

Voksenkollveien 35C



Velkommen til

Voksenkollveien 35C



Salgsoppgaven produsert 19. desember 2025

VOKSENKOLLEN

Moderne enebolig fra 2016 i naturskjønne omgivelser v/marka - Solrike uteplasser - Dobbelgarasje - Praktikantdel - Peis

Prisantydning	13 990 000,-
Omkostninger	351 130,-
Totalpris	14 341 130,-
BRA-i	196 kvm
Totalt BRA	196 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2016

Ansvarlig megler	Sisilie Berg
Telefon	916 67 905
E-post	s.berg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Voksenkollen 35C, en moderne og stilren enebolig fra 2016 med ettertraktet beliggenhet på et familievennlig tun, inntil marka. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som du har kort vei til T-bane og enkel adkomst til byen. Eiendommen er omkranset av naturskjønne omgivelser som gir en følelse av ro og eksklusivitet. Boligen byr på 5 soverom, 3 bad, 3 stuer, 2 kjøkken, peis, solrike uteplasser og integrert dobbelgarasje. Med Holmenkollen skianlegg, Frognerseteren og Oslo Vinterpark i nærheten ligger alt til rette for rekreasjon og naturopplevelser året rundt. Området er svært barnevennlig, med kort vei til både barnehager og skoler, og er et ideelt sted for familier som ønsker et trygt og aktivt nærmiljø, skjermet fra bykjernen med marka som nærmeste nabo.

Arealer og innhold

BRA-i:	196 kvm
Totalt BRA:	196 kvm
TBA:	44 kvm

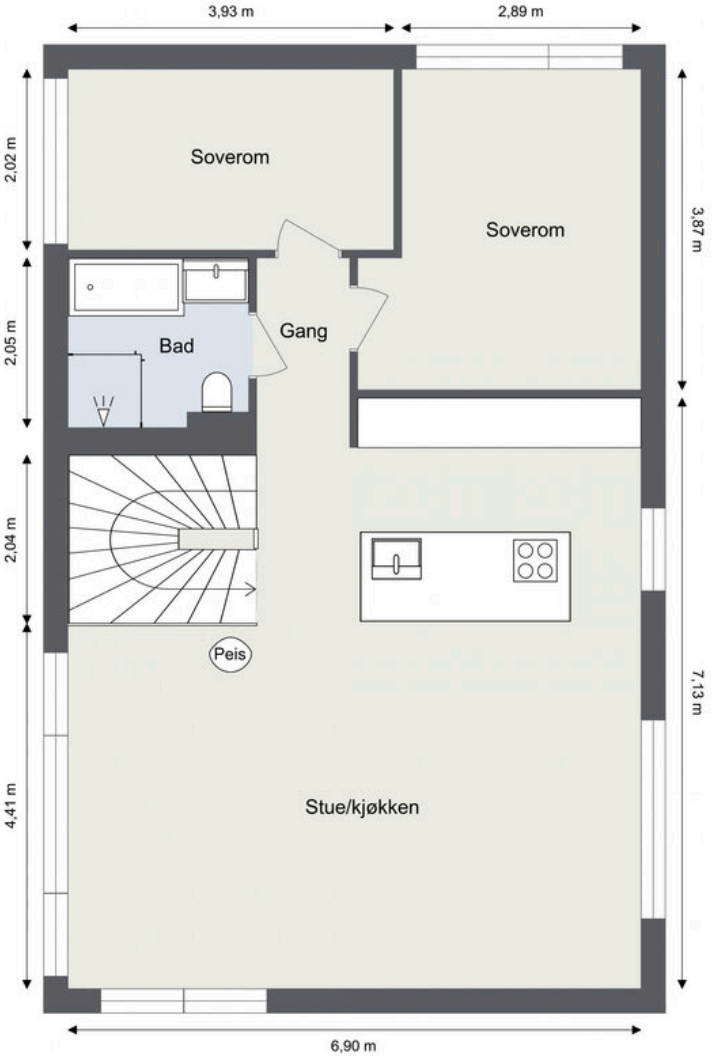
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Gang
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Bad, Gang, Stue/kjøkken, To soverom
Total BRA: 77 kvm.

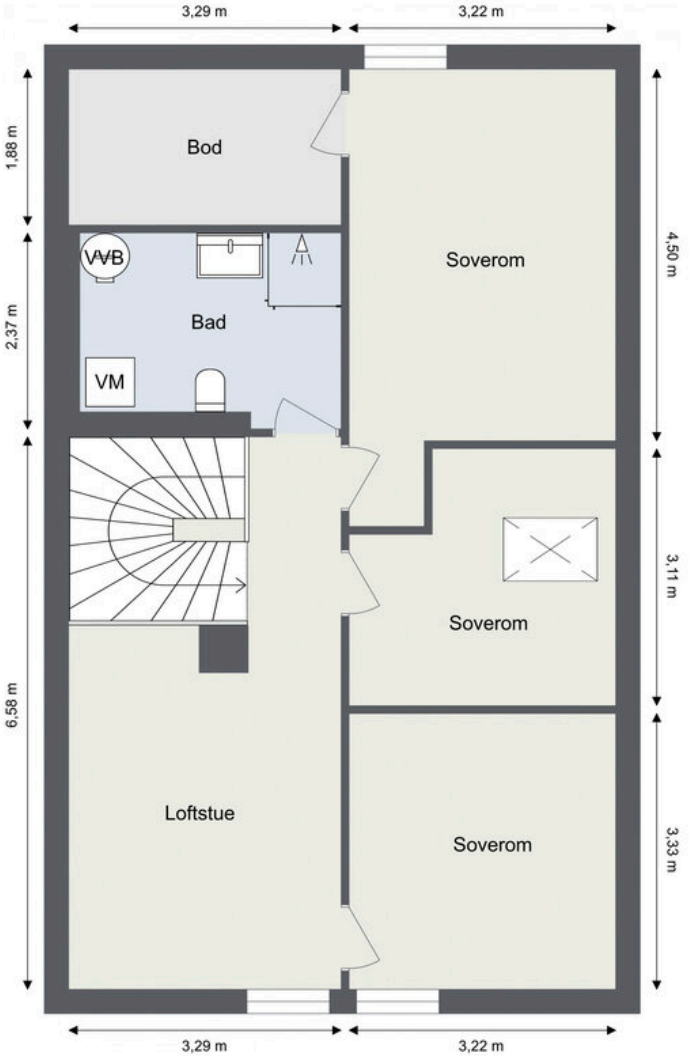
3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad, Loftstue, Tre soverom
Total BRA: 48 kvm.

