

Vøyensvingen 7



Velkommen til

Vøyensvingen 7



Salgsoppgaven produsert 29. mai 2025

Iladalen

Lys, velholdt og gjennomgående 3-roms over to plan - Vestvendt balkong - Moderne bygg fra 2010 - To felles takterrasser

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	42 886,-
Omkostninger	164 900,-
Totalpris	6 707 786,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 193,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	69 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010

Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no

Megler 2	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En lys, pen og innbydende 3-roms selveierleilighet over to plan.

- Leiligheten ligger i en tilbaketrukket gate mellom Alexander Kiellands plass og Iladalen. Vakre Ilaparken ligger i umiddelbar nærhet og det er gangavstand til fine turmuligheter langs Akerselva. Det er kort vei til dagligvarehandel og offentlig kommunikasjon.

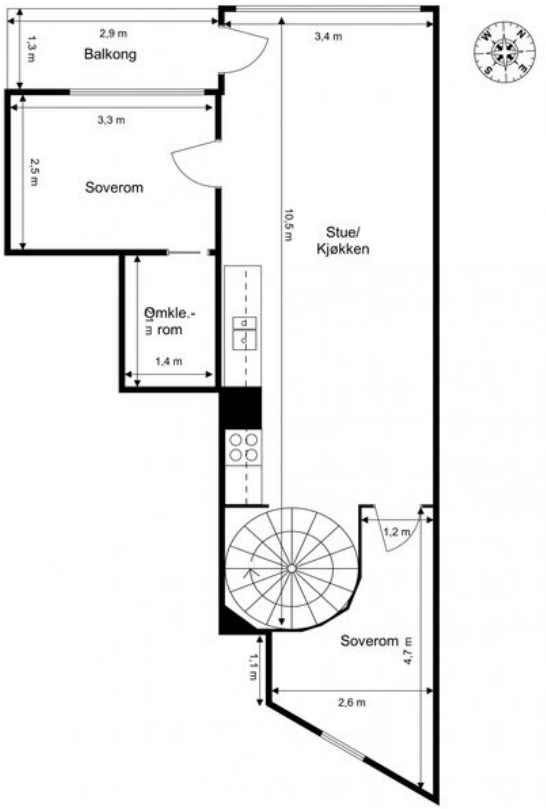
- Leiligheten har en gjennomgående planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, to gode soverom og flislagt bad.

- Vestvendt, trivelig balkong på 4 kvm.
- Velholdt med god standard fra byggeår
- Overflater med parkett og tidsriktige fargevalg
- Vannbåren gulvvarme (i 3. etg)
- Lagringsplass i kjellerbod
- Bygg fra 2010
- To felles takterrasser med sol hele dagen og gode utsiktsforhold
- Bakgård med lekeapparater og sittegrupper

Arealer og innhold

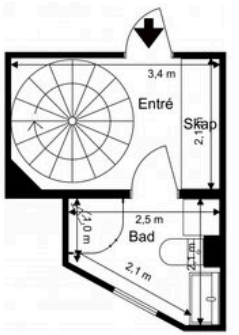
BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	69 kvm
TBA:	4 kvm

Vøyensvingen 7, 0458 Oslo
3. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Vøyensvingen 7, 0458 Oslo
2. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

















Informasjon

Vøyensvingen 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0159/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Vøyensvingen 7, 0458 OSLO
Gnr 219, bnr 145, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Espen Aasane Myhrvold

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
42 886,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 542 886,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
163 550,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
164 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
177 600,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 707 786,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 720 486,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 11 kvm.
Total BRA: 11 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

2. etasje inneholder: entré og bad.
3. etasje inneholder: kjøkken, stue, to soverom og omkledningsrom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm. Boden er merket "H0210".

Standard

Entré:
Velkommen inn! Du ankommer boligen i 2. etasje. I gangen er skyvedørsgarderobe og plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. På samme plan finner du badet og trappeløp til boligens hovedplan. Dørcalling med åpner.

Bad:
Praktisk bad fra 2010 med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med skuffer, servantbolle med ettgreps armatur fra Oras og speil med belysning. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Pent, tidløst kjøkken fra Marbodal. Lys innredning fra 2010 med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredning med nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som
er svingbart og lysarmatur med stikk under overskap. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater. Overflatene er lys og innbydende med tre-stavs parkett og en kontrastvegg i en tidsriktig fargetone, øvrige vegger er hvite som gjør det enkelt å sette personlige preg.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på 4 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplantning. Balkongen er beiset i regi av sameiet i 2023.

To soverom:
Leiligheten har to lune og romslige soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap hvis man ønsker det. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til omkledningsrommet som sikrer godt med ekstra lagringsplass. Her er det innredet med vegghengte hyller og garderobestang. Her finner du i tillegg sikringsskap og fordelerskap til gulvvarme.

Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til eksempelvis seng, skrivepult og skap/kommode. Soverommet vender mot bakgård. Det er behagelig gulvvarme på begge soverommene.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett og flislagt gulv på badet. Det er gulvvarme i alle rom unntatt gangen.
Vegger: Malte overflater og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til 2,42 meter.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fikset treg/ødelagt nedtrekksfunksjon på toalettet i november 2021. Husker ikke navn på firma. Opplyst i egenerklæringsskjema ved forrige salg at utbygger rettet isolasjon på badet etter overtakelse fra utbygger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst i egenerklæringsskjema ved forrige salg at det var noe vanninntrenging i garasjen som sameiet tok seg av. Veggene på terrassen ble beiset i 2023.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjonsanlegg utført i samtlige leiligheter i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige leiligheter fikk installert nytt styringsanlegg for gulvvarmen i 2018 av LK Systems.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Noe svelling i vinduskarm på badet.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe drypping fra rør i kjeller, som sameiet har tatt tak i.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Lekkasje fra rør som hadde glidd hverandre i fjerde etasje i 2024. Ble fikset av sameiet. Berørte ikke denne leiligheten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Har observert skjeggkre i leiligheten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Varmtvannspumpe gikk i stykker i 2023 og ny ble installert av sameiet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Defekt varmluftsfunksjon på komfyren.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved forrige salg i 2017.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur er oppført i støpt betong.
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.
- Heis i bygget.

Leiligheten:
- Vestvendt balkong på ca. 4 m^2. Balkongen er beiset i regi av sameiet i 2023.
- Vinduer med 2 + 1 -lags glass.
- Innerdører har hvit omramning.
- Entrédør har lyd - og brannklassefisering 40dB/B30.
- Vinduer, balkongdør og innerdører er fra 2009.
- Svingtrapp med spiler fra 2010.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra

bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken:
Mindre kosmetiske skader på innredningen.
Subbing av enkelte fronter

- Vannledninger:
Stoppekran lot seg ikke betjene med vanlig håndmakt i kjøkken.

- Bad:
Oppsummering av overflater
Dør er plassert i våtsone for dusj.
Fuktsvelling på listverk til dør og vindu.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone samt hjørner i vegg/tak

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG - IU:
- Elektrisk: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.
- Varmesentral: Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
- Varmtvannsbereder: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

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.

- Lysekronen i trappa og den krokhengte lampen i stua medfølger.
- Hyllene i boden medfølger.

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.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme (unntatt gangen og badet) (fjernvarme).
- Elektrisk gulvvarme på badet.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 193,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, kabel-tv/internett, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Fjernvarme: 1 065,-
Renter lån: 279,-
Avdrag lån: 133,-
Felleskostnader bolig: 2 221,-
Vedlikeholdsinntekter: 1 000,-
Kabel-TV og internett: 495,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Strøm
- Felleskostnader

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 677 028,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 708 111,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse, orgnr. 996575853

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 996575853. Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av 79 boliger og 2 næringslokale og en garasjeseksjon.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

- Revisor er KPMG.
- To felles takterrasser
- Telenor er leverandør av tv og internett. Dette er inkludert i felleskostnadene.

Styret har inngått en avtale med USBL om å etablere en vedlikeholdsplan for sameiet. Bygget er nå over 10 år gammelt, og behovet for vedlikehold øker. Med en vedlikeholdsplan basert på USBL sin erfaring og faglige kompetanse vil vi være bedre rustet til å planlegge og budsjettere for nødvendig vedlikeholdsarbeid i årene fremover. Styret har etablert en vedlikeholdsplan basert på USBL sin tjeneste Bevar Vedlikehold. Vedlikeholdsplanen gir en oversikt over tilstanden til bygningsmassen og vedlikeholdsoppgaver som bør utføres 10 år frem i tid.

Det er oppstått skade på fasade mot bakgården, og deler av denne har falt ned. Byggkyndig melder at det ikke er et større problem at dette har falt ned, men styret planlegger å følge opp for å utbedre dette.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 42 886,- pr. 01.05.2025

Lånenummer: 98207702153, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 06.05.2025: 2 462 992
Andel av saldo: 42 886
Første termin/første avdrag: 30.10.2018 (siste termin 30.01.2040)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 250 148,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 390 872,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader i sameiet.

