 470	3 269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 470**	**3 269**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-81 561**	**-359 758**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-81 561	-359 758		

Transaksjon 09222115557512826223 Signert KG, HHK, SV

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		240	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 446	52 231
Driftskonto OBOS-banken		52 090	158 327
Sparekonto OBOS-banken		2 548	356 946
SUM OMLØPSMIDLER		**98 324**	**567 504**
SUM EIENDELER		**98 324**	**567 504**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		77 875	159 436
SUM EGENKAPITAL		**77 875**	**159 436**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 031
Leverandørgjeld		20 450	31 287
Annen kortsiktig gjeld		0	373 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 450**	**408 068**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 324**	**567 504**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A Og B

Kyrre Gregersen Henrik Henningsen Kvissel Stian Vestad

Transaksjon 09222115557512826223 Signert KG, HHK, SV

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	405 042
Felleskostnader lik	93 090
TV/bredbånd	62 445
Parkering	51 600
Fellesutgifter sprinkleranl.hus	6 587
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**618 764**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-22 342
Drift/vedlikehold elektro	-70 948

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 917
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-1 367
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-163 853**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-58 156
Renovasjonsavgift	-84 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-143 085**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vakthold	-13 536
Snørydding	-59 674
Andre fremmede tjenester	-380
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 308
Velferdskostnader	-1 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-77 277**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	397
SUM FINANSINNTEKTER	**3 470**

Transaksjon 09222115557512826223 Signert KG, HHK, SV

Årsberetning 2023

Sameiet Soria Moria tunet A og B

Regnskapet viser et underskudd på kr 81 561. Dette har flere årsaker. Lysarmaturen i garasjen ble skiftet ut i 2023, og dette kostet kr 50 000,-. Videre ble det gjennomført service på vifteanlegget i garasjen som kostet kr 30 000,-. En sprinkel gav etter for temperatursvingningene rett før jul som resulterte i vannlekkasje og trykkøkningspumpen trengte akutt ettersyn etter et strømbrudd. Hendelsene dekkes av forsikringen, men det påløper kr 10 000,- i egenandel per tilfelle. Forsikringspremien har dessuten økt med om lag kr 20 000,- og kommunale avgifter med om lag det samme. Kommunen har varslet at disse vil fortsette å øke i 2024 og 2025. Styret slår på denne bakgrunn fast at det var på tide at innbetalingene til felleskostnadene ble økt, noe de ble fra og med juli 2023.

Økte felleskostnader ble bestemt på ordinært årsmøte 22. mai 2023. Forut for dette hadde oppdatert kostnadsfordeling basert på ny arealtelling allerede blitt enstemmig vedtatt i et ekstraordinært årsmøte 4. mai 2023. Styret har godt håp om å styre mot null i 2024 og vurderer den økonomiske situasjonen som tilfredsstillende.

Oslo 13.03.2024

Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

Kyrre Gregersen Henrik Henningsen Kvissel Stian Vestad

HUSORDENSREGLER

FOR
SAMEIET SORIA MORIA TUNET

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Sist oppdatert: Årsmøtet 27.05.2020

Revisjon: Årsmøtet 23. april 2024.

§1 – Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene definerer en terskel der søknad innenfor en rekke områder skal fremmes sameiestyret. Intensjonen med dette er ikke å byråkratisere prosessene, men sikre at tiltaket ikke medfører større ulemper for øvrige beboere, det estetiske uttrykket ivaretas og at eventuelle sentralt regulerte lover og reguleringer etterleves.

Der hvor det krav til sameiestyrets aksept for en endring i dette dokument, gjøres dette gjennom å sende en søknad på e-post til soriamoriatunet@gmail.com.

§ 2 – Inngangsdører – postkasser – informasjon

Per tid opererer sameiet med følgende informasjonskanaler;

- Sameiets Facebook-gruppe (åpne diskusjoner, generelle statusmeldinger og informasjon

om sosiale arrangementer)

- E-post (nyhetsbrev, formell korrespondanse og innkalling til møter)

- Google Drive (sameiets lagringsområde for formelle dokumenter)

  Sameiet vil fortløpende vurdere alternative kommunikasjonsplattformer der dette vurderes som hensiktsmessig.

Hver enkelt seksjonseier plikter å sikre at sin postkasse er korrekt merket. Som en del av leveransen fra utbygger vil samtlige enheter bli utvendig merket med nr. og bokstav. Den enkelte seksjon forestår selv eventuell tilleggsmerking som f.eks familienavn.

Eneleverandør for bestilling av systemnøkler er Låseekspressen AS. For rekvirering av nøkler sendes en e-post til soriamoriatunet@gmail.com.

§ 3 – Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–08:00 hverdager og 23:00-09:00 i helger. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping,saging etc, varsles naboer, og dette tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 08:00–18:00.
- I helg og på helligdager klokken 11:00–17:00.

§ 4 – Fellesområder
Beboerne oppfordres til å bidra til å holde det rent og ryddig på sameiets fellesområder, samt egen balkong/terrasse/uteareal og garasjeplass.

Av sikkerhetsmessige hensyn, skal den enkelte beboer forsikre seg om at inngangsdører til fellesarealer stenges skikkelig etter passering. Gjenstander skal ikke hensettes i gangområder, trapper, avsatser eller felles inngangsparti og sluser.
Fellesarealene inneholder omfattende og kompliserte tekniske systemer som blant annet understøtter sameiets brannsikring og vannforsyning. Ingen av disse systemene skal under noen omstendighet justeres eller på noen annen måte tukles med av beboerne. Ved mistanke om feil skal styret underrettes. Styret vil, om nødvendig, hente inn fagkyndig kompetanse.
Sameiet har avsatt midler på fellesskapets budsjett til en vedlikeholdsavtale med ekstern leverandør for grøntarealene. Avtalen vil inkludere det meste – klipping,

fjerning av gress, gjødsling, luking, stell av hekker, trær og planter mm. Den enkelte seksjonseier står fritt til å etablere plantekasser, blomsterkasser og plantebed i umiddelbar nærhet til sin egen seksjon. Det oppfordres til at det som eventuelt etableres følger samme stil og estetiske uttrykk som øvrig beplantning på tunet. Fjerning av beplantning levert som en del av prosjektet (for eksempel hekker, trær osv), beplantning av nye vegetasjon utover det som er nevnt ovenfor og etablering av mini-drivhus, lekehus, trampoliner og lignende skal det søkes om aksept fra sameiestyret før tiltaket iverksettes.

Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med sameiestyret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

Tunet har en belysning av fellesareal som har til hensikt å sikre trygg ferdsel på tunet til alle døgnets tider. Av denne grunn kan denne belysningen derfor ikke skrus av eller modifiseres. Det anbefales videre at den enkelte seksjons belysning ved eget inngangsparti skrus på for optimal belysning av tunet.

Hagemøblement lagres på egen terrasse,egen bod, trappeoppgang eller på tildelt parkeringsplass gjennom vintersesongen. Lagring av hagemøblement skal ikke skje på sameiets øvrige fellesarealer, i trappeoppganger eller lignende.

§ 5 – Spesifikt for garasjeanlegget

Også for garasjeanlegget oppfordres den enkelte seksjonseier til å holde det rent og ryddig på egne tildelte garasjeplasser.

Det er ikke tillatt å oppbevare propangass-beholdere i garasje eller i bod tilknyttet garasjeanlegget. Annet farlig materiale, giftige, eksplosive eller brennbare substanser samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende skal heller ikke oppbevares i boder eller garasjeanlegg.

Vask av biler, motorsykler, båter o.l. på områder som kan være til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Fellesgarasjen er ikke dimensjonert med for fullskala vasking av bil med f.eks med høytrykkspyler. Vask med bruk av mindre vannmengder (ved bruk av bøtte istedenfor hageslange/høytrykksspyler) er tillatt.

Elektrisk anlegg tilgjengelig på fellesområdene kan benyttes til kortvarige oppdukkende forhold som for eksempel støvsuging av bil, utstyr til bruk ved dekkskift osv, men skal ikke under noen omstendighet benyttes til lading av el-bil.

Den enkelte seksjonseier plikter å følge det til enhver tid gjeldende regelverk for lading av elbil.

Garasjeanlegget er hovedsakelig dimensjonert for parkering av beboernes kjøretøy. Med bakgrunn i begrenset bodplass for mange av seksjonseierne åpnes det opp for lagring av en mindre mengde utstyr som en del av den respektive seksjonseiers garasjeplass. Det er sameiestyrets intensjon at oppbevaring i garasjeanlegget skal holdes til et absolutt minimum hvor det åpnes for lagring av typiske objekter som er vanskelige å få plass til i egen tildelte bodplass internt i boligen. Som for eksempel bilutstyr, ski, sykler etc. Møbler, flytteesker, leker osv anses som ikke å være innenfor denne intensjonen. Sameiestyret tar ikke ansvar for materiellet som lagres i garasjen, både i forhold til tyveri og skader som følge av fukt og andre forhold. Det anbefales videre at materiellet lagres over bakkeplan for å minimere risikoen for vannskader.

Ved etablering av eget lagringsområde på egen garasjeplass benyttes Elfa sitt hyllesystem i sølv utførelse på ferdig monterte opphengslister i den hensikt å sikre et enhetlig uttrykk, også i garasjen.

Lagringen på egen p-plass skal ikke gå på bekostning av plass til eventuelle kjøretøy. For å sikre fri passasje til øvrige seksjonseieres parkeringsplasser stilles det derfor som krav at kjøretøyet ikke stikker lengre ut enn 40 cm fra betongsøylene ved enden av parkeringsplassen

Fartsgrensen inne i garasjeanlegget er 5 km/t . Flere passasjer til boligene kommer brått på og det bor mange barn på tunet. Det skal derfor utvises stor aktsomhet når det kjøres i garasjen.

Sameiet kan, med en varslingstid på minst 2 uker, bestille vask av garasjen. Sameiestyret kan ikke holdes ansvarlige for eventuelle skader som måtte følge på privat materiell, så lenge varslingstiden er opprettholdt.

Med hensyn til sikkerhet for verdiene som oppbevares i garasjen er fremleie av garasjeplasser til utenforstående utenfor tunet ikke tillatt.

§ 6 – Kjøring og parkering

Tunet er bygd opp rundt prinsippet om ”et bilfritt tun.” I praksis betyr dette at all kjøring som hovedregel kun er tillatt til gjesteparkeringsplasser og ned til sameiets garasjeanlegg. Kjøring helt inn til boligene skal kun gjøres i helt spesielle tilfeller.

Parkering foran boligene er ikke tillatt. Biler som står parkert utenfor oppmerket område kan bli fjernet av sameiestyret for eiers regning og risiko.

Gjesteparkering skal skje på tunets dedikerte plasser, alternativt i veiskulderen på Voksenkollveien. Det er ikke tillatt for beboere å benytte tunets egne gjesteparkeringsplassene til parkering av egne private kjøretøy med unntak av kortvarige av- og pålossinger.

Reglene om kjøring inkluderer budleveranser av alle typer. Denne typen leveranser skal skje ved inngangen til tunet.

§ 7 – Avfallshåndtering

Balkong/terrasser skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel da dette potensielt kan tiltrekke seg skadedyr til tunet.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall og det forventes at Oslo kommunes retningslinjer for sortering av dette avfallet følges.

Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Nærmeste beholder for glass og metallavfall er lokalisert ved Voksenkollen T-banestasjon.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Er avfallsbeholderne fulle skal styret underrettes om forholdet. I påvente av korrektive tiltak benyttes alternative avfallsstasjoner som f.eks Smestad Gjennvinningstasjon.

§ 8- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av byggene. Eventuell skade på fellesarealene skal meldes til sameiets styreleder snarest mulig. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommens fellesarealer. Dette inkluderer også skader som følge av montering av fastmonterte hyllesystem i garasjeanlegget.

Sameiestyret vil om nødvendig, gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige seksjonseiers regning.

I de tilfeller hvor den enkelte seksjonseier har gjennomført arbeider på vann, avløp eller elektrisk anlegg selv uten å benytte godkjente/ autoriserte håndverkere, og det i ettertid oppstår en skade som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte seksjonseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene, ref. § 13.

Sameiestyret kan bestille rydding og reparasjon for den ansvarliges regning dersom det har oppstått tilgrising eller skader av fellesarealer eller bygninger i sameiet.

§ 9 – Installasjoner på fasader og i fellesarealer, skjerming

Som et overordnet prinsipp anser sameiestyret det som sin oppgave å sikre et helhetlig uttrykk på tunet som viderefører de intensjoner om design og estetikk når feltet ble utviklet. Seksjonseieren har enerett til bruk av den bruksenhet

vedkommende har grunnbokshjemmel til, men plikter seg til å følge de retningslinjer som følger av denne paragrafen på egen seksjon.