Tyder



Plantegning 2.etasje

Tyder



Plantegning 3.etasje

Tyder



Plantegning 1.etasje
























13:37
13:37



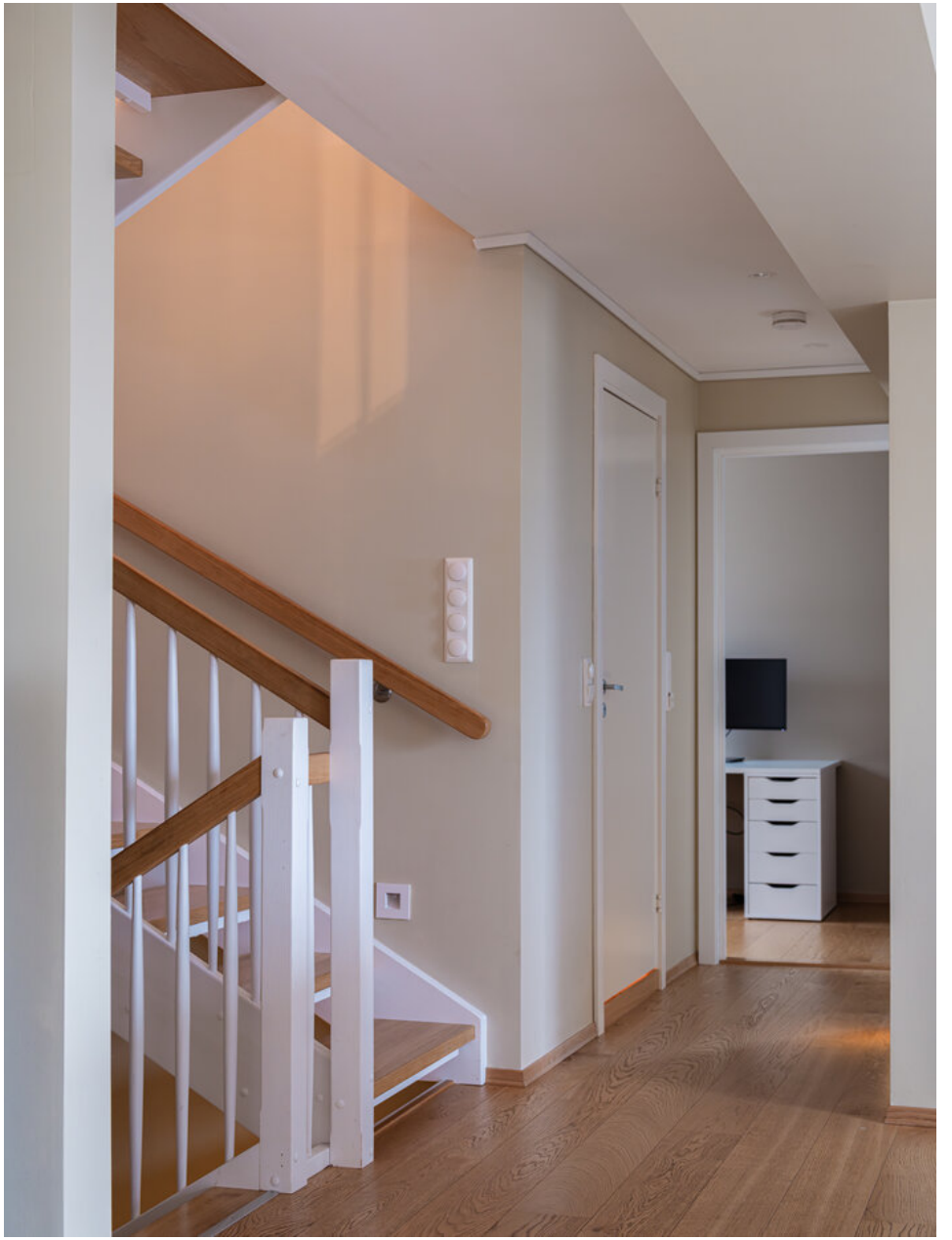





















OVER
OSLO
BARCELONA


OSLO
DELL








100 KLASSISKE
EVENTYR






EVENTYR







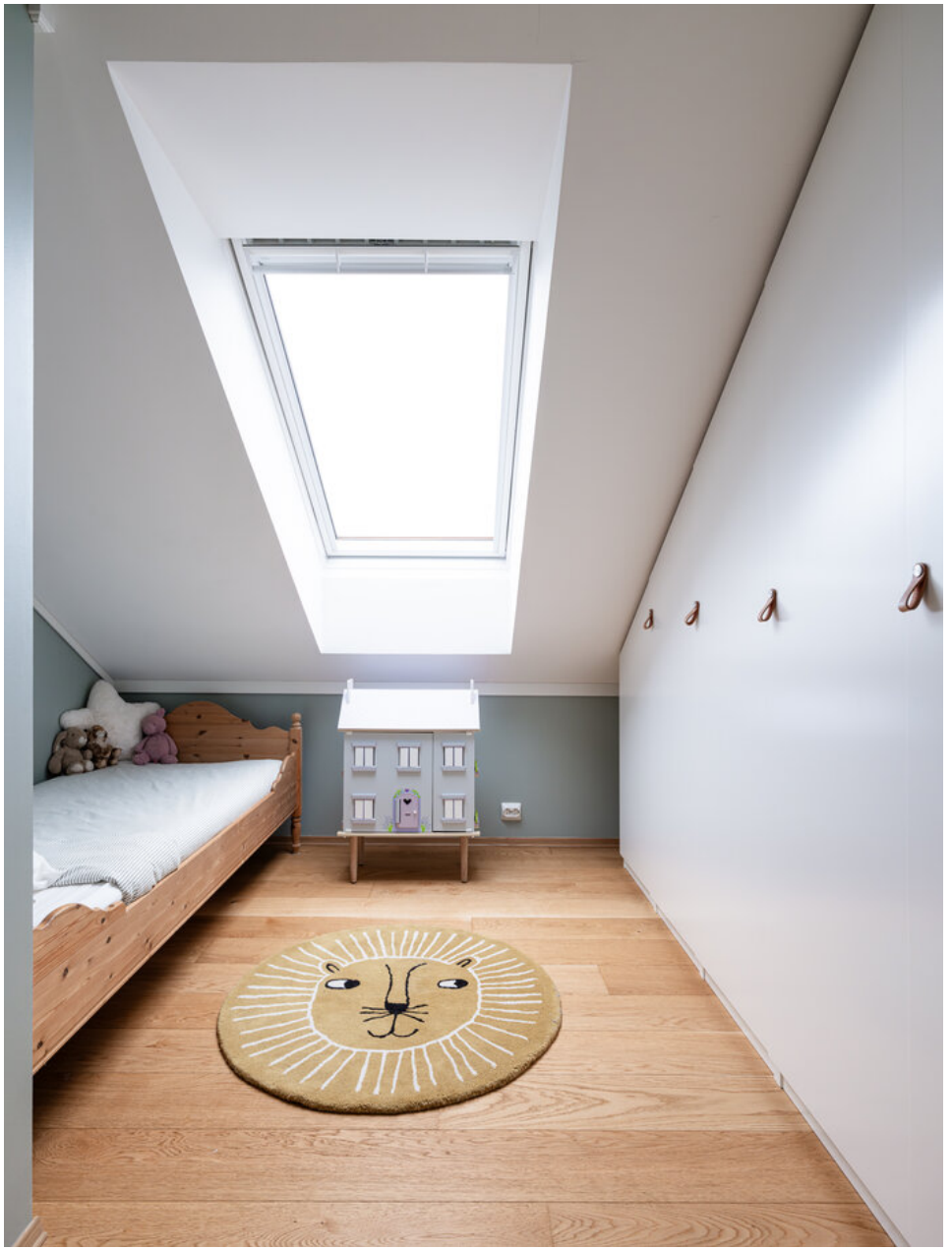





A B C D
E F G H
I J K L
M N O P
Q R S T
U V W
X Y Z


BUKA




















FISCHER
ATOMIC


SCHER

































Ditt nye nabolag!

Eneboligen i Voksenkollveien 35C har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og etterspurt boligområde øverst i Voksenkollen. Her bor du rett inntil marka, med skog og friluftsliv rett utenfor døren, samtidig som urbane fasiliteter og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. T-banen fra Voksenkollen stasjon tar deg til Majorstuen på ca. 30 minutter.

Området rundt boligen byr på rolige omgivelser, flotte solforhold og en ekte familievennlig atmosfære. Du bor rett ved inngangen til Nordmarka, med milevis av turstier, lys-og skiløyper og frodig skog rett utenfor døren. Her finnes uendelige muligheter for friluftsliv, fra fisking i Øvresetertjern med abbor og ørret, til teltplasser, sykkel og turmuligheter til Tryvann og Skjennungen. Om vinteren går det skibuss til Tryvann skianlegg som passer perfekt for både langrenn og alpint. I tillegg ligger Riksanlegget, Korketrekkeren akebakke og Tryvann Vinterpark i kort avstand, noe som gir fantastiske muligheter for aktiviteter og naturopplevelser året rundt.

Idrettslaget TRY ligger i nærområdet og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for både små og store. Her kan man velge mellom allidrett, langrenn, skiskyting, alpint, løping og fotball. I tillegg er det kort vei til Hemingbanen og Gressbanen, som har idrettsanlegg med skøytebane om vinteren, samt golfbane (Bogstad), idrettshall, tennisanlegg og mye mer. Det er gitt rammetillatelse for etablering av en ny fotballbane, som det lokale TRY idrettslag planlegger å bygge med byggestart i mai. Banen vil ligge kun 200 meter unna, med gangvei gjennom skogen. Den erstatter dagens noe nedslitte sportsplass og vil fungere som base for TRY fotball, som også har aktiviteter ved Grindbakken skole.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Coop prix Besserud, Rema 1000 i Arnebråtveien og Coop Extra på Slemdal. For ytterligere servicetilbud ligger Røa Nærsenter med sine 34 butikker og ulike tjenester i kort avstand. I tillegg finnes hyggelige kaféer og butikker på Slemdal og Vinderen. Området byr også på flere flotte restauranter, blant annet Holmenkollen Restaurant, Frognerseteren



Restaurant og Holmenkollen Park Hotel Scandic, som også tilbyr treningssenter, spa og svømmebasseng. Området byr på kort vei til hotellene Soria Moria, Voksenåsen og Lysebu, alle med restauranter og svømmebasseng som også er tilgjengelig for besøkende uten overnatting.

Skole og barnehage