Dyrehold

Sameiets vedtekter og husordensregler inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 80717142

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 380 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Vøyensvingen 7 har en fantastisk beliggenhet i et veletablert og rolig bomiljø med lite trafikk. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. Umiddelbar tilknytting til Ilaparken med store og frodige grøntområder. 2018 ble det etablert et helt nytt og stort lekeareal.

Få minutter fra boligen finnes det mange hyggelige kaféer og restauranter med uteservering, nærbutikker (også søndagsåpne) og treningssentre.

Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Ilaparken og parken på St. Hanshaugen. Hyggelige turområder rundt Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SIO (Vulkan), Sats Ila, Icon, Pilates Room og Fitness24seven.

Fra leiligheten er det gangavstand til St. Hanshaugen med spesialbutikker som Gutta på Haugen, Kaffebrenneriet og Java. Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Kort vei til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder med mer.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet i form av 21-, 26-, 54-, 34- og 37-bussen. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 13) fra Biermanns gate som ligger på andre siden av Akerselva. Flybuss og buss 28 går fra Vøyenbrua og Alexander Kiellands plass.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino (ca. 5 minutters gange). Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Kiellands Hus er et trivelig lite nærsenter som ligger lett tilgjengelig til ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk som også har post i butikk, Vinmonopolet, Apotek, frisør, Åpent Bakeri, blomsterbutikk, bokhandel, samt bensinstasjon. Her kan du også få en god kopp kaffe eller oppfriskende smoothie hos Kaffe & Juice, eller et smakfullt og sunt måltid hos House of Sushi. (se www.kiellandshus.no for mer informasjon). Ringnes Park ligger 5 minutters gange unna, med Meny, frisør, blomsterbutikk, kino og Jonoe sushirestaurant.

Like i nærheten ligger også Vulkan, som er et spennende byutviklingsområde med Mathallen (se www.mathallenoslo.no) utesteder, butikker, treningssenter, kunstskole, hotell med mer (se www.vulkanoslo.no).

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, Westerdals, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, OsloMet med flere.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.02.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Vøyensvingen 7 - Bruksendring av lokale fra butikk til treningssenter. Saksnummer 202554180
Siste bevegelse: Siste dok. 21.05.2025

Lofotgata 3 B - Rive bærevegg og bruksendring. Saksnummer 202460208
Våghalsen 11-19 - Ombygging og bruksendring fra kontor til leiligheter - Tidligere adresse: Sagveien 24. Saksnummer 201909873
Claus Riis' gate 2 - Bruksendring av tannlegekontor til bolig. Saksnummer 201917918
Våghalsen 2 - Bruksendring og fasadeendring. Saksnummer 201811335
Maridalsveien 72 B - Fasadeendringer - Nye vinduer. Saksnummer 202460191

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/219/145/29:
22.01.1903 - Dokumentnr: 900509 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Rettighetshaver Maridalsvn. 62b.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1920 - Dokumentnr: 901674 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1920 - Dokumentnr: 901675 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1923 - Dokumentnr: 993692 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1962 - Dokumentnr: 519452 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1971 - Dokumentnr: 502776 - Bestemmelse om bebyggelse vedr. innredning, vareheis m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2025 - Dokumentnr: 596567 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.05.2010 - Dokumentnr: 347550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 65/4513

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Den innvendige boden er brukt og omtalt som omkledningsrom. Endring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 51 733,-

Samlet skal selger betale kr. 163 870,- 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 30. mai 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler 2

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Vøyensvingen 7

Vøyensvingen 7

Nabolaget Iladalen - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.)	**7 min**
517 elever, 27 klasser	0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	**10 min**
550 elever, 28 klasser	0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**12 min**
538 elever, 22 klasser	0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**13 min**
104 elever, 8 klasser	1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**21 min**
429 elever, 30 klasser	1.7 km
Foss videregående skole	**7 min**
600 elever, 20 klasser	0.6 km
Oslo katedralskole	**17 min**
560 elever, 21 klasser	1.4 km

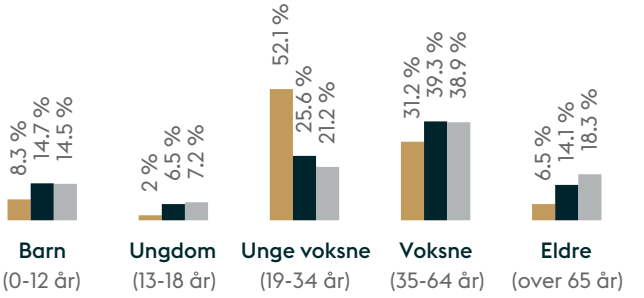
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	**4 min**
Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	0.4 km
Biermanns gate	**8 min**
Linje 11, 12, 18	0.6 km
Carl Berners plass	**23 min**
Linje 5	1.8 km
Oslo S	**8 min**
Totalt 24 ulike linjer	2.6 km
Nationaltheatret stasjon	**8 min**
Totalt 10 ulike linjer	2.5 km

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år...	**3 min**
68 barn	0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	**5 min**
64 barn	0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-...	**8 min**
69 barn	0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Sykkel

Sport

Iladalen park kunstgress	4 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Sagene Squash Senter	4 min
SATS Ila	5 min

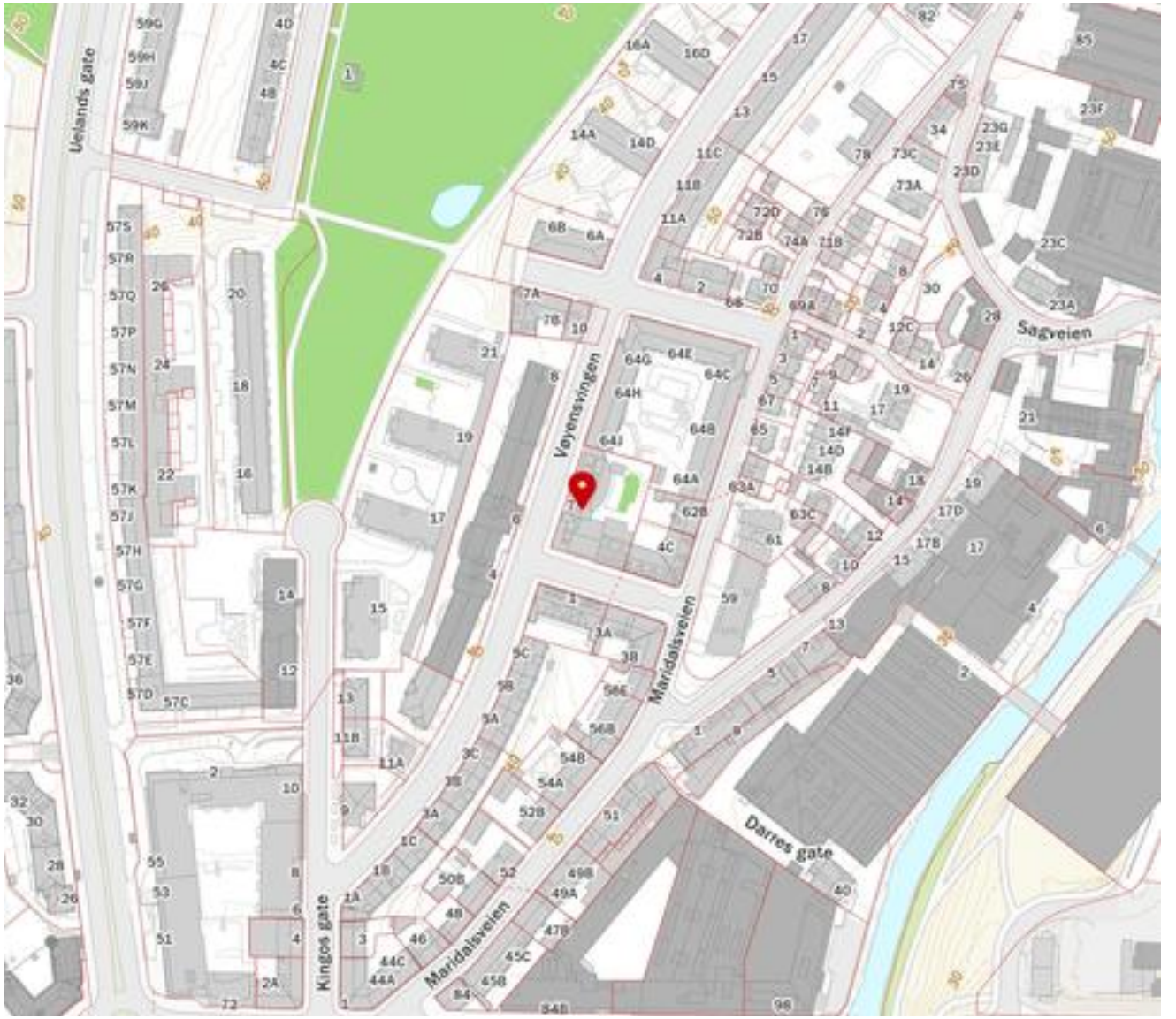
«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Vøyensvingen 7
0458 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 2010
BRA: 69 m^2
BRA-i: 64 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	4	0	3

Supertakst
GNR: 219 BNR: 145 SNR: 29

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Vøyensvingen 7
0458 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30005

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Mindre kosmetiske skader på innredningen.
Subbing av enkelte fronter.

Beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår og type Marbodal.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke ett krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart. Lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stoppekran i benkeskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av skapfronter anbefales.
Innredningen fungerer med registrerte avvik.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt i kjøkken.

Beskrivelse:
Vannledninger i fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i bad i himling og for gulvvarme i omkledningsrom.
Bad:
Stoppekran er plassert i himling i bad.
Kjøkken:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt til bad.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av stoppekran anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Dør er plassert i våtsone for dusj.
Fuktsvelling på listverk til dør og vindu.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone samt hjørner i vegg/tak.

Beskrivelse:
Badet er fra 2010 etter opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Dør/vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget fugemasse/utett silikonfuge i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2010.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.4.2025	**28.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Aasane Myhrvold** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vøyensvingen 7, 0458 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**219**	Bruksnr:	**145**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**29**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0210**		

Byggeår: **2010** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i to etasjer. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2+1-lags glass. Heis. Felles takterrasse.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Veggene beiset på balkongen. Utført av sameiet.	Nei
2021	Fikset treg/ødelagt nedtrekksfunksjon på toalettet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	53	53	0	0	4
2. etasje	11	11	0	0	0
Kjellerbod	5	0	5	0	0
Totalt m²	**69**	**64**	**5**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	53	53	0	Kjøkken/stue, 2 soverom, omkledningsrom.	
2. etasje	11	11	0	Entre, bad.	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,26m. Gitterløsning. Merket H0210.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue.

Type	Balkong
Vest-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er beiset i regi av sameiet i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Vest-vendt balkong på ca. 4 m² med adkomst fra stue.
Balkongen er beiset i regi av sameiet i 2023.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 + 1 -lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 40dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer, balkongdør og innerdører er fra 2009.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

TG1:
Enkelte bruksmerker på innerkarmer.
Subbing av innerdør til bad.

Beskrivelse:
Vinduer, balkongdør og innerdører er fra 2009.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

TG1:
3 etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 2 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.

2 etasje:
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Det registreres bruksmerker på gulvoverflater i begge etasjer.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Mindre kosmetiske skader på innredningen.
Subbing av enkelte fronter.

Beskrivelse:
Kjøkken fra byggeår og type Marbodal.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke ett krav ved oppføringstidspunket.
3-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur som er svingbart. Lysarmatur med stikk under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Stoppekran i benkeskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justering av skapfronter anbefales.
Innredningen fungerer med registrerte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.
Merk følgende vedrørende omkledningsrom: da rommet i dag benyttes som garderobe og det er plass til å skifte i rommet, blir rommet definert som et p-rom.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Bad: 2,19m
Entre: 2,41m
Kjøkken: 2,42m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2024.

6.6 Trapp

Beskrivelse

Svingtrapp med spiler fra 2010.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**

TG1:
Det registreres knirk ved bruk.
Det ene trappetrinnet i underkant har en liten sprekk.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsrør er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

TG1:
Avløpsrør er fra byggeår.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannledninger i fra byggeår.	

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

TG2:
Stoppekran lot ser ikke betjene med vanlig håndmakt i kjøkken.

Beskrivelse:
Vannledninger i fra byggeår.
Fordelerskap er plassert i bad i himling og for gulvvarme i omkledningsrom.
Bad:
Stoppekran er plassert i himling i bad.
Kjøkken:
Stoppekran er plassert i benkeskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt til bad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av stoppekran anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Sikringsskap er plassert i omkledningsrom. Kursfortegnelse på innerside skapdør.	
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om at leiligheten fikk installert nytt styringsanlegg for gulvvarmen i 2018 av LK Systems.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-1**

Ingen registrerte avvik på vannbåren varme.

Beskrivelse:
Eier opplyser om at leiligheten fikk installert nytt styringsanlegg for gulvvarmen i 2018 av LK Systems.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Eier opplyser om kontroll av ventilasjonsanlegg utført i samtlige leiligheter i 2024.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Mekanisk avtrekk, Tilluft via veggventil ført til yttervegg.

Beskrivelse:
Eier opplyser om Kontroll av ventilasjonsanlegg utført i samtlige leiligheter i 2024.

6.14 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantbolle med ettgreps armatur fra Oras. Servantskap med glatte fronter. Lysarmatur og stikk på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, stoppekran i himling og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er fra 2010 etter opplysninger i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Dør er plassert i våtsone for dusj. Fuktsvelling på listverk til dør og vindu. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Utett silikonfuge i overgang gulv/vegg i dusjsone samt hjørner i vegg/tak. Beskrivelse: Badet er fra 2010 etter opplysninger i fra eier.	
Anbefalte tiltak overflater	
Dør/vindu og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Misfarget fugemasse/utett silikonfuge i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Beskrivelse: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2010.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
TG1: Normal slitasje på servantskap. Noe subbing av dusjdører ved bruk Beskrivelse: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Det er installert automatisk vannstopper som et alternativt tiltak.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Myhrvold, Espen Aasane	9578-5998-4-798811	2025-04-16 22:36:46

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0159/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vøyensvingen 7, 0458 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Espen Aasane Myhrvold

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mars 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80717142
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fikset treg/ødelagt nedtrekksfunksjon på toalettet i november 2021. Husker ikke navn på firma. Opplyst i egenerklæringsskjema ved forrige salg at utbygger rettet isolasjon på badet etter overtakelse fra utbygger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplyst i egenerklæringsskjema ved forrige salg at det var noe vanninntrenging i garasjen som sameiet tok seg av. Veggene på terrassen ble beiset i 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Kontroll av ventilasjonsanlegg utført i samtlige leiligheter i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samtlige leiligheter fikk installert nytt styringsanlegg for gulvvarmen i 2018 av LK Systems.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Noe svelling i vinduskarm på badet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Noe drypping fra rør i kjeller, som sameiet har tatt tak i.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Lekkasje fra rør som hadde glidd hverandre i fjerde etasje i 2024. Ble fikset av sameiet. Berørte ikke denne leiligheten.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Har observert skjeggkre i leiligheten.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Varmtvannspumpe gikk i stykker i 2023 og ny ble installert av sameiet.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Defekt varmluftsfunksjon på komfyren.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved forrige salg i 2017.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0159/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Myhrvold, Espen Aasane	**2025-04-16**

Identifikasjon

bankID Myhrvold, Espen Aasane

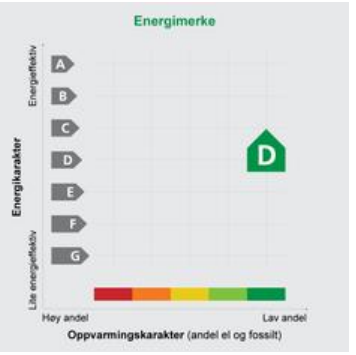
SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Vøyensvingen 7
Postnr	0458
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	219
Bnr.	145
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0210
Merkenr.	A2018-847371
Dato	17.01.2018



Eier	Lars Jørund Østby
Innmeldt av	FJELD STIAN

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste: Se vedlegg 1 til energiattesten

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 06.05.25 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse
Vøyensvingen 7
0458 OSLO

Vår ref.: 1171/29
Type: Boligsameie
Eiere: Espen Aasane Myhrvold

Fødselsdato eier: 03.02.1979

Organisasjonsnr: 996 575 853
Seksjonsnr: 29

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 193**

Felleskostnader:	Fjernvarme	1 065
	Renter lån	279
	Avdrag lån	133
	Felleskostnader bolig	2 221
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsinntekter	1 000
	Kabel-TV og internett	495

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	42 886	Gjeld siste årsoppg.:	43 667
Klient ajourf. lån:	2 462 992	Klient gj. s. årsoppg.:	2 507 882

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 98207702153, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.05.2025: 7.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 06.05.2025: 2 462 992
Andel av saldo: 42 886
Første termin/første avdrag: 30.10.2018 (siste termin 30.01.2040)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Fredrik Skauge Knudtsen
Adresse: Vøyensvingen 7
Postnr/-sted: 0458 OSLO
Telefon: Mob.: 95913530
E-post: styreleder.voyensvingen7@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 06.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	43 667	Andre inntekter:	871
Annen formue:	12 965	Utgifter:	3 345		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 06.05.25 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse
Vøyensvingen 7
0458 OSLO

Vår ref.: 1171/29
Type: Boligsameie
Eiere: Espen Aasane Myhrvold

Fødselsdato eier: 03.02.1979

Organisasjonsnr: 996 575 853

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 219/145 - seksjon:29
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1380

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	80717142

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0210

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Seksjon 80 består av 39 garasjeplasser. Plassene eies av både de som bor i sameiet og personer utenfor sameiet. Den enkelte kjøper selv ladeboks når det ønskers.
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2025

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00
Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Tid og sted: Tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no

Høringsperiode: 16.05.2025 13:00 - 20.05.2025 10:00

Stemmeperiode: 20.05.2025 13:00 - 22.05.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Avsetning til vedlikehold

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 133380,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Avsetning til vedlikehold

Styret har etablert en vedlikeholdsplan basert på USBL sin tjeneste Bevar Vedlikehold. Denne planen inkluderer foreslåtte avsetninger for fremtidig vedlikehold og rehabilitering av bygningsmassen. Formålet med avsetningene er å kunne være bedre økonomisk forberedt på disse arbeidene, samt redusere behovet for lånefinansiering.