Det er som hovedregel ikke tillatt å montere parabol, bygge egne boder og/eller andre større tekniske installasjoner som går på de utvendige fasadene på egen seksjon og fellesområdene på tunet. Hvis et slikt behov eventuelt skulle melde seg, må dette søkes om til sameiestyret.

Seksjonene på tunet er regulert med en innbyrdes plassering som danner sikt-akser over/gjennom terrassene på bebyggelsen i feltet. For å sikre videreføringen av denne intensjonen, er det ikke tillatt å plassere permanente le-vegger eller tilsvarende som permanent blokkerer siktlinjene for de bakenforliggende seksjonene uten at godkjenning innhentes fra eventuelt berørte seksjoner.

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har sameiestyret vedtatt følgende retningslinjer vedrørende solskjerming og terrassekledning:

a) Utvendigsolskjerming
Den enkelte seksjonseier står selv fritt til å velge type solskjerming, herunder f.eks zipped screens eller mer tradisjonelle markiser. Farge på markisekasetter og beslag skal være sort. Farge på markiseduk skal være mørk grå (fargekode: 001-010). Sameiet har fremforhandlet en avtale med Norsol som gir 22 % rabatt på deres produktsortiment av utvendig solskjerming. Kontaktperson: Herman Selmer (herman@norsol.no). Ved et særskilt behov for et produkt fra en annen leverandør må dette søkes om til sameiestyret. Det er en underliggende forutsetning at produktet er så nære ovenfornevnte fargekrav som mulig.

b) Innvendigsolskjerming
Sameiestyret stiller ingen særskilte krav til all eventuell innvendig solskjerming. Sameiets avtalepartner for den utvendige solskjermingen har også produkter for den innvendige solskjermingen til rabatterte priser, men det er ikke et krav om at leverandøren benyttes.

c) Terrassebord og pergola
Standardleveranse av terrassebord på tunet er impregnerte, ikke

fargede, terrassebord. Ved ønske om å behandle terrassebordene og pergola skal dette gjøres med klar/gjennomsiktig dekkbeis eller olje.

Ved et ønske om å utvide egen platting utover det som ble levert fra prosjektet må dette søkes om til årsmøtet.
Endres til:
Det vises til vedlegget til husordensreglene om "Retningslinjer for levegg, terrasseplatting, hekk og gjerde."

Det er tillatt å sette opp 1 stk. sort standardpostkasse for aviser ved inngangsdøren til hver enkelt seksjon.

§ 10 – Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Dyreeiere skal være spesielt oppmerksom på dette i forhold til barns lekeområder på området.

Sameiestyret kan innføre båndtvang dersom dette er til særskilt stor ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere.

§ 11 – Brannforebyggende sikkerhet og skadedyrsbekjempelse

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukkingsapparat / brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst èn gang pr. år. Sameiet fasiliterer for vedlikehold av de boliger som i tillegg har et sprinkleranlegg.

På bakkeplan er alle former for grill tillatt. På de boligene med takterrasser er kun elektrisk eller gassdrevet grill av brannvernmessige hensyn tillatt.

Dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller andre former for skadedyr i egen bolig skal sameiets styre varsles uten tap av tid. Det er i styrets interesse å minimere faren for eventuell spredning til andre deler av sameiet.

§ 12 - Brudd på husordensreglene

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Vi skal alle bestrebe oss på et godt forhold til alle våre naboer. Oppstår det meningsforskjeller ihht Husordensreglene, skal de direkte berørte søke å løse disse gjennom samtaler.

Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til sameiestyret. Uenighet med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.

§ 13 - Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Voksenkollen, 23. april 2024

Retningslinjer for levegg, terrasseplatting, hekk og gjerde

Arbeidsgruppen, som ble opprettet på generalforsamling juni 2020, har jobbet frem et bra forslag. Styret har gjennomgått dette og utferdiget disse retningslinjer i tråd med vedtaket på generalforsamling 2020.

1) Levegg:

Styret har vedtatt forslaget som arbeidsgruppen har jobbet frem. Det vil si at det i utgangspunktet er lov å oppføre levegg innenfor for retningslinjene, med mindre der foreligger særlig grunner som tilsier at levegg er til sjenanse for nabo eller fellesskapet. Er dette tilfellet skal styret og de involverte forsøke å finne en løsning. Finnes der ikke brukbar løsning, må forslaget behandles på generalforsamling

Retningslinjer for levegg:

- Alle som ønsker det, kan sette opp levegger tilhørende terrassen.
- Leveggen må ha samme utseende på hele tunet, men med mulighet for lokale tilpasninger. Utseende er i utgangspunkt som følger:

1) Liggende spiler i dobbeltvegg, der spilene har ca. samme bredde som panelet på huset (se bilde). De skal ligge «parallellforskjøvet», slik at den blir tett for gjennomsyn, men likevel ikke så massiv som den leveggen som finnes på tunet i dag. Dette vil også sikre at vinden kan flyte gjennom veggen, og man unngår turbulens.
2) Leveggen skal være 140-160cm høy, med lokale tilpasninger. Man kan evt. avslutte siste del av leveggen med ett nivå som ligger ca. 30 cm under dette.
3) Leveggen skal ikke gå lenger ut enn naboens originale platting (jamf. godkjent plantegninger).
4) Det er i utgangspunkt ikke lov med vinklet levegg. ''Grønn levegg'' er da en mulighet, der man kan plante grønne vekster som vokser oppover et espalier. (se bilde til høyre under).
5) Leveggen males i samme farge som husveggen.





2) Terrasse/platting:

Utgangspunktet er at hver seksjonseier selv bestemmer hvilken type dekke man ønsker på egen hageparsel, dvs den del av tomten som disponeres av hver enkelt bolig. Vi har godkjent 3 typer av dekke: Terrasseplatting, gress og brostein (lik de som ble lagt ved overtakelse).

Man kan velge to typer treplatting. Enten trykkimpregnert bord lik de som er lagt ved overtakelse. Disse vedlikeholdes med nøytral farget olje/beis. Alternativ kan man velge ''Møre Royal'' i grå utførelse som vil få nesten samme fargeuttrykk som trykkimpregnerte over tid.

Har man ønske om annet dekke må dette styrebehandles, og eventuelt opp på generalforsamling om styret mener ønsket ligger utenfor godkjente retningslinjer.