Området er særdeles barnevennlig og ideelt for barnefamilier. Eiendommen sokner til Grindbakken skole, som gjennom mange år har holdt svært høy kvalitet på undervisningen og tilbyr fine aktiviteter etter skoletid, inkludert aktivitetsskole og organiserte aktiviteter i AKS-tiden. Skolen har en relativt skjermet beliggenhet omgitt av flott natur, med taxitransport for førsteklassinger og gå-grupper for eldre elever. I tillegg finnes Midtstuen ungdomsskole og Ris ungdomsskole, samt Ullern videregående skole og Persbråten videregående skole i området. Flere barnehager med friluftsprofil ligger på kort avstand, og tilbyr høy kvalitet og turglade barn, blant annet Voksentoppen ski-og friluftsbarnehage, Skistua barnehage og Tomm Murstad friluftsbarnehage.

Denne beliggenheten gir det beste av to verdener, et rolig, grønt og naturnært nærmiljø med marka rett utenfor døren, samtidig som byens fasiliteter og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. Et ideelt valg for familier som ønsker et aktivt og trygt nærmiljø.

Voksenkollveien 35C

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	371 elever, 16 klasser	8 min / 5.4 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	9 min / 5.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	9 min / 5.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	8 min / 5.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	11 min / 6.2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	13 min / 7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	15 min / 9.1 km

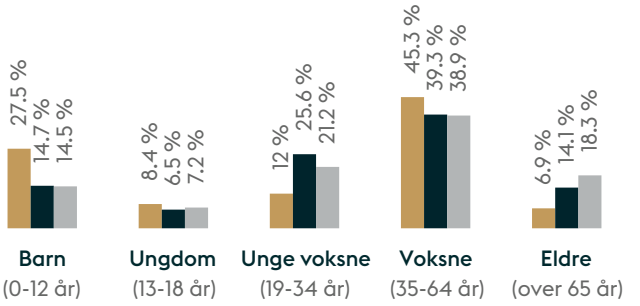
Offentlig transport

Voksenkollen	Linje 1	7 min / 0.6 km
Besserud T	Linje 1N	7 min / 4.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	17 min / 9.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min / 15.5 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Voksentoppen ski- og friluftsb...	124 barn	5 min / 0.3 km
Voksenkollen fritidsbarnehage ...	8 barn	7 min / 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage...	31 barn	12 min / 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Voksentoppen spesialskole	5 min
Voksenkollveien minifotballba...	8 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	6 min
Hovseter Velvære	10 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Informasjon

Voksenkollveien 35C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0659/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Voksenkollveien 35C, 0790 OSLO
Gnr 33, bnr 3137, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ida Kristin Bos-Haugen
Steffan Daniel Bos-Haugen

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
351 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 341 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 360 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 196 kvm
Totalt BRA: 196 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Gang
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Bad, Gang, Stue/kjøkken, To soverom
Total BRA: 77 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Bad, Loftstue, Tre soverom
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av 3. etasje er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for
arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 74 m².