Avsetning vil bli foretatt en gang i året av styret. Størrelsen på avsetningen baseres på budsjetterte avsetninger og den generelle økonomiske situasjonen i sameiet. En egen bankkonto vil bli benyttet til disse avsetningene.

I tråd med Eierseksjonsloven § 29 tredje ledd, ber styret om et vedtak på at innbetalte felleskostnader kan benyttes til avsetning til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å avsette midler til vedlikehold på egen bankkonto.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at forslaget vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen
Styremedlem, Eirik Nicolai Synnes
Styremedlem, Karine Sandblåst
Styremedlem, Tor Aarnes Pedersen

6.1 Valg av medlemmer til styret

Eirik Nicolai Synnes ble valgt som styremedlem i 2023 for 2 år. Han er på valg og stiller til gjenvalg.

Tor Aarnes Pedersen ble valgt som styremedlem i 2023 for 2 år. Han er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Eirik Nicolai Synnes og Tor Aarnes Pedersen velges til styremedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**642 519**	**1 463 360**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	250 148	-726 899
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-85 145	-93 941
B. Endring arbeidskapital	**165 003**	**-820 840**
C. Arbeidskapital	**807 523**	**642 519**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	984 004	933 708
Kortsiktiggjeld	-176 482	-291 188
C Arbeidskapital	**807 523**	**642 519**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Salgsinntekt					
Salgsinntekt		0	2 388	0	0
Sum salgsinntekt		**0**	**2 388**	**0**	**0**
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	2	3 955 856	3 280 962	3 924 917	4 322 926
Sum leieinntekt		**3 955 856**	**3 280 962**	**3 924 917**	**4 322 926**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	4 206	0	50 000	50 000
Sum annen inntekt		**4 206**	**0**	**50 000**	**50 000**
Sum inntekt		**3 960 061**	**3 283 350**	**3 974 917**	**4 372 926**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	18 330	18 330	18 000	18 806
Styrehonorar	4	130 000	130 000	130 000	133 380
Driftskostnad					
Energikostnad		855 576	861 381	1 000 000	900 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	416 927	391 013	365 001	397 360
Kommunale avgifter/renovasjon		594 768	506 985	593 000	677 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	49 813	5 938	6 200	20 450
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	1 319	114 211	18 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	523 486	845 235	494 001	482 000
Revisjonshonorar		7 769	7 420	7 500	7 700
Forretningsførerhonorar		109 354	103 752	109 000	113 600
Andre honorar	9	104 806	193 728	201 000	209 000
Kontorkostnad		1 237	299	0	0
TV/bredbånd		474 693	439 124	468 960	493 260
Forsikringer		279 462	262 019	273 000	330 540
Andre kostnader	10	6 415	15 039	1 000	5 500
Sum kostnad		**3 573 956**	**3 894 473**	**3 684 662**	**3 789 596**
Driftsresultat		**386 106**	**-611 123**	**290 255**	**583 330**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 202	58 601	0	0
Rentekostnad		192 159	174 377	188 534	192 458
Netto finansposter		**135 957**	**115 776**	**188 534**	**192 458**
Årsresultat		**250 148**	**-726 899**	**101 721**	**390 872**
Overført sameiekapital		250 148	-726 899	0	0
SUM OVERFØRINGER		**250 148**	**-726 899**	**0**	**0**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 344	3 267
Andre kortsiktige fordringer		32 091	9 219
Forskuddsbetalte kostnader		120 329	194 811
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		828 240	726 411
Sum omløpsmidler		**984 004**	**933 708**
SUM EIENDELER		**984 004**	**933 708**

Balanse 2024 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 700 360	-1 950 509
Sum opptjent egenkapital		**-1 700 360**	**-1 950 509**
Sum egenkapital	**11**	**-1 700 360**	**-1 950 509**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 507 883	2 593 028
Sum langsiktig gjeld		**2 507 883**	**2 593 028**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 955	8 995
Leverandørgjeld		31 626	141 917
Påløpne renter		32 592	33 120
Annen kortsiktig gjeld		88 308	107 156
Sum kortsiktig gjeld		**176 482**	**291 188**
Sum gjeld		**2 684 365**	**2 884 216**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**984 004**	**933 708**

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Skauge Knudtsen
Styreleder

Karine Sandblåst
Styremedlem

Tor Aarnes Pedersen
Styremedlem

Eirik Nicolai Synnes
Styremedlem

1171 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse Org. nr 996575853

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 79 boligseksjoner og 2 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 219, b.nr 145 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 380 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 80717142.

Noter årsregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Note 1 - Avdeling garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	228 830	175 500	0	0
Sum leieinntekt	**228 830**	**175 500**	**0**	**0**
Sum inntekt	**228 830**	**175 500**	**0**	**0**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Andre kostnader	-9	0	0	0
Sum kostnad	**-9**	**0**	**0**	**0**
Driftsresultat	**228 839**	**175 500**	**0**	**0**
Årsresultat	**228 839**	**175 500**	**0**	**0**

1171 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse Org. nr. 996575853

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 337 700	1 028 916
3601 Innbetalte fellesutgifter	94 836	72 948
3609 Leie parkering	228 830	175 500
3618 Fjernvarme	826 116	829 971
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	466 485	437 760
3625 Vedlikeholdsinntekter	720 000	475 200
3650 Innkrevde felleskostn. renter	195 937	171 281
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	85 952	89 386
Sum	**3 955 856**	**3 280 962**

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3999 Andre inntekter	4 206	0
Sum	**4 206**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	130 000	130 000
Sum	**148 330**	**148 330**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	258 585	215 962
6340 Heisalarm	155	974
6360 Annet renhold	0	31 000
6361 Fast renhold	152 127	136 049
6364 Matteleie	5 028	4 677
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 031	0
6392 Containerleie/tømming	0	883
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 469
Sum	**416 927**	**391 013**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Bevar Vedlikehold	49 813	5 938
Sum	**49 813**	**5 938**

Noter årsregnskap 2024 Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	1 399
6540 Inventar	1 129	97 938
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	9 247
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	0	2 192
6552 Driftsmateriell	190	3 436
Sum	**1 319**	**114 211**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	24 147	41 998
6603 Vedlikehold elektro	0	23 793
6611 Vedlikehold heiser	185 332	148 711
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	16 662	17 159
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	206 250	219 389
6630 Egenandel forsikring	10 000	14 000
6641 Malerarbeider	0	279 500
6644 Fasade/balkonger	0	76 000
6648 Vedlikehold dører og porter	22 688	14 159
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	51 883	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	6 525	10 525
Sum	**523 486**	**845 235**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 041	688
6750 Vakthold	103 765	193 040
Sum	**104 806**	**193 728**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7719 Møter, div. styret	2 076	1 035
7770 Betalingskostnader	1 005	1 052
7772 Omkostninger inkasso	0	822
7773 Omkostninger innkreving	3 333	1 249
7790 Andre kostnader	0	10 875
7795 Husleietap	1	7
Sum	**6 415**	**15 039**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 950 509	250 149	-1 700 360
Sum opptjent egenkapital	**-1 950 509**	**250 149**	**-1 700 360**
Sum egenkapital	**-1 950 509**	**250 149**	**-1 700 360**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	**98207702153**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.78 %
Beregnet innfridd:	30.01.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 139 418
Lånesaldo 01.01:	2 593 028
Avdrag i perioden:	85 145
Lånesaldo 31.12:	**2 507 883**
Saldo 5 år frem i tid:	1 981 157

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207702153	1	214 309	214 309
	1	59 120	59 120
	2	51 058	102 116
	4	45 012	180 048
	2	43 668	87 336
	4	41 652	166 608
	4	37 622	150 488
	1	36 950	36 950
	1	35 606	35 606
	11	34 263	376 893
	4	33 591	134 364
	3	32 919	98 757
	1	31 575	31 575
	3	28 888	86 664
	3	28 216	84 648
	9	27 544	247 896
	2	25 529	51 058
	2	24 185	48 370
	3	23 514	70 542
	1	22 842	22 842
	5	22 170	110 850
	2	20 826	41 652
	3	14 108	42 324
	2	13 436	26 872

Lån 9820.77.92153 i OBOS-banken. Nedbetalingstid 25 år, fordeles etter sameiebrøk. Flytende rente på 3,2 %. Lånet er tatt opp for å dekke diverse utbedringsprosjekter i sameiet.