3) Hekk/Gjerde:

Det er flere som ønsker å plante annen/ny hekk for å minske innsyn. Styret og arbeidsgruppen mener tett hekk fremfor gjerde er å foretrekke, især ved X2 rekken for å bevare et grønt inntrykk. Dog åpnes der for at man skal ha alternativer til type av hekk. Arbeidsgruppen og styret foreslår følgende alternativer ved utbedring av hekk:

1) Bytte til større planter av samme type hekk som er plantet av utbygger (Svartsurbær)
2) Agnbøk
3) Bøk
4) Liguster

Der hvor gjerder allikevel er svært ønskelig eller nødvendig, så kan dette settes opp. Arbeidsgruppen har fremmet forslag om utførelse av gjerde. Det foreslåes at det settes opp i tilsvarende stil som levegg, men med vertikal spiler. Utifra dagens vedtekter og husordensregler må oppsetting av gjerde godkjennes av styret. Ved ønske om endringer på allerede oppsatte gjerder eller glassrekkverk må det meldes om til styret. Utganspunktet er at eksisterende glassrekkverk kan frostes og man skal kunne skjerme innsyn på eksisterende rekkverk der det ønskes.



Fremgangmåte

Seksjonseier, som ønsker utbygging, skal skriftlig varsle nabo og styret med konkret plan/tegning. Seksjonseier vil innenfor 10 dager få aksept eller innsigelse. Ingen tilbakemelding innen 10 dager er lik godkjenning. Det er opp til nabo til seksjonseier å argumentere for særlig grunn mot utbygging så lenge utbyggingen gjøres i tråd med de til en hver tid gjeldende retningslinjer. Styret kan til hver en tid godkjenne

utbygging i tråd med retningslinjene. Om styremedlem er inhabil - nabo eller utbygger, skal vara delta i behandlingen. Er flere inhabile, skal utbyggingen behandles på generalforsamling.

Vedlegg 5 til sak 9. Gjerde mot nabotunet



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 7755 **Selskapsnavn:** SE Soria Moria Tunet A og B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Gregersen	Voksenkollveien 90 E
Styremedlem	Henrik Henningsen Kvissel	Voksenkollveien 94 C
Styremedlem	Stian Vestad	Voksenkollveien 92 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har kontor i [sted] med kontortid [dag/dager] mellom kl. [kl] og kl. [kl].
Styret kan kontaktes på telefon [tlf nr], og e-post [e-postadr]. Se SE Soria Moria Tunet A og Bs hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Soria Moria Tunet A og B
Sameiet består av 15 seksjoner.
SE Soria Moria Tunet A og B er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919137177, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
33 3146

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Soria Moria Tunet A og B har [antall / Ingen] ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Tips til innhold:
Perioden som har vært:

- Antall styremøter – kanskje de største sakene kan nevnes i stikkordsform. (NB! Husk personvern)
- Større vedlikeholdsprosjekter
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året
- Endring avtaler/nye avtaler
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Hvis selskapet har negativ egenkapital (udekket tap) bruk følgende tekst:
Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Kommenter kun vesentlige/betydningsfulle avvik. Slett det som ikke er nødvendig å kommentere.

Driftsinntektene er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].

Driftskostnadene er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].

Finanskostnader er høyere lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak [årsaker].

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr [beløp]. ***Når man vurderer den økonomiske situasjonen, er det også viktig å ta med selskapets eventuelle behov for større vedlikehold som ikke dekkes over et normalt driftsbudsjett.***

Eller - ved negativ arbeidskapital.
Tips! Klipp/lim inn informasjon fra noten om negativ egenkapital inn i tillegg til tekst under
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr [arbeidskapital].
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr [beløp] og eller en økning av felleskostnader på %
og eller ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr .
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Soria Moria Tunet A og B.

Lån
SE Soria Moria Tunet A og B har lån i [långiver].
[Angi her eventuelle endringer av lånebetingelser som er lagt til grunn i budsjettet: f. eks renteøkning, avdragsfrihet]
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.
Eller
Budsjettet er basert på [prosentssats] % økning reduksjon av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALPHA REVISJON AS

Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Tunet A og B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Soria Moria Tunet A og B som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning 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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
verifiseert av SIGNICAT

ALPHA REVISJON AS

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
Skogly, Roger *Norwegian BankID*	03/22/2024 07:17:23

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	618 764	573 324	0	0
Andre inntekter		0	16 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**618 764**	**589 324**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 875	-7 375	0	0
Forretningsførerhonorar		-49 488	-47 578	0	0
Konsulenthonorar	4	-688	-1 320	0	0
Drift og vedlikehold	5	-163 853	-427 179	0	0
Forsikringer		-129 510	-106 977	0	0
Kommunale avgifter	6	-143 085	-122 396	0	0
Energi/fyring		-75 666	-108 893	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-56 355	-54 242	0	0
Andre driftskostnader	7	-77 277	-76 391	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-703 795**	**-952 351**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-85 031**	**-363 027**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	3 470	3 269	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 470**	**3 269**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-81 561**	**-359 758**	**0**	**0**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-81 561	-359 758		

SAMEIET SORIA MORIA TUNET A OG B
ORG.NR. 919 137 177, KUNDENR. 7755

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		240	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 446	52 231
Driftskonto OBOS-banken		52 090	158 327
Sparekonto OBOS-banken		2 548	356 946
SUM OMLØPSMIDLER		**98 324**	**567 504**
SUM EIENDELER		**98 324**	**567 504**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		77 875	159 436
SUM EGENKAPITAL		**77 875**	**159 436**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 031
Leverandørgjeld		20 450	31 287
Annen kortsiktig gjeld		0	373 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**20 450**	**408 068**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**98 324**	**567 504**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Soria Moria Tunet A Og B

Kyrre Gregersen Henrik Henningsen Kvissel Stian Vestad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	405 042
Felleskostnader lik	93 090
TV/bredbånd	62 445
Parkering	51 600
Fellesutgifter sprinkleranl.hus	6 587
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**618 764**

NOTE: 3
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	**-688**

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold VVS	-22 342
Drift/vedlikehold elektro	-70 948
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 279
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 917
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dugnader	-1 367
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-163 853**