Innhold

Voksenkollveien 35C er en moderne og attraktiv enebolig fra 2016, perfekt tilpasset familieliv og en aktiv hverdag i rolige og naturskjønne omgivelser. Boligen ligger skjermet til i et fredelig område med umiddelbar nærhet til marka. Den strekker seg over tre plan og byr på fem romslige soverom, tre elegante bad, tre stuer og to praktiske kjøkken. Et lunt ildsted skaper en hyggelig atmosfære i oppholdsrommet, og en integrert garasje i første etasje gir enkel adkomst og ekstra komfort. Dette er en gjennomført og funksjonell bolig med god plass til både hverdagsliv og gjester.

1.etasje:
Boligens 1. etasje har en praktisk og funksjonell planløsning. Du ønskes velkommen inn i en moderne og lys entré, hvor en gang leder videre mot boligens uteområder. Fra entré/gang er det adkomst til hagestue/praktikantdel med kjøkken, samt et stilrent bad. Entré/gang har også direkte inngang til integrert garasje, som gir mulighet for tørrskodd adkomst rett inn i boligen – en komfortabel løsning i all slags vær.

Det er godkjent gjennomgang mellom hagestue/praktikantdel og hoveddel i 1. etasje. I dag er det plassert en skyvedørsgarderobe foran gjennomgangen. Garderobeskapet hindrer ikke gjennomgang, da det er dør i skapet.

2.etasje:
Boligens 2. etasje byr på et stort og innbydende oppholdsrom med en moderne, åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære. Her finner du også en stemningsfull peisovn som gir både varme og hygge på kjølige dager. De rause vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys og forsterker den åpne og behagelige romfølelsen. Etasjen rommer videre to gode soverom og et stilfullt bad, praktisk plassert for hele familiens behov.

3.etasje:
Boligens 3. etasje er en egen, tilbaketrukket sone som passer perfekt for både hvile og aktivitet. Her finner du en trivelig loftsstue som egner seg godt som leke- eller TV-rom, samt tre komfortable soverom med fleksible bruksmuligheter. I tillegg rommer etasjen en praktisk innvendig bod med god lagringsplass og et kombinert bad/vaskerom som gjør hverdagen ekstra lettvint. Denne etasjen gir et svært funksjonelt tilskudd til boligen, ideelt for familier som trenger litt ekstra rom og muligheter.

Uteområder:
Solrik og skjermet hage med flere flotte uteplasser som innbyr til både lek, avslapning og utesamvær. Den nedre plattingen er utvidet og belagt med vedlikeholdsfri Kebony, mens den øvre plattingen har levegg og trapp fra oppkjørselen, også belagt med Kebony. Uteområdene grenser mot skog og mark, og fra boligen ser du rett ut over Nordmarkas friareal. Her kan barna leke fritt på gressplen med både sol og skygge, og naturen gir daglige opplevelser. Rådyr, rev og av og til elg kan dukke opp i hagen. Boligen ligger kun en kort tur gjennom skogen til friluftsbarnehage med moderne lokaler og egen kokk, og er perfekt for

familier som ønsker nærhet til marka og gode uteområder. Uteplassene kan nås fra boligens entré, gang, hagestue eller fra garasjens side via trapp.

Standard

Enebolig over tre plan fra 2016, med integrert garasje i 1.etasje. Boligen har en praktisk planløsning med tre baderom, to kjøkken og fem soverom. Flott peisovn med glassdører i boligens 2.etasje. Boligen holder en gjennomgående høy standard fra byggeår, med normal bruksslitasje. Det er gitt TG2 på visse punkter i boligen. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 47
TG2: 4
TG3: Ingen
TG IU: 1

Tekniske rom:

Kjøkken - 1.etasje:
Kjøkkeninnredning fra byggeår i 1. etasje. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert i kjøkken i 1. etasje.

Bad - 1.etasje:
Lyst bad fra byggeår. med flislagte overflater. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken - 2.etasje:
Delikat Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår i 2. etasje. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, dampovn og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad - 2.etasje:
Lyst og stilrent bad av god størrelse fra byggeår. med flislagte overflater. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne. Badekar med armatur på vegg.

Bad - 3.etasje:
Pent og flislagt bad fra byggeår. Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Gulv: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og flislagte overflater.
Vegger: Sparklet og malte plater. Fliser på bad.
Tak: Sparklet og malte plater.

VVS:
- Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang og bod.
- Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i gang.
- Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
- Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, produsert i 2015, montert i bad i 3. etasje.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Diverse:
- Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i entré.
- Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken.
- Himlingshøyde fra ca. 0,83 m til ca. 2,51 m målt i loftstue.
- Det er montert elektriske utvendige screens på ett vindusfelt i stue i 2. etasje.

Parkering

Boligen har en integrert dobbelgarasje i boligens 1.etasje. Det er ellers noe plass til parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger siden byggeår:
2025: Ny servant og benkeskap på bad i 1. etasje.
2024/2025: Stort sett alle vegger i hoveddelen er malt.
- Nedre platting er oppgradert til kebony treverk, platting i øvre del er etablert i samme Kebony treverk, inkludert levegg og en trapp opp til øvre platting fra innkjørsel er oppført.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2016