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Styreleder	Fredrik Skauge Knudtsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Karine Sandblåst (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Eirik Nicolai Synnes (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Tor Aarnes Pedersen (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse som 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 sameiets 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 sameiet 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall 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 ellers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: ETR6R-BVBW-377DV-I8CTC-2MXB9-M01AF

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETR6R-BVBNI-377DV-I8CTC-2MXB9-M01AF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-05-02 12:26:00 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashværdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: ETR6R-BVBNI-377DV-I8CTC-2MXB9-M01AF

Årsmelding 2024 - Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Fredrik Skauge Knudtsen
Styremedlem, Eirik Nicolai Synnes
Styremedlem, Karine Sandblåst
Styremedlem, Tor Aarnes Pedersen

Styret i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 996575853

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse består av 79 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 80717142. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I løpet av året som har gått har styret blant annet arbeidet med følgende:

Styret har etablert en vedlikeholdsplan basert på USBL sin tjeneste Bevar Vedlikehold. Vedlikeholdsplanen gir en oversikt over tilstanden til bygningsmassen og vedlikeholdsoppgaver som bør utføres 10 år frem i tid.

Styret har håndtert brudd på kloakkrør i 4. etg. med påfølgende vannskader nedover i 3. og 2. etg. Bruddet skyltes mangelfull montering ved bygging, og det er gjort utbedringer både i fellesareal, herunder lagt nytt gulv i gangen i 4. etg, og i berørte leiligheter.

Styret har fulgt opp problemer med vanninnsig i kjellerområdene. Det er utbedret vannlekkasje og gjennomført søk for å avdekke inntrengningspunkter i kjellerområdene.

Styret har fulgt opp meldinger om problemer med fjernvarmen. Fjernvarmesentralen er rutinemessig kontrollert, men det er også gjennomført ekstra kontroll etter meldinger om lekkasje. Det er avklart at det som fremstod som lekkasje var unormale mengder kondens, problemet skal være utbedret. Fjernvarmen sentralt er rapportert at skal være fullt operativt og i god stand, og ikke berørt av dette.

Styret har gjennomført befaring i fellesområdene med byggkyndig etter varsel om sprekkdannelser og vanninnsig i leiligheter, uten at det er avdekket noen større problemer. Tidligere meldt problem med vanninnsig fra takterrasse har blitt fulgt opp uten at årsak med sikkerhet er avdekket. Ny melding om mulig vanninnsig i en annen leilighet har også blitt undersøkt uten at årsak er avklart.

Det er oppstått skade på fasade mot bakgården, og deler av denne har falt ned. Byggkyndig melder at det ikke er et større problem at dette har falt ned, men styret planlegger å følge opp for å utbedre dette.

Nytt gulv er lagt i bilheisen i garasjen.

Det har vært en del utfordringer knyttet til garasjeporten. Motoren til garasjeporten er skiftet. I forbindelse med utskiftingen ble ny motor installert med manglende støydemping. Dette er også utbedret.

Lys i garasjen og noen tilstøtende rom er skiftet ut. Det er strukket nye kabler da de gamle ikke lenger kunne benyttes på grunn av at de var feilmontert ved konstruksjon og hadde pådratt seg varmeskader. Det er installert nye lys, lysamatur, og sensorer.

Kameraenes opptaksboks er oppdatert, da Securitas har overtatt driften fra Stanley Security.

Reklamasjon på defekt del av postkassene ble bestilt, men dagen før montør rakk å komme har ukjent person skadet postkassedøren slik at det måtte gjøres et større inngrep. Postkasseleverandøren tok på seg å dekke kostnaden for dette som reklamasjon.

Grafittifjerning har vært gjennomført flere ganger i løpet av året. Styret har ikke vært fornøyd med en av tjenestene da det også medførte merker i maling. Styret bemerker at grafitti er et vedvarende problem i nabolaget.

Styret har gjennomført styremøter både elektronisk ved fjernmøter og ved fysiske møter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 20.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse onsdag 22.05.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Min Side" i Bonabo på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Skauge Knudtsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering:
Antall oppmøtte: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 130.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedtektsendring

Forlag til endring av vedtektene §2, avsnitt 7.
Næringsseksjonene dekker i dag en del felleskostnader som eksklusivt er relatert til boligseksjonene. Dette kan for eksempel være trappevask, vedlikehold av personheis, etc., som er områder som næringsseksjonen ikke har tilgang til. Målet er å revidere vedtektene slik at kostnadsfordeling er mer korrekt sett opp mot faktisk bruk.

Eksisterende ordlyd:
Fordeling av felleskostnader skjer etter fordeling i forhold til eierbrøk. Næringsseksjonene skal dekke felleskostnader andelsmessig etter eget areal inkl. gang/trapperom og rømningsveier.

Forslag til revidert versjon:
Fordeling av felleskostnader skjer etter fordeling i forhold til eierbrøk. Næringsseksjonene skal dekke relevante felleskostnader andelsmessig etter eget areal inkl. gang/trapperom og rømningsveier.

Vedtak:
Vedtektenes § 2 avsnitt syv endres ved at ordet "relevante" settes inn foran hvilke felleskostnader næringsseksjonene skal dekke.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Fredrik Skauge Knudtsen ble valgt som styreleder i 2022.
Han er på valg og stiller til gjenvalg for en ny periode på to år.

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Skauge Knudtsen

Protokoll for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rune Fredriksen (sign.)	28.05.2024
Sekretær	Rune Fredriksen (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Fredrik Skauge Knudtsen (sign.)	28.05.2024

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS TERRASSE
ORG.NR 996 575 853

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo kommune. Sameiet består av 79 selveierleiligheter og 2 næringsseksjoner (garasje og butikk). Eiendommen er beliggende på gnr 219, bnr 145 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser.

Sameiets seksjoner fremkommer slik med skjematisk oversikt over eierbrøker pr seksjon:

S.nr	Formål	Eierbrøk
1	Bolig	21
2	Bolig	21
3	Bolig	21
4	Bolig	36
5	Bolig	51
6	Bolig	51
7	Bolig	51
8	Bolig	49
9	Bolig	56
10	Bolig	41
11	Bolig	35
12	Bolig	41
13	Bolig	34
14	Bolig	51
15	Bolig	51
16	Bolig	51
17	Bolig	49
18	Bolig	56
19	Bolig	41
20	Bolig	42

S.nr	Formål	Eierbrøk
21	Bolig	33
22	Bolig	33
23	Bolig	50
24	Bolig	76
25	Bolig	62
26	Bolig	67
27	Bolig	67
28	Bolig	62
29	Bolig	65
30	Bolig	35
31	Bolig	41
32	Bolig	38
33	Bolig	51
34	Bolig	51
35	Bolig	51
36	Bolig	49
37	Bolig	56
38	Bolig	41
39	Bolig	35
40	Bolig	41

S.nr	Formål	Eierbrøk
41	Bolig	38
40	Bolig	41
43	Bolig	51
44	Bolig	51
45	Bolig	49
46	Bolig	56
47	Bolig	41
48	Bolig	41
49	Bolig	47
50	Bolig	43
51	Bolig	43
52	Bolig	42
53	Bolig	55
54	Bolig	36
55	Bolig	42
56	Bolig	33
57	Bolig	33
58	Bolig	50
59	Bolig	76
60	Bolig	62

S.nr	Formål	Eierbrøk
61	Bolig	67
62	Bolig	67
63	Bolig	62
64	Bolig	65
65	Bolig	41
66	Bolig	88
67	Bolig	85
68	Bolig	43
69	Bolig	57
70	Bolig	62
71	Bolig	33
72	Bolig	33
73	Bolig	50
74	Bolig	31
75	Bolig	20
76	Bolig	20
77	Bolig	31
78	Bolig	50
79	Bolig	53
80	Næring	443
81	Næring	319

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver boligseksjon tildeles 1 stk bod i kjeller. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, reguleringsbestemmelsene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Gjennom disse vedtekter gis seksjon 78 og 79 enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal. Det gjelder det naturlige fellesareal/uteareal bak hver seksjon. Som vedlegg til disse vedtekter ligger kart over fellesareal som tillegges seksjon 78 og 79.