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-58 156
Renovasjonsavgift	-84 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-143 085**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Vakthold	-13 536
Snørydding	-59 674
Andre fremmede tjenester	-380
Andre kontorkostnader	-100
Bank- og kortgebyr	-2 308
Velferdskostnader	-1 279
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-77 277**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	525
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	397
SUM FINANSINNTEKTER	**3 470**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1441336. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KRITT ARKITEKTER AS
Postboks 6796 St Olavs Plass
0130 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.06.2024
	201404773 - 353 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Amund Mikalsen Rolfsen	

Adresse:	VOKSENKOLLVEIEN 66 - 78, 90 - 94	Eiendom:	33/3146/0/0
Tiltakshaver:	VOKSENKOLLEN UTVIKLING AS	Søker:	KRITT ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Voksenkollveien 66 - 78, 90 - 94

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boliger, felt b som vi mottok 21.05.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for felt b.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- *Grøntanlegg*
- *Opparbeidelse av fortau*
- *Reetablering og revegetering av hensynssone*

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2024.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Erklæring fra arborist om at trær plantet iht. utomhusplan er levedyktige.
- Dokumentasjon på at registrerte avvik etter tilsyn er lukket
    - Det mangler dokumentasjon på oppfølging av revegetering av hensynssonen, både for felt A og felt B. Arbeidet på hensynssone ved felt A begynte høst 2018 og ved felt B vår 2019.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Oppdatert gjennomføringsplan
- Avkjørsel fra Voksenkollveien og fortau langs planområdet skal være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent plan.
- Det må dokumenteres fra Bymiljøetaten at veianlegget er godkjent i tråd med reguleringsplanens § 10.
- Grunnen som den regulerte offentlige veien er plassert på skal være overskjøtt til Oslo kommune.
- Sluttrapport med avfallsplan for håndtering av bygg- og anleggsavfallet.
- Det skal dokumenteres at terreng er reetablert er reetablert og revegetert i ødelagte deler av hensynssonen i tråd med plan for dette utarbeidet av Løvold datert 15.05.2017.
    - Samt at tiltakene har blitt fulgt opp i tråd med planen over en femårsperiode slik beskrevet, til terreng og vegetasjon er sikret reetablert.

Søk via byggesakens prosjektside
Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201404773

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Marie Elverud Skålnes - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kopi til:
VOKSENKOLLEN UTVIKLING AS, c/o Mestergruppen AS, Postboks 6197 Etterstad, 0602 OSLO



D	Turkus rampe endret. Fakkelås rom endret	GKH	04.07.22	NCFJ	04.07.22
C	Benevnelse rom u-etg	GKH	28.10.20	NCFJ	02.11.20
B	Justeringer nabomerknader	kls	25.05.20	NCFJ	28.05.20
A	Endringsmelding	GKH	27.03.20	NCF	31.05.20
Rev	Beskrivelse	sign	dato	kontr	dato

Lokaliseringsfigur:

FASE: ENDRINGSMELDING

TILTAKSHAVER: Mestergruppen AS

PROSJEKT: Voksenkollveien 80-88
felt B GNR/BNR: 33 /3146

TEGNING: Plan U ETG

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

MÅLESTOKK (PÅ A3): 1:250
DATO: 27.03.2020
SIGN: GKH

Prosjektnr. 7240
TEGNINGSNR: A1310
INDEX: D

Utd: Bim - BIMcloud Basic for ARCHICAD 25/7240 Voksenkollveien Felt B_


E2
EIENDOMSGRENSE
BYGGEGRENSE
12m
14m
SKRÅNING
DEKKE P-KJELLER
LEK
NEDKJØRINGSRAMPE
SKYKKELPARK
HENSYNSSONE
OPPSTILLINGSPLASS
REN.
OK TERRENG
+476.4
OK DEKKE
+480.3
HC
P
FORDRØYNING
N
C Tunhus endret (heis utgår) og UU rampe GKH 04.07.22 NCP.J 04.07.22
B Justeringer nabomarknader KH 25.05.20 NCP.J 26.05.20
A Endringsmelding GKH 27.03.20 NCP 31.05.20
Rev Beskrivelse sign dato kontr dato
Lokaliseringsfigur:
FASE:
ENDRINGSMELDING
TILTAKSHAVER:
Mestergruppen AS
PROSJEKT:
Voksenkollveien 80-88
felt B GNR/BNR: 33 /3146
KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01
TEGNING:
Plan 1 ETG
MÅLESTOKK (PÅ A3)
1:250
DATO:
27.03.2020
SIGN: GKH
Prosjektnr.
7240
TEGNINGSNR:
A1311
INDEX
C
FILNAVN:BIMcloud: Bim - BIMcloud Basic for ARCHICAD 25/7240 Voksenkollveien Felt B_

E3



B	Justeringer nabomarknader	KN	25.05.20	KOPJ	29.06.20
A	Endringsmelding	GKH	27.03.20	KOP	01.05.20
Rev	Beskrivelse	sign	dato	kontr	dato

Lokaliseringsfigur:



FASE: Endringsmelding

BYGGHERRE: Mestergruppen AS

PROSJEKT: Voksenkollveien 80-88 felt B GNR/BNR: 33 /3146

TEGNING: Plan 2 ETG

KRITT ARKITEKTER A.S MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

MÅLESTOKK (PÅ A3): 1:250

DATO: 27.03.2020

SIGN: GKH

Prosjektnr. 7240

TEGNINGSNR: A1312

INDEX: B

FILNAVN BIMcloud: Kritt Arkitekter v22 - BIMcloud Basic for ARCHICAD 22/7240 Vo



Rev	Beskrivelse	sign	dato	kontr	dato
B	Justeringer nabomarknader	RN	28.05.20	AKPU	29.05.20
A	Endringsmelding	GKH	27.03.20	AKP	31.05.20

Lokaliseringsfigur:



FASE:
Endringsmelding

BYGGHERRE:
Mestergruppen AS

PROSJEKT:
Voksenkollveien 80-88
felt B GNR/BNR: 33 /3146

TEGNING:
Plan 3 ETG

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

MÅLESTOKK (PÅ A3):
1:250

DATO:
27.03.2020

SIGN: GKH

Prosjektnr.
7240

TEGNINGSNR:
A1314

INDEX
B

FILNAVN BIMcloud: Kritt Arkitekter v22 - BIMcloud Basic for ARCHICAD 22/7240 Vo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
VOKSENKOLLVEIEN 74A

Dato: 30.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525919
8963098

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3146

Vi viser til bestilling av 20260130 for VOKSENKOLLVEIEN 74A.