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: Alex Rørservice, 6.11.2025. Byttet ut silikonfuger på dusjhjørnet i 2. etasje og praktikantdel (1. etasje). Byttet servantskap i 1. etasje (praktikantdel). Varmekabler på badet i 1. etasje (praktikantdel) ble reparert i en reklamasjonssak i regi av Solid, firma M-tek: Eilert 98293604 i 2024) I en reklamasjonssak ble deler av blandebatteri på badet i 2. etasje byttet ut (i regi av Solid, 2021).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NRA Øst AS VVS-entreprenør Lørenskog, i forbindelse med oppføring av huset i 2015. Rådgivende VVS ingeniør DELTATEK AS Sandvika. Relevante dokumenter er tilgjengelig i digitalt arkiv om bolig 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: I forbindelse med en reklamasjonssak på alle hus i boligfelt har det blitt utført arbeid
og forsterkninger på takstolene. Dette medførte også at deler av kledning ble byttet ut og huset ble malt på nytt etter ferdigstilt
arbeid. Arbeidet er utført i regi av Solid av faglærte ansatte (utbygger).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Elektrisk arbeid mai 2019 - Montering og tilkobling solskjerming 2. etasje og
etablering ekstra stikkontakt 2. etasje. Elmannen, dokumentert i boligmappa. 2. Utbytting av brannvarslere i reklamasjon (deler
av boligfelt). Utført i regi av Solid (utbygger). Firma som ble engasjert var Buskerud Elektro (firma som også har lagt øvrig
elektrisk anlegg under oppføring av huset). Byttet i 2020. 3. Elektriske varmekabler ved takvinduet ble byttet i en
reklamasjonssak (utbedret i regi av Solid) 4. Bryter installert til manuell styring av avtrekksvifte i garasje. (Reklamasjonsak i
2017) 5. Kjøkkenvifte 2.etasje ble byttet ut i sin helhet etter svikt (reklamasjonsak i 2020)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? El-stikkprøve fra Hafslund utført i september 2017.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Ventilasjonskanaler har blitt inspisert og renset av et firma i 2021. I 2025 har kanaler blitt renset.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Utetrapp opp til hage i andre plan fra oppkjørsel, platting i hage andre plan, levegg og skigard i hage andre
plan er oppført. Eksisterende platting i nedre hagen er utvidet og bordene er endret til vedlikeholdsfrie Kebony bord. Et vedbod
(cirka 3 m2) og lekehus (cirka 3 m2) er oppført ved hagen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: På 3. etasje har det oppstått mindre sprekker i gipsplate over dørkarm og vinduskarm.

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: Huset ligger i skogkanten, og vi har derfor i korte perioder på vår/sommer hatt tilfeller av enkelte skogsmaur i huset.
Andre naboer har opplevd tilsvarende. God effekt av maurmiddel/åtebokser rundt huset.

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

ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Drivmotor på balansert ventilasjonsanlegg ble byttet ut i ~2023 i en reklamasjonssak (ujevnt drift av rotor).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Det er en sprekk i display til varmluftsovn i kjøkkenet. En skråskjært flis i inngangsparti har en sprekk.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport blir utarbeidet november 2025 i forbindelse med salg.

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? Salgsoppgaven fra opprinnelige kjøp (utbygger)

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Viser til vedbod og lekehus som står utenfor eiendommens tomtegrense.

Bygningssakkyndig

Daniel Aas

Byggemåte

Enebolig over tre plan fra 2016. Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår. Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Snøfangere er montert på taket. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak. Integrert garasje med dekke i betong - vegg og himling med sparklet og malte plater. Elektrisk garasjeport - innvendig adkomst via dør til entré. U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

Vinduer og dører:
- Terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2015.
- Isolert ytterdør med glassfelt.
- Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.
- Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.
- Glatte innvendige dører.

Balkonger, terrasser ol.
- Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra uteområdet, ca. 20 m^2.
- Terrassebord på bjelkelag og levegg i tre.
- Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra gang, ca. 24 m^2.
- Terrassebord på bjelkelag.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten. Boligen har ingen TG3.
Takstmannens vurdering ved TG2:

Ventilasjon:
Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er plassert på motsatt side av veggen enn det som opprinnelig var planlagt. Dette har medført at avtrekket nå ligger i stuen, mens tilluften er plassert på kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i rommet og derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Trapper:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje:
Innredningen har fuktskader/svelling.

_____
Tilstandsvurdering - Ikke vurdert:
Dokumentasjon:
Ferdigattest er datert 15.03-2024. FDV dokumentasjon er fremvist. Rapport uten avvik etter tilsyn for fyringsanlegget er fremvist.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhyllene i 2.etg og 3.etg
- Pendellamper ved sofa
- Lampe over spisebord
- Fryser garasje

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Eneboligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Ifølge selger er det elektrisk gulvvarme i entré og på boligens tre bad. Stuen er utstyrt med peisovn med glassdør på ildfast plate, og boligen har i tillegg oppvarming via elektriske panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 23.020 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader til Voksenkollen Boligsameie kr. 4.452,- i mnd. Se punktet under diverse for mer informasjon.
- Eiendomsskatt kr. 13.813,- i året. Se punktet under eiendomsskatt for mer informasjon.
- Strøm ca. 23.020 kWh i året. Se punktet om strømforbruk for mer informasjon.
- Alarm. Boligen er i dag tilknyttet Sektor Alarm, som koster ca. kr. 650,- i mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 13 813,- pr. 01.01.2025
I henhold til opplysninger fra kommunen er boligen fakturert med kr. 13.813,- i eiendomsskatt for 2025. Det må påregnes at eiendomsskatten kan økes senere.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 6 078 229,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 15 111 755,- 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.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 84926837

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 381 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en eiet tomt på ca. 381,50 m^2. Tomten er pent opparbeidet med solrike plattinger, hage og variert beplantning, og ligger rett inntil marka, som gir umiddelbar tilgang til flotte tur- og friluftsområder.

Det gjøres oppmerksom på at nåværende eier har etablert bod og lekestue på et område av tomten som ikke tilhører eiendommen. Disse bygningene er ikke registrert i matrikkelen som en del av boligens seksjon eller tomt, og følger derfor ikke med ved salg. Kjøper overtar risiko knyttet til disse bygningene.

Fellesområdet består av hyggelige tun, asfalterte internveier og en felles lekeplass for barna. Området er godt vedlikeholdt og skaper et trygt, grønt og familievennlig miljø med rom for lek, aktivitet og sosialt samvær.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Det er ikke krav til radonmåling med mindre boligen er helt eller delvis utleid. Boligen er oppført etter TEK10, og selger opplyser at radonsperre er etablert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen i Voksenkollveien 35C har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og etterspurt boligområde øverst i Voksenkollen. Her bor du rett inntil marka, med skog og friluftsliv rett utenfor døren, samtidig som urbane fasiliteter og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. T-banen fra Voksenkollen stasjon tar deg til Majorstuen på ca. 30 minutter.