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealene er til bruk for boligseksjonene. Næringsseksjonene har rett til å benytte gang- og trappeareal som rømningsveier.

Fordeling av felleskostnader skjer etter fordeling i forhold til eierbrøk. Næringsseksjonene skal dekke relevante felleskostnader andelsmessig etter eget areal inkl. gang/trapperom og rømningsveier.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige 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 seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Parkeringsplasser for beboere med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Ladepunkt for elbil
En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 3 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder parkeringsplasser og friarealer samt felles trafostasjon er sameiets ansvar.

Garasjeseksjon / garasjesameiet er ansvarlig for eget vedlikehold.

§ 4 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 - 4 andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av ~~mai~~ juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Innkalling skal skje skriftlig. Innkallingen skal opplyse om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et 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 årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets årsberetning, hvis den foreligger
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- honorar til styrets medlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 7 OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon èn stemme.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår, Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av bryggearrangementer, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for sameiets bygning, 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 seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 9 ERSTATNING FOR OVERSTREDELSE AV HUSORDENSREGLEMENT

Styret kan fastsette standardisert erstatning for overtredelse av husordensreglementet. Styret kan i alle tilfeller kreve faktiske kostnader dekket av seksjonseier som følge av manglende etterlevelse av husordensreglene.

§ 10 HÅNDVERKSARBEIDER I EGEN LEILIGHET

Den enkelte seksjonseier har ansvar ved håndverksarbeider i egen leilighet som kan skade synlige og skjulte rør for vann, elektro, m.v.

§ 11 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.

Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2024

Husordensregler for sameiet Kiellands Terrasse

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i eierseksjonssameiet.

Foruten å informere om plikter og ordensregler som er nødvendige, er formålet med husordensreglene å sikre beboernes trivsel og hygge i hjemmene. Vi vil oppnå dette ved at husorden blir fulgt, og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende eierne som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Eventuelle brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.

2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelcontainerne i sameiets eget avfallsrom. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne på søppelrommet skal ikke forlates på søppelrommet eller andre deler av fellesområdet. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller i bakgården. Bakgården skal holdes ryddig. Avfall, inkludert sigarettsneiper, skal ikke etterlates i bakgården.

4. Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.

5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Beboerne har alle et felles ansvar for å påse at porten og inngangsdørene lukkes ordentlig, samt at uvedkommende ikke får adgang til sameiet.

Fellesarealer

6. Det er ikke tillatt å parkere sykkel, moped eller barnevogn i det som regnes som sameiets fellesområder. Det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel. Styret kan fjerne ting som ikke hører hjemme på den enkelte beboers regning og risiko. Vi gjør oppmerksom på at styret ikke er pliktig til å bevare disse sakene og de kan bli kastet. På de fellesarealene hvor det er tiltenkt sykkelparkering er det kun tillatt å parkere sykler. Parkering av mopeder eller liknende på disse arealene er ikke tillatt.

Indre orden

7. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Arbeid som medfører støy skal utføres mellom kl 07.00 – 18.00. Musikkøvelser, lydanlegg og annet må ikke være på et så høyt lydnivå at dette forstyrrer den alminnelige ro og orden selv innenfor de oppsatte klokkeslett.

Røyking i innendørs fellesareal skal ikke forekomme. Røyking i eget hjem må ikke være av en slik art at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Takterrassene

8. Det skal være ro på takterrassene etter kl 23.00. Alle som bruker takterrassene må rydde opp etter seg før de forlater den. Alt bruk av åpen flamme på terrassene er forbudt. Det skal ikke kastes sigaretter, aske, snus, flasker eller andre gjenstander fra takterrassene. Grilling er kun tillatt med felles gassgrill (vil være tilgjengelig i hele sommerhalvåret).

Balkongene

9. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongen, det er heller ikke tillatt å kle inn balkongens yttervegger med tekstiler, maling eller liknende. Ved tørking/lufting av klær m.v. på balkong skal det benyttes tørkestativ, dette skal ikke tørkes eller luftes ved at det henges over balkongrekkverket. Det skal ikke kastes sigaretter, aske, snus, flasker eller andre gjenstander fra balkongen. Alt bruk av åpen flamme på balkongene er forbudt. Grilling er kun tillatt med gassgrill.

Heis

10. Heisen i bygget er en personheis, og tåler i liten grad påkjenninger som flytting av større kolli ofte fører med seg. Dørene på heisen skal aldri tvinges åpne eller holdes åpne ved hjelp av gjenstander da dette raskt ødelegger heisdørene og/eller sensorene.

Nøkler

11. Eiere er ansvarlige for nøklene til sine leiligheter, til port og til felles inngangsdører. Styret kan fastsette gebyr for å bistå med å skaffe ekstra nøkler.

Hver enkelt sameier, leietaker og fremleietaker er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av den husstand han/hun eier/disponerer.

En seksjonseier må verken bruke seksjonen eller fellesarealene på en måte som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vesentlig mislighold av forpliktelsene i husordensreglene eller gjentatt mislighold av enkelte forpliktelser vil føre til pålegg om salg av seksjonen i sameiet.

Klager over brudd og ordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret, e-post kan benyttes. Eventuelle straffbare forhold bør meldes til politiet.

Sist endret på ordinært årsmøte 30.4.2019

Hei!! ☺

Har du lyst til å sitte her ute og kose deg litt??

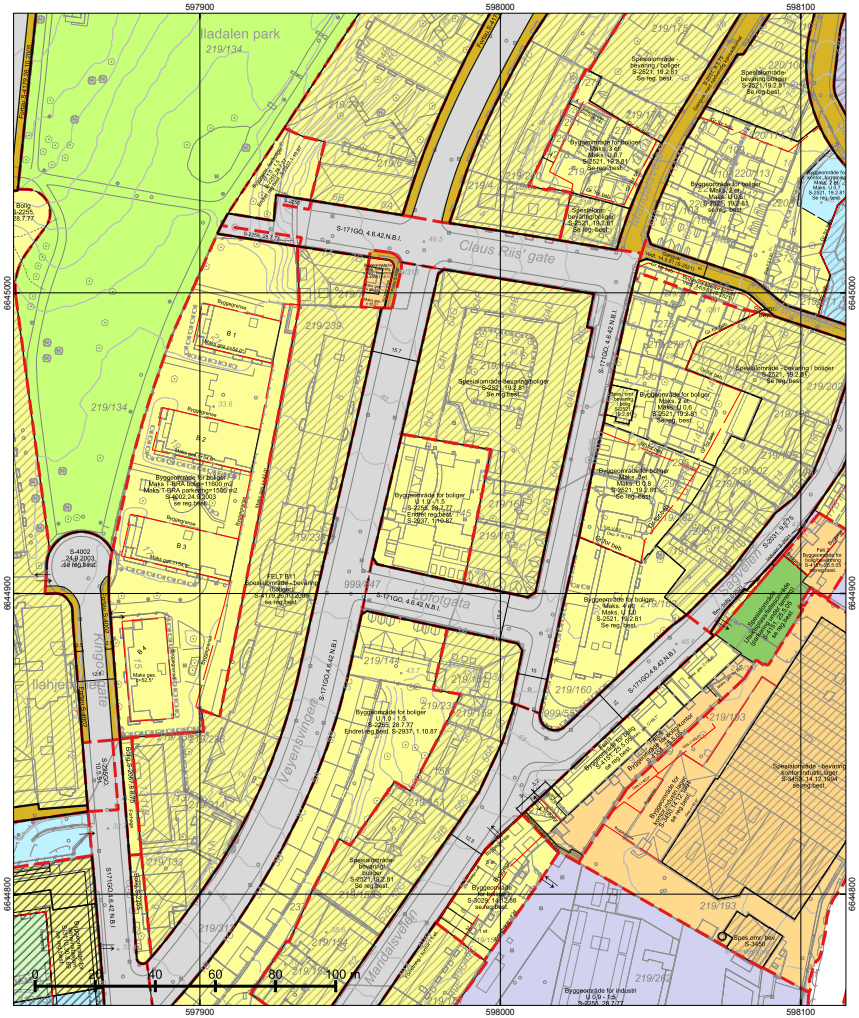
Vær så god!! ☺

Men om du vil være snill å huske på et par små ting før du går igjen, blir alt så mye hyggeligere for oss andre som kommer etter deg:

- Dersom du ønsker å benytte grillen så følg anvisning som skal ligge ved denne. Vær generelt forsiktig ved bruk av gass.
- Grillen må ikke flyttes mot veggene grunnet brannfare.
- Ta med deg "Grillbestikket" og vask dette etter bruk. Legg det deretter på plass igjen under grillen.
- Husk å tre over trekket på grillen etter bruk.
- Legg puter tilbake i puteboks når du går (og lukk lokket.. ☺).
- Ta med søpla di.
- NB! Dersom noen går ut fra terrassen og inn i bygget, og det fortsatt befinner seg noen igjen ute, må døren **ikke** lukkes og låses!!! Det går nemlig ikke å åpne denne fra utsiden…
- Ta hensyn til at det bor noen i leiligheten som grenser mot terrassen.