GNR. 33 BNR. 3146

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.05.2015.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

15067.1 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

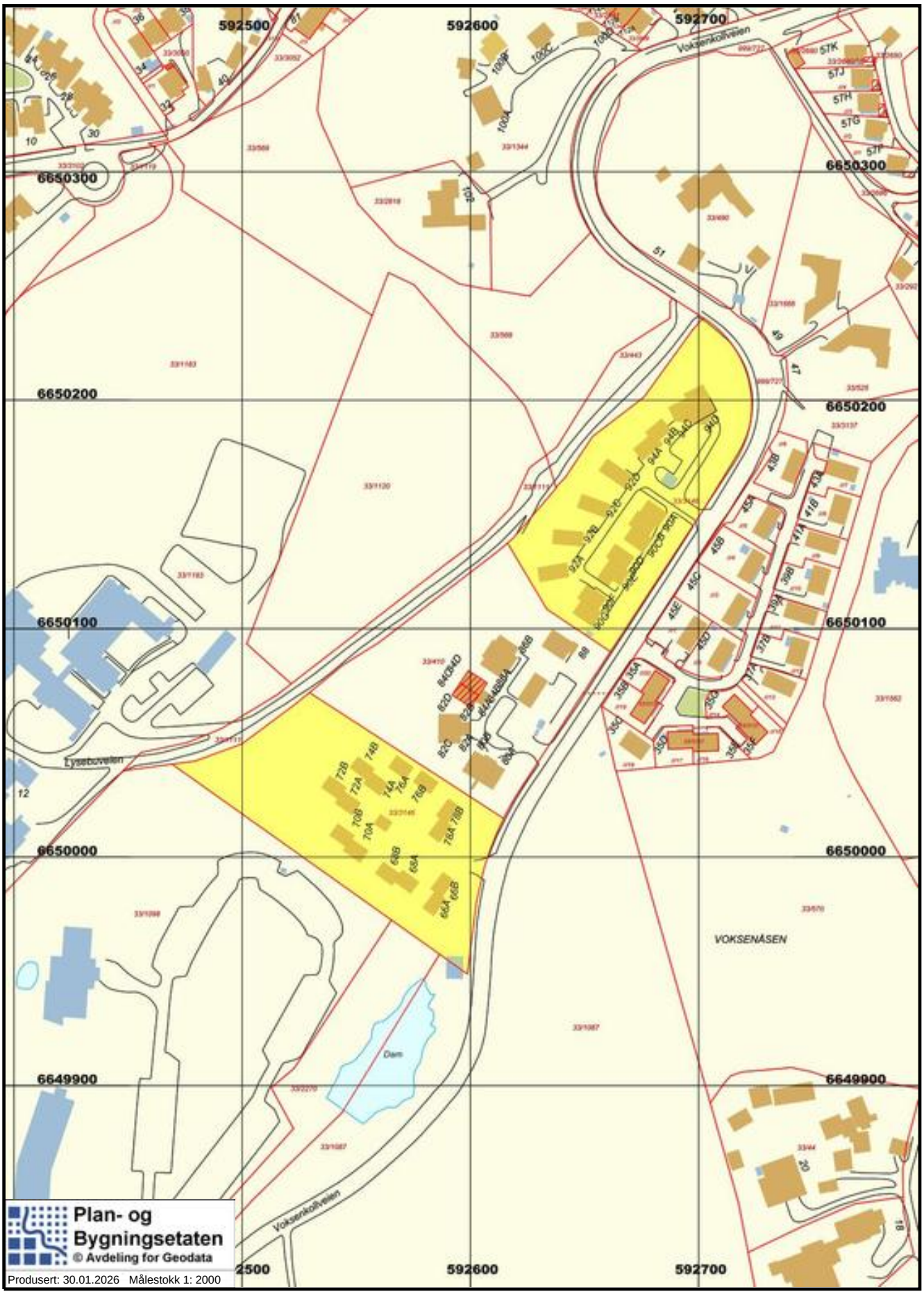
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592500
592600
592700
6650300
6650200
6650100
6650000
6649900
Voksenkollveien
Lysebovelen
VOKSENÅSEN
Dam
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.01.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

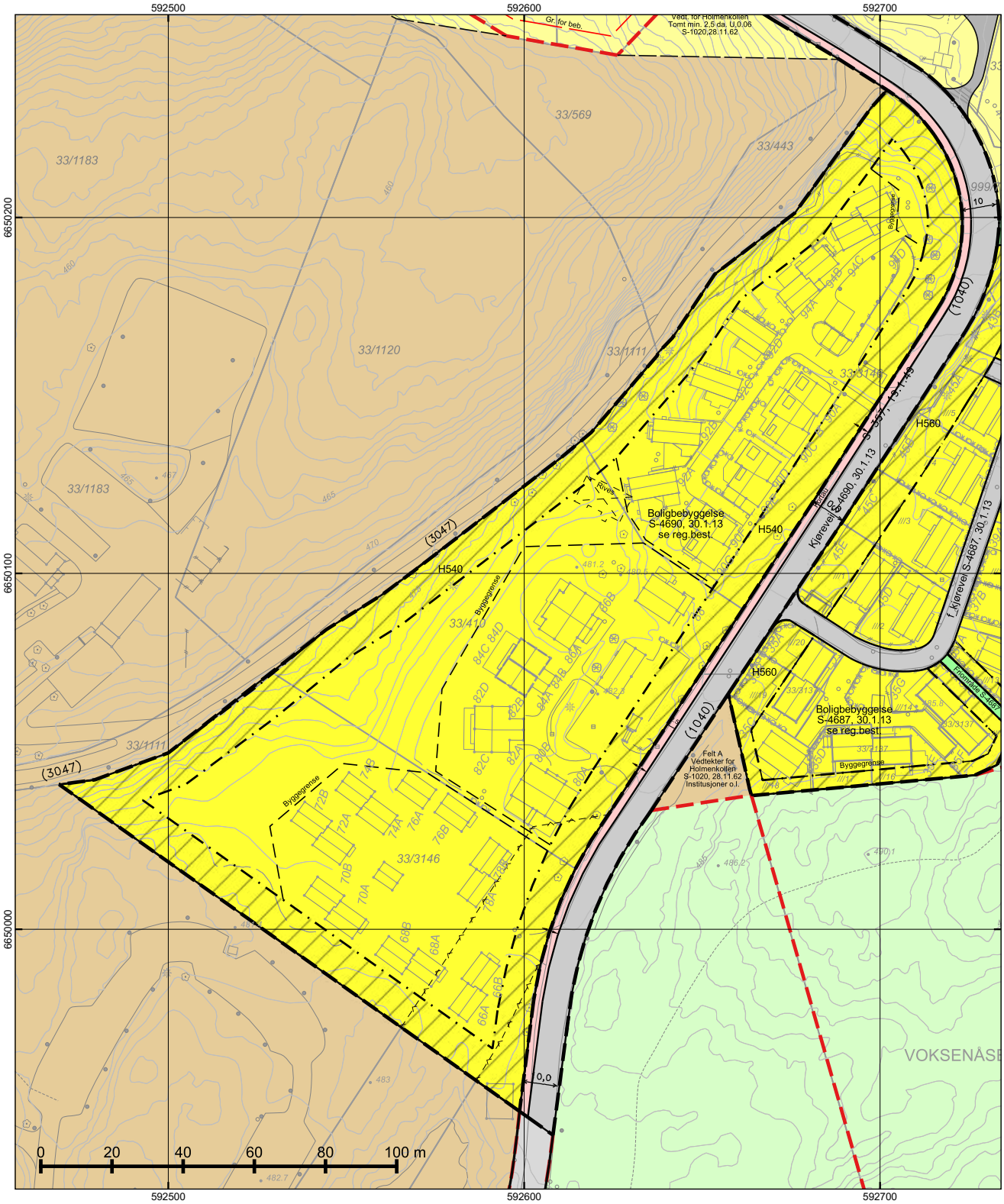
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