Området rundt boligen byr på rolige omgivelser, flotte solforhold og en ekte familievennlig atmosfære. Du bor rett ved inngangen til Nordmarka, med milevis av turstier, lys-og skiløyper og frodig skog rett utenfor døren. Her finnes uendelige muligheter for friluftsliv, fra fisking i Øvresetertjern med abbor og ørret, til teltplasser, sykkel og turmuligheter til Tryvann og Skjennungen. Om vinteren går det skibuss til Tryvann skianlegg som passer perfekt for både langrenn og alpint. I tillegg ligger Riksanlegget, Korketrekkeren akebakke og Tryvann Vinterpark i kort avstand, noe som gir fantastiske muligheter for aktiviteter og naturopplevelser året rundt.

Idrettslaget TRY ligger i nærområdet og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter for både små og store. Her kan man velge mellom allidrett, langrenn, skiskyting, alpint, løping og fotball. I tillegg er det kort vei til Hemingbanen og Gressbanen, som har idrettsanlegg med skøytebane om vinteren, samt golfbane (Bogstad), idrettshall, tennisanlegg og mye mer. Det er gitt rammetillatelse for etablering av en ny fotballbane, som det lokale TRY idrettslag planlegger å bygge med byggestart i mai. Banen vil ligge kun 200 meter unna, med gangvei gjennom skogen. Den erstatter dagens noe nedslitte sportsplass og vil fungere som base for TRY fotball, som også har aktiviteter ved Grindbakken skole.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Coop prix Besserud, Rema 1000 i Arnebråtveien og Coop Extra på Slemdal. For ytterligere servicetilbud ligger Røa Nærsenter med sine 34 butikker og ulike tjenester i kort avstand. I tillegg finnes hyggelige kaféer og butikker på Slemdal og Vinderen. Området byr også på flere flotte restauranter, blant annet Holmenkollen Restaurant, Frognerseteren Restaurant og Holmenkollen Park Hotel Scandic, som også tilbyr treningssenter, spa og svømmebasseng. Området byr på kort vei til hotellene Soria Moria, Voksenåsen og Lysebu, alle med restauranter og svømmebasseng som også er tilgjengelig for besøkende uten overnatting.

Skole og barnehage

Området er særdeles barnevennlig og ideelt for barnefamilier. Eiendommen sokner til Grindbakken skole, som gjennom mange år har holdt svært høy kvalitet på undervisningen og tilbyr fine aktiviteter etter skoletid, inkludert aktivitetsskole og organiserte aktiviteter i AKS-tiden. Skolen har en relativt skjermet beliggenhet omgitt av flott natur, med taxitransport for førsteklassinger og gå-grupper for eldre elever. I tillegg finnes Midtstuen ungdomsskole og Ris ungdomsskole, samt Ullern videregående skole og Persbråten videregående skole i området. Flere barnehager med friluftsprofil ligger på kort avstand, og tilbyr høy kvalitet og turglade barn, blant annet Voksentoppen ski-og friluftsbarnehage, Skistua barnehage og Tomm Murstad friluftsbarnehage.

Denne beliggenheten gir det beste av to verdener, et rolig, grønt og naturnært nærmiljø med marka rett utenfor døren, samtidig som byens fasiliteter og offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig. Et ideelt valg for familier som ønsker et aktivt og trygt nærmiljø.

Bebyggelse

Voksenkollveien 2 ble utviklet som et boligprosjekt i samarbeid mellom Solon Eiendom AS og arkitektkontoret Arkitektene Dahl & Myrhol AS. Prosjektet omfattet utvikling av 20 eneboliger og tomannsboliger i Voksenkollen i Oslo, og ble ferdigstilt og overlevert våren 2016. Som utbygger har Solon stått for total prosjektutvikling fra idé og prosjektering til ferdig gjennomført felt, med et fokus på kvalitetsrike boliger tilpasset området og omgivelsene. Arkitektene bidro med prosjektering og design for å sikre god arkitektur og funksjonalitet i hvert bolig-volum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig, datert 15.03.2024.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

I dag har boligen to markterrasser ut fra boligens 1. etasje. Markterrassene er ikke inntegnet på byggetegningene. Terrassene er under 0,5 meter over terreng og anses dermed som ikke søknadspliktige tiltak.

Boligen har en hagestue/praktikantdel. Det er godkjent gjennomgang mellom hagestue/praktikantdel og hoveddel i 1. etasje. I dag er det plassert en skyvedørsgarderobe foran gjennomgangen. Garderobeskapet hindrer ikke gjennomgang, da det er dør i skapet.

Hagestuen/praktikantdelen er i henhold til originale byggetegninger godkjent som rom for varig opphold. Selger har innredet den innerste delen av rommet med kjøkken, noe som ikke er søknadspliktig tiltak. Rommet gir fleksible bruksmuligheter og omtales som hagestue/praktikantdel.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplan: S-4687, Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Voksenkollveien felt A, Voksenkollen, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau. Grønnstruktur - friområde. Hensynssone - bevaring naturmiljø - H560.

Utnyttelse: Tillatt grad av utnytting for planområdet er inntil 20 % bebygd areal (%-BYA). Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18m2 per plass.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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

For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Voksenkollveien 88 - Påbygg enebolig
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102063

Voksenkollveien - Opparbeidelse av fortau
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202015130

Voksenkollveien - Etablering av fortau
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201403

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

13.10.2015 - Dokumentnr: 943836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:570
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:3137

16.02.2016 - Dokumentnr: 135106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 197/4063

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

VOKSENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Boligen som selges er en del av Voksenkollen Boligsameie. Det betales månedlige felleskostnader på kr. 4.452,- pr mnd. Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Styret kan når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Kabel TV og Internett: kr 618,-
Etterslep: Kabel TV og Internett: kr 80,-
Andel felleskostnader etter eierbrøk: kr 3.834,-
Totalt: 4.452,- pr. mnd.

Boligen er ikke registret med andel fellesgjeld pr. 05.11.2025. Andel formue pr. 31.12.2024 er kr. 9.991,-.

_____
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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart

er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 125 910,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 196 010,- 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 23. desember 2025

Ansvarlig megler

Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Voksenkollveien 35C

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VOKSENKOLLVEIEN 35 C, 0790 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 3137 Seksjon: 18
301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	10/11/2025
Utskriftsdato:	22/12/2025
Oppdragsnummer:	98514
Referansenr:	12026

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis 1.- 2. og 3. etasje.
Integrert garasje i 1. etasje.

Standard
Bolig med standard fra byggeår.