Og sist, men ikke minst;

Kos deg!! ☺



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 06.05.2025
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142458/ 86511322
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: VØYENSVINGEN 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/145

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

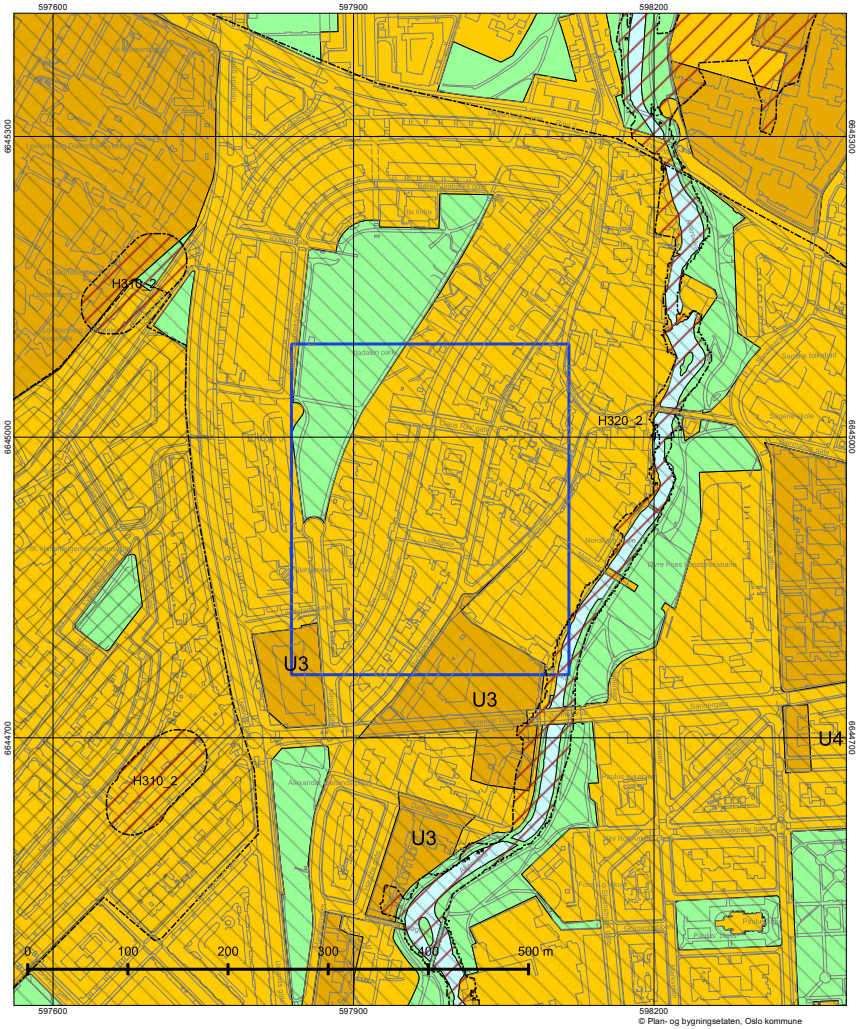
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142458/ 86511322
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: VØYENSVINGEN 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/145

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142458/86511322
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK
a38@marlow.ramfelt.no

Dato: 15042010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200711339-74 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Silje Grevle Ottesen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 7	Eiendom:	219/145
Tiltakshaver:	Lofotgata 2 AS V/FPC	Adresse:	Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO
Søker:	Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET - VØYENSVINGEN 7

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket unntatt næringslokalet i underetasje.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 25.8.2010.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
- Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Lofotgata 2 AS V/FPC, Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK
a38@marlow.ramfelt.no

Dato: 17062010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200711339-79 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tore Syvert Haga	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 7	Eiendom:	
Tiltakshaver:	Lofotgata 2 AS V/FPC	Adresse:	Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO
Søker:	Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket - Vøyensvingen 7

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for: Næringslokalet i underetasjen, jamfør søknad av 21.05.2010.
I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 25.08.2010. Deretter søkes det om ferdigattest.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling, der slik er krevd.
Sluttrapport for forurenset grunn må innsendes til behandling, der slik er krevd.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Tore Syvert Haga - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK
a38@marlow.ramfelt.no

Dato: 30082010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200711339-85 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 7	Eiendom:	219/145/0/0
Tiltakshaver:	Lofotgata 2 AS V/FPC	Adresse:	Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO
Søker:	Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - VØYENSVINGEN 7

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 25.10.2010.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

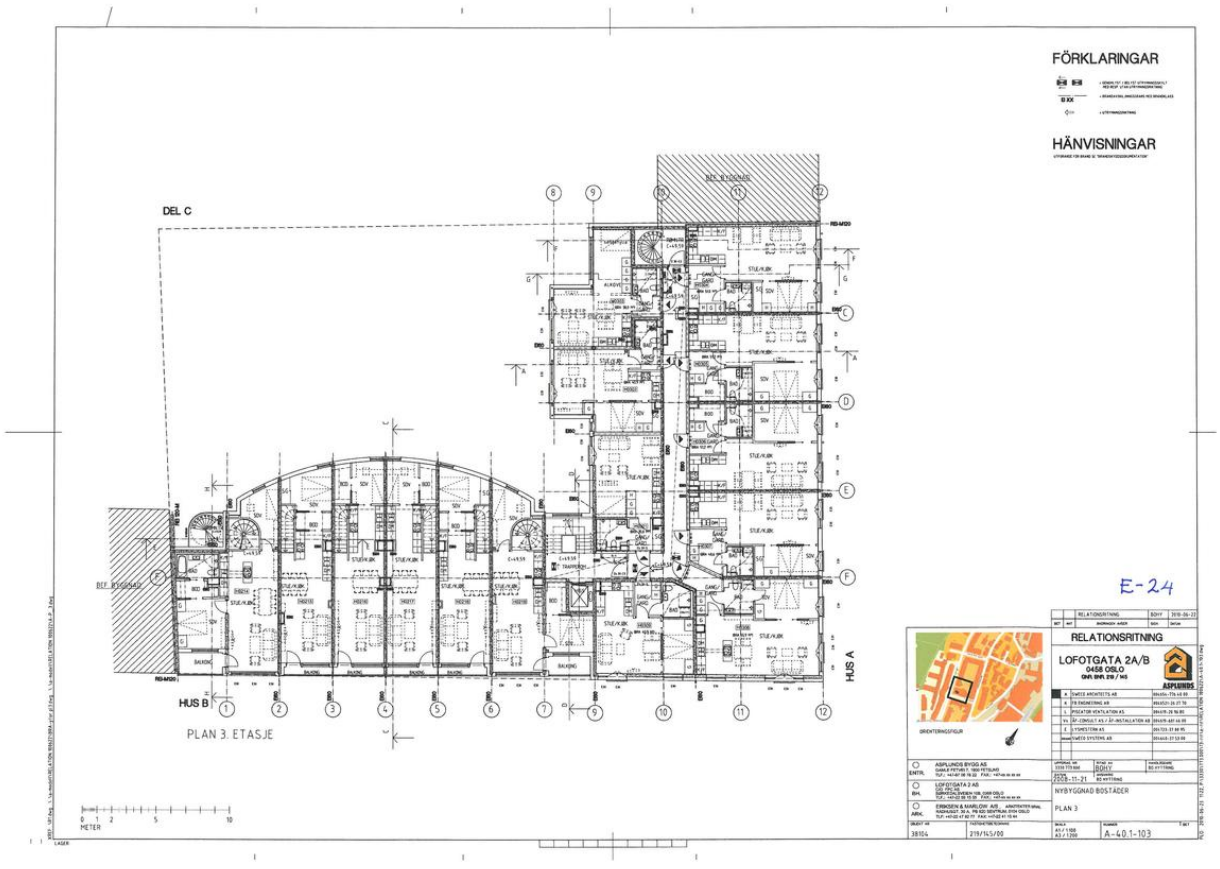
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