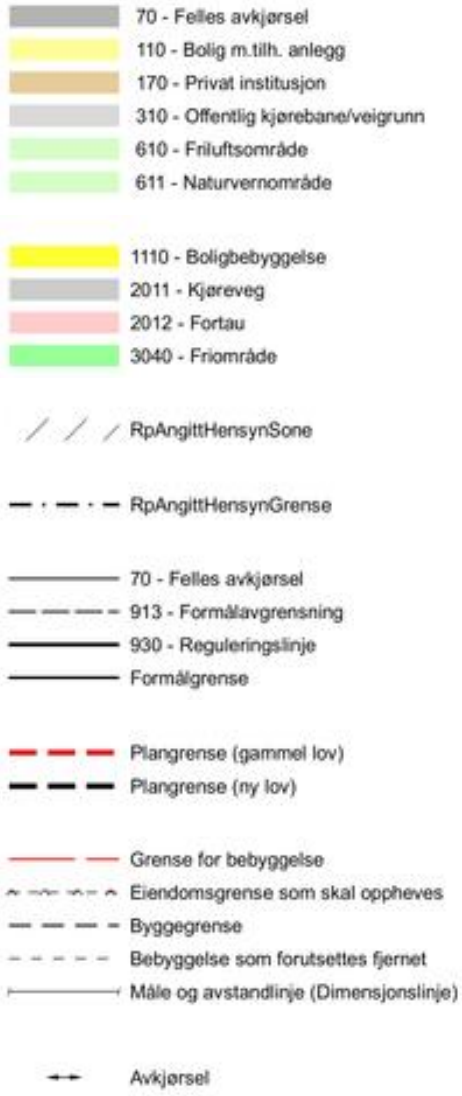
PlottID/Best.nr: 152406/ 86525919
Adresse: Voksenkollveien 74
Gnr/Bnr: 33/3146

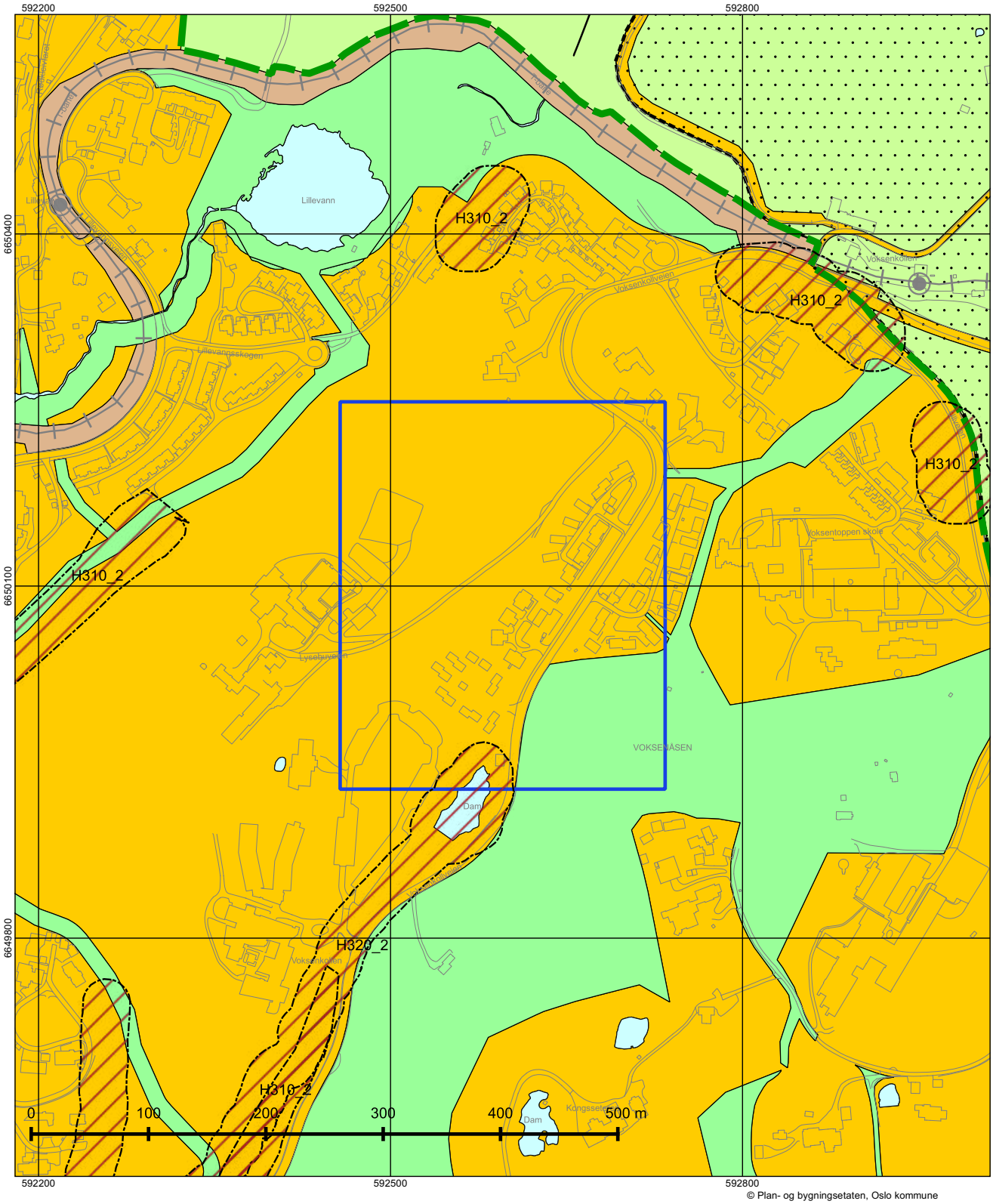
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152406/86525919
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4690

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Voksenkollveien 80 - 88, gnr. 33 bnr. 410 m.fl., alternativ 1, som reguleres til bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau, og hensynssone bevaring naturmiljø - H540.