Oppgraderinger
Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Ny servant og benkeskap på bad i 1. etasje.

Referansenivå
Boligen er oppført i 2016, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 2. etasje)
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Trapper

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Steffan Daniel Bos-Haugen & Ida Kristin Bos-Haugen
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Eier: Steffan Daniel Bos-Haugen & Ida Kristin Bos-Haugen, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikk.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikk.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 3137 Seksjon: 18
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	381.5 m²
Eierbrøk seksjon:	197 / 4063
Hjemmelshaver:	Steffan Daniel Bos-Haugen & Ida Kristin Bos-Haugen
Adresse:	Voksenkollveien 35 C, 0790 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/11/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	07/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	04/03/2015		Godkjente plantegninger er hentet fra Oslo saksinnsyn.		

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår	2016

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	71	37	34
2. etasje	77	77	0
3. etasje	48	43	5
Sum bolig:	196	157	39

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Gang	Garasjerom
2. etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, To soverom	
3. etasje	Bad, Loftstue, Tre soverom	Bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	71	0	0	44
2. etasje	77	0	0	0
3. etasje	48	0	0	0
Sum bolig:	196	0	0	44
Sum BRA:	196			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Gang, Garasjerom		
2. etasje	Bad, Gang, Stue/kjøkken, To soverom		
3. etasje	Bad, Loftstue, Tre soverom, Bod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av 3. etasje er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 74 m².

Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Integrert garasje med dekke i betong. Vegg og himling med sparklet og malte plater. Elektrisk garasjeport. Innvendig adkomst via dør til entré.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Ferdigattest er datert 15.03-2024. FDV dokumentasjon er fremvist. Rapport uten avvik etter tilsyn for fyringsanlegget er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, og dreneringsrør i underkant av ringmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av plenareal, beplantning og asfaltert adkomst.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Tyder

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Tilstandsvurdering: Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.

Utførelsen rundt kledningen og luftespalten er prosjektert i henhold til Byggforskserien 542.102, avsnitt 74. TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. TG: 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein fra byggeår.

Tilstandsvurdering: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.
Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Snøfangere er montert på taket. Det er montert takstige til pipen på yttertaket.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedører med trelags isolerglass, produsert i 2015.
Isolert ytterdør med glassfelt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015.
Overlysvinduer/takvinduer med isolerglass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra uteområdet, ca. 20 m².
Terrassebord på bjelkelag og levegg i tre.

Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra gang, ca. 24 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Tilstandsvurdering: Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på mark. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue, kjøkken, entré og gang.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Tyder

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang og bod.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i gang.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 150 liter, produsert i 2015, montert i bad i 3. etasje.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.
Friskluftsventil på yttervegg i garasjerom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i stue, samt lufttilførsel i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er plassert på motsatt side av veggen enn det som opprinnelig var planlagt. Dette har medført at avtrekket nå ligger i stuen, mens tilluften er plassert på kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i rommet og derfor vurdert til TG 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeåret. TG: 2

Tyder

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 14.12-2015 er fremvist for følgende arbeider:
Installasjon i ny enebolig med integrert garasje.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entré og tre bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, gang, og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 18 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: 3. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Loftstue og tre soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Tyder

Trapper

Beskrivelse: Mellom 2.- 3. etasje: Innvendig u-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.
Utvendig: Rettløps trapp i tre med rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Trapper

Beskrivelse: U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra byggeår i 1. etasje.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl er integrert i innredningen.

Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår i 2. etasje.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, dampovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.
Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett og flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,38 m målt i entré.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde fra ca. 0,83 m til ca. 2,51 m målt i loftstue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Tyder

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Det er montert elektriske utvendige screens på ett vindusfelt i stue i 2. etasje.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Tyder

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår.
FDV dokumentasjon er fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bos-haugen, Steffan Daniel	9578-5999-4-3109478	2025-12-23 19:55:20
Bos-haugen, Ida Kristin	9578-5995-4-106752	2025-12-23 20:24:00

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
23. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0659/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voksenkollveien 35C, 0790 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ida Kristin Bos-Haugen, Steffan Daniel Bos-Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2016

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: 84926837
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Alex Rørservice, 6.11.2025. Byttet ut silikonfuger på dusjhjørnet i 2. etasje og praktikantdel (1. etasje). Byttet servantskap i 1. etasje (praktikantdel). Varmekabler på badet i 1. etasje (praktikantdel) ble reparert i en reklamasjonssak i regi av Solid, firma M-tek: Eilert 98293604 i 2024) I en reklamasjonssak ble deler av blandebatteri på badet i 2. etasje byttet ut (i regi av Solid, 2021).

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NRA Øst AS VVS-entreprenør Lørenskog, i forbindelse med oppføring av huset i 2015. Rådgivende VVS ingeniør DELTATEK AS Sandvika. Relevante dokumenter er tilgjengelig i digitalt arkiv om bolig 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: I forbindelse med en reklamasjonssak på alle hus i boligfelt har det blitt utført arbeid og forsterkninger på takstolene. Dette medførte også at deler av kledning ble byttet ut og huset ble malt på nytt etter ferdigstilt arbeid. Arbeidet er utført i regi av Solid av faglærte ansatte (utbygger).

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Elektrisk arbeid mai 2019 - Montering og tilkobling solskjerming 2. etasje og etablering ekstra stikkontakt 2. etasje. Elmannen, dokumentert i boligmappa. 2. Utbytting av brannvarslere i reklamasjon (deler av boligfelt). Utført i regi av Solid (utbygger). Firma som ble engasjert var Buskerud Elektro (firma som også har lagt øvrig elektrisk anlegg under oppføring av huset). Byttet i 2020. 3. Elektriske varmekabler ved takvinduet ble byttet i en reklamasjonssak (utbedret i regi av Solid) 4. Bryter installert til manuell styring av avtrekksvifte i garasje. (Reklamasjonsak i 2017) 5. Kjøkkenvifte 2.etasje ble byttet ut i sin helhet etter svikt (reklamasjonsak i 2020)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-stikkprøve fra Hafslund utført i september 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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: Ventilasjonskanaler har blitt inspisert og renset av et firma i 2021. I 2025 har kanaler blitt renset.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utetrapp opp til hage i andre plan fra oppkjørsel, platting i hage andre plan, levegg og skigard i hage andre plan er oppført. Eksisterende platting i nedre hagen er utvidet og bordene er endret til vedlikeholdsfrie Kebony bord. Et vedbod (cirka 3 m2) og lekehus (cirka 3 m2) er oppført ved hagen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Byggestandard er TEK10, radonsperre er obligatorisk benyttet (se også opprinnelig prospekt til bolig). Det er ikke foretatt radonmalinger etter overtakelse som vi vet om.