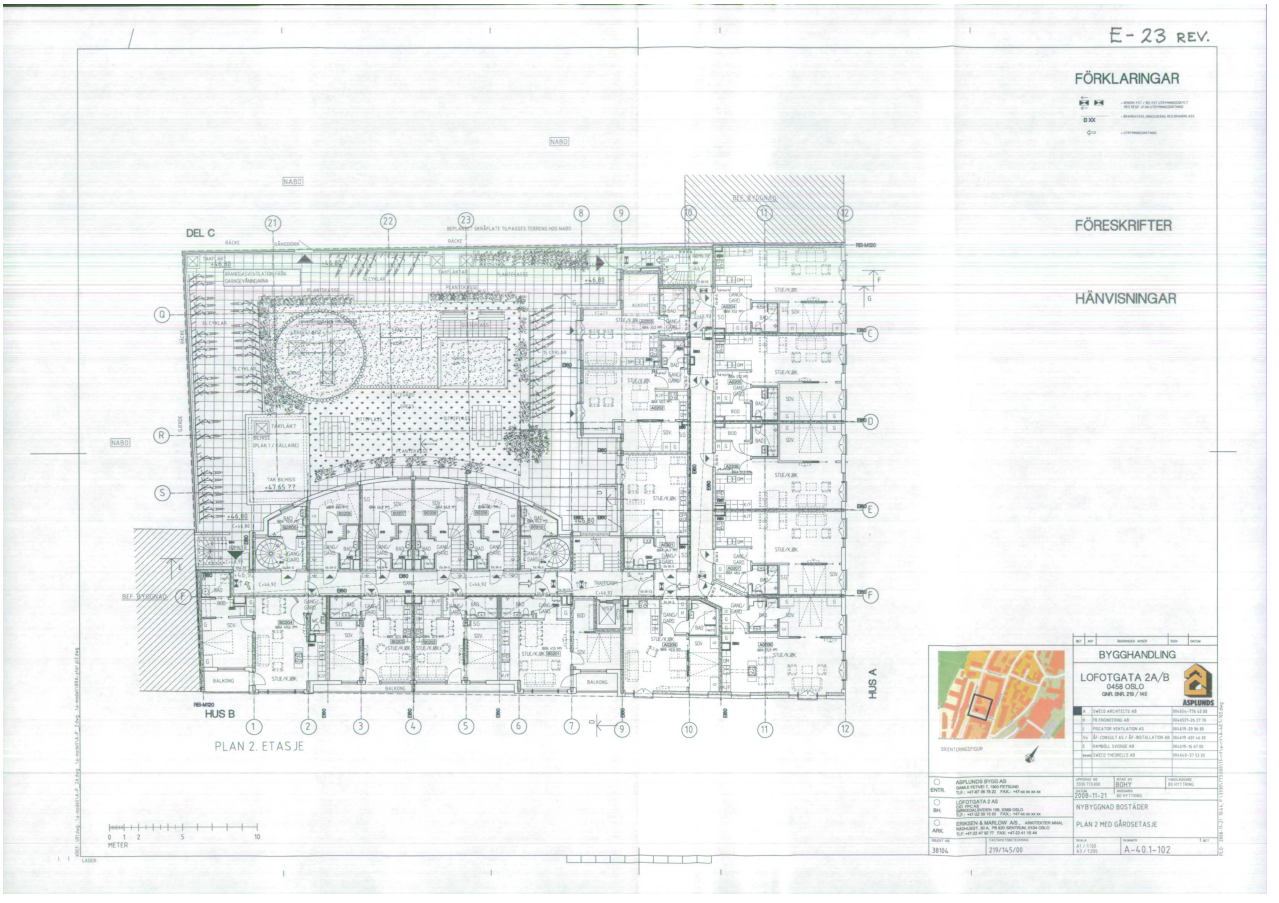
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

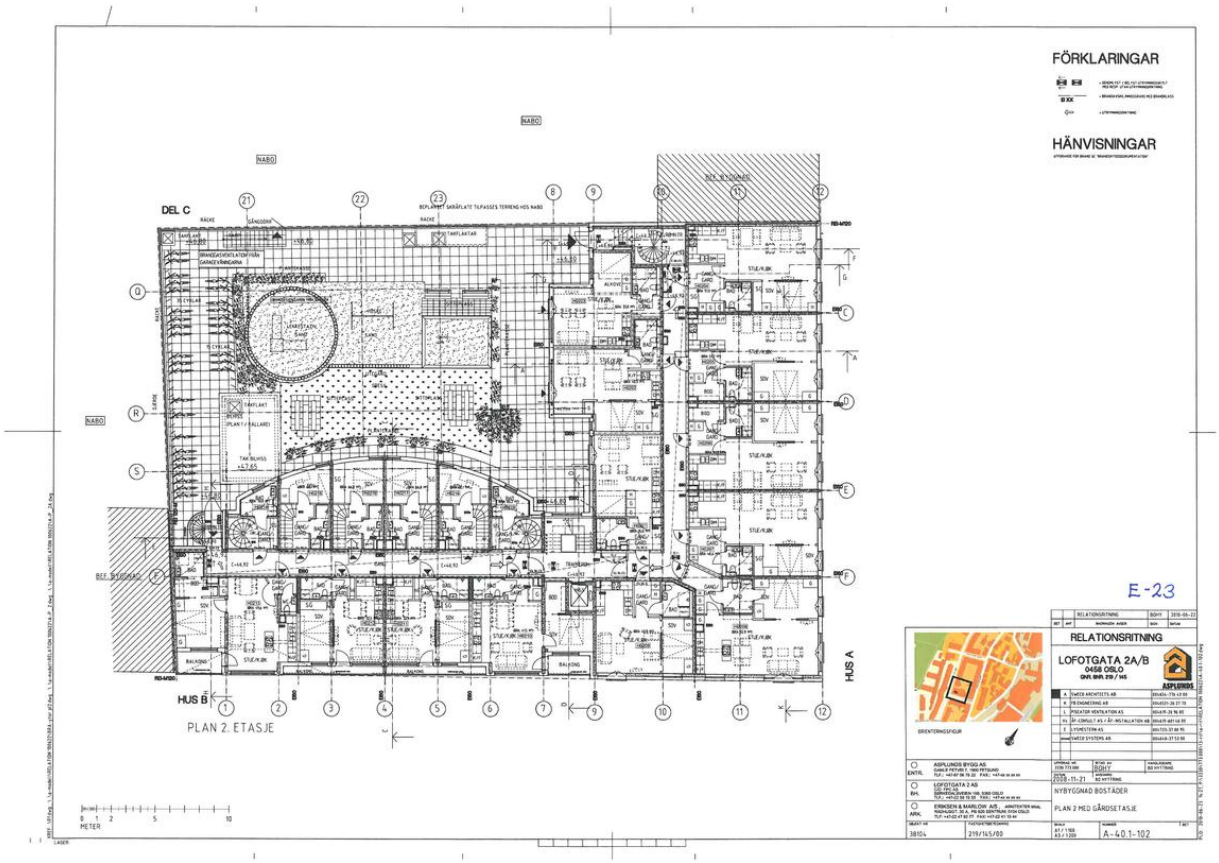
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Lofotgata 2 AS V/FPC, Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO


FÖRKLARINGAR
HÄNVISNINGAR
DEL C
HUS A
HUS B
PLAN 3. ETASJE
E-24
RELATIONSRITNING
LOFOTGATA 2A/B
0458 OSLO
NYBYGGNAD BOSTÄDER
PLAN 3
A-40.1-103
2009-11-21
ASPLUNDS


E-23 REV.
FÖRKLARINGAR
FÖRESKRIFTER
HÄNVISNINGAR
DEL C
HUS B
HUS A
PLAN 2. ETASJE
BYGGHANDLING
LOFOTGATA 2A/B
0458 OSLO
ASPLUNDS
NYBYGGNAD BOSTÄDER
PLAN 2 MED GÅRDSETASJE
A-40.1-102


FÖRKLARINGAR
HÄNVISNINGAR
NABO
DEL C
HUS B
HUS A
PLAN 2. ETASJE
METER
E-23
RELATIONSRITNING
LOFOTGATA 2A/B
0458 OSLO
GNR. BNR. 219 / 145
ASPLUNDS
NYBYGGNAD BOSTÄDER
PLAN 2 MED GÅRDSETASJE
38104
219/145/100
A-40.1-102

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 16.02.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200711339-99 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 7	Eiendom:	219/145/0/0
Tiltakshaver:	Lofotgata 2 AS V/FPC	Adresse:	Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO
Søker:	Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.02.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Lofotgata 2 AS V/FPC, Sørkedalsveien 10 B, 0369 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 11.06.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200711339-174 Saksbeh: Espen Hofsvang Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	VØYENSVINGEN 7	Eiendom:	219/145/0/0
Tiltakshaver:	Lofotgata 2 AS	Adresse:	Inkognitogata 33, 0256 OSLO
Søker:	Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS	Adresse:	Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

I henhold til Plan- og bygningsetatens varsel om pålegg om retting og opphør av bruk datert 11.04.2014 vil pålegget bortfalle.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.06.2014 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Lofotgata 2 AS, Inkognitogata 33, 0256 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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.

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

Oppdragsnummer: 5-0159/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vøyensvingen 7 0458 OSLO

Betegnelse: Gnr 219, bnr 145, snr 29 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no