Vedtaksdato: 30.01.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200809784
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200809784

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VOKSENKOLLVEIEN 80 – 88, ALTERNATIV 1. Gnr. 33, bnr. 410 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP3-200809784-1, Alt. 1 og datert 15.09.2010.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau
Hensynssone for bevaring av naturmiljø H 540

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 13%.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelse og anlegg skal ligge innenfor viste byggegrenser.
Maks. tillatt gesims-/mønehøyde 6,5/9,0 m.

3.3 Utforming
Bygninger
Bebyggelsen skal organiseres i tun i form av frittliggende småhusbebyggelse.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 35 grader.
Bygningene skal oppføres i tre, med innslag av glass og naturstein.
Trefasadene skal ha naturfarge.

Utearealer
Naturlig vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.
Det skal opparbeides småbarnslekeplasser innenfor områdene. Arealene skal samlet utgjøre min. 5 % av bruksarealet.

§ 4 Kjøreveg og fortau

Kjøreveg og fortau skal være offentlig.

§ 5 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise atkomster, vei- og gangarealer, bil- og sykkelparkeringsplasser på terreng, småbarnslekeplasser, renovasjonsanlegg, sportsboder, oppholdsarealer, eksisterende og nytt terreng og vegetasjon.
Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkeringen for ny bebyggelse anordnes under terreng. Det tillates 8 plasser for ny bebyggelse og 22 plasser for eksisterende boliger på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal etableres for orienterings- og bevegelseshemmede. Sykkelparkering skal være i henhold til norm.

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist på plankartet.

§ 8 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 9 Hensynssone for bevaring av naturmiljø

Det tillates ikke inngrep som graving, fylling, hugging av trær mv. som er i strid med formålet med hensynssonen. Avkjørsler er vist på plankartet og tillates opparbeidet.

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

Det skal være opparbeidet småbarnslekeplasser før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.
Før det gis ferdigattest for boligene, skal avkjørsel fra Voksenkollveien og fortau langs planområdet være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent plan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.01.2013, sak 23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

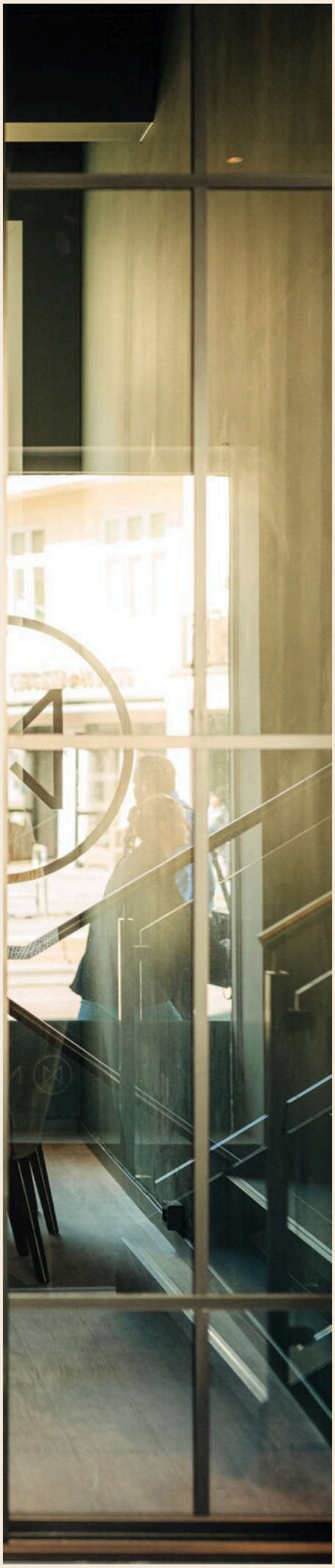
Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.02.2013.

Signy Volden, bem

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

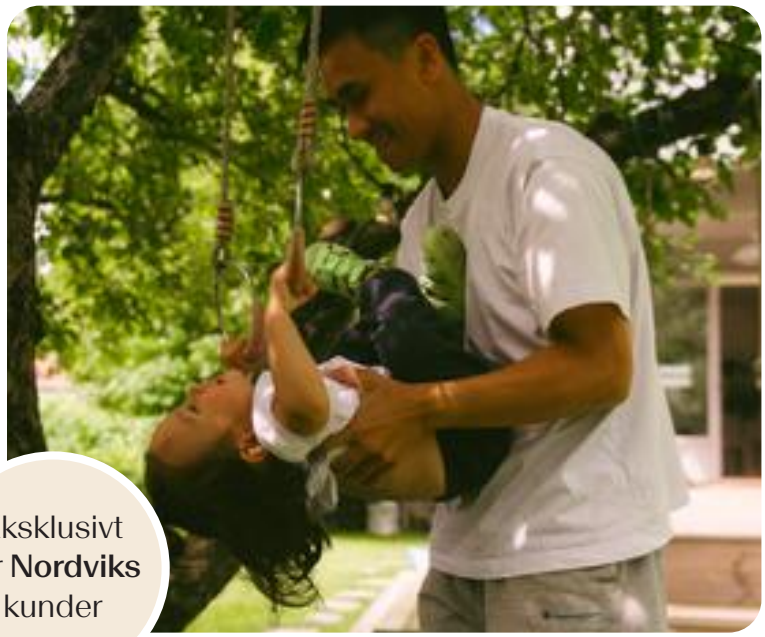


Vækerøveien 203c, 0751 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0010/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voksenkollveien 74A 0790 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 3146, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Oslo Vest Eiendomsmegling AS
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975