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

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

Nei

Eventuell kommentar: pga. balansert ventilasjon er det nødvendig å åpne vindue i oppstart af fyring. På snørike dager kan det oppstå undertrykk i huset når snø setter seg på luftinntak til ventilasjonsanlegget.

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)

Nei

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?
Ja

Beskriv: På 3. etasje har det oppstått mindre sprekker i gipsplate over dørkarm og vinduskarm.

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

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: Huset ligger i skogkanten, og vi har derfor i korte perioder på vår/sommer hatt tilfeller av enkelte skogsmaur i huset. Andre naboer har opplevd tilsvarende. God effekt av maurmiddel/åtebokser rundt huset.

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

Beskriv: Drivmotor på balansert ventilasjonsanlegg ble byttet ut i ~2023 i en reklamasjonssak (ujevnt drift av rotor).

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

Beskriv: Det er en sprekk i display til varmluftsovn i kjøkkenet. En skråskjært flis i inngangsparti har en sprekk.

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Hagestue/praktikantdel har vært utleid i vårt eie.

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport blir utarbeidet november 2025 i forbindelse med salg.

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? Salgsoppgaven fra opprinnelige kjøp (utbygger)

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?
Ja

Beskriv: Viser til vedbod og lekehus som står utenfor eiendommens tomtegrense.

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: 14-0659/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bos-haugen, Ida Kristin	**2025-12-23**	**Bos-haugen, Steffan Daniel**	**2025-12-23**

Identifikasjon

bankID Bos-haugen, Ida Kristin

Identifikasjon

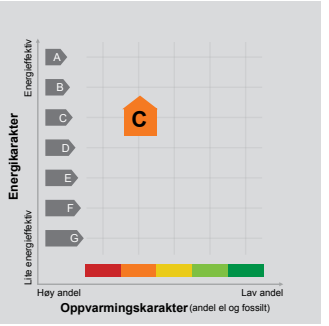
bankID Bos-haugen, Steffan Daniel

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Voksenkollveien 35C
Postnummer	0790
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	3137
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300462673
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-187479
Dato	06.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	197
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BSO4285
Matrikkel: 301-33/3137/0/18
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Ida Kristin Bos-Haugen,Steffan Daniel Bos-Haugen



Adresse:
Voksenkollveien 35
C, 0790 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM	ELMANN AS	Elektriker	2019-05-15
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM	ELMANN AS	Elektriker	2019-05-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Albertine Elizabeth Tønsberg

Oslo, 05.11.2025

Deres ref: 14-0659/25
Vår ref: 514-1-18
Eiendommens navn: Voksenkollen Boligsameie
gnr 33 bnr 3137snr 18 i OSLO kommune
Adresse: Voksenkollveien 35c, 0790 OSLO
Org. nr.: 916896735
Selger: Bos-Haugen, Ida Kristin
Bos-Haugen, Steffan Daniel

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 84926837

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Kabel TV og Internett	kr	618,00
Etterslep: Kabel TV og Internett	kr	80,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 834,00
Totalt	**kr**	**4 452,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	9 991,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

For eierskifter med overtagelsesdato etter 01.01.2026 vil eierskiftegebyret være kr 6 725,- inkl. mva.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Bjørn Fredrik Ingeborgrud
Mobil: 41000090
E-post: voksenkollen@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Det er kjent at enkelte seksjoner har hatt reklamasjoner mot utbygger.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR VOKSENKOLLEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte den 13. januar 2016 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Voksenkollen boligsameie og har gårdsnummer 33 og bruksnummer 3137 i Oslo kommune. Sameiet består av 20 boligseksjoner og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16. februar 2016.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon og tilleggsdel, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene innvendig
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig
Sameierne i hver enkelt bygningskropp er ansvarlig for at utvendig vedlikehold gjennomføres slik at sameiet til enhver tid fremstår i godt håndverksmessig vedlikehold stand. Sameiermøtet kan pålegge eierne i enkeltbygninger å foreta nødvendig vedlikehold dersom ikke dette gjøres ved behov.

Fargevalg for de ulike bygningskroppene skal fastsettes av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Eneboligene. Eierne bestemmer og bekoster selv alt utvendig vedlikehold.

Tomannsboligene. Eierne i tomannsboligene må bli enige om utvendig vedlikehold slik at det gjøres samtidig for begge bruksenhetene. Vedlikeholdet bekostes av de samme eierne.

3. 3 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og revisjonsberetning.
- Valg av styreleder og styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for én eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer (hvorav én styreleder) og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøtet. Ved konstitueringen et av styremedlemmene og et av varamedlemmene kun for ett år.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes. Oppstår skade på bygning eller installasjoner som seksjonseier selv har vedlikeholdsansvaret for, skal han betale egenandelen til sameiets forsikringsselskap og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes for å dekke sameiets krav.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr. 31.

BankID Signing
Bjørn Fredrik Ingeborgrud
2025-04-11
BankID Signing
Fanny Aa Stove Lorentzen
2025-04-11

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Voksenkollen Boligsameie
Tid: 03.april 2025 kl.19:30
Sted: Soria Maria Hotell, Voksenkollveien 60, 0790 Oslo

Konstituering

- 16 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørn Fredrik Ingeborgrud ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Fanny stove lorentzen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Johan Lid Nordby og Mats Engedal Bostad ble valgt som tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 62 217 og en egenkapital på kr 206 055, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 er 5000 kr til hver av styremedlemmene.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 15000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

SAK 4: **Endring av vedtekter - skjerming på glassrekkverk**

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
For å gi beboere mer privatliv og redusere innsyn på balkonger med glassrekkverk, foreslås det å tillate montering av folie. Folien har en levetid på 5–8 år og finnes i flere varianter som feks frostet hvit folie for en nøytral og diskret skjerming og speilfolie som reflekterer omgivelsene i visse lysforhold og gir et naturlig uttrykk.

Generell kommentar: Vi er fortsatt et relativt nytt boligområde og har kun de standardvedtektene vi fikk av forretningsføreren på vårt første møte, fasilitert av Solid Solon da vi kjøpte husene. Flere av disse kan tolkes både strengt og åpent, og det vil derfor være mer hensiktsmessig å spesifisere hva som faktisk er tillatt, fremfor å innføre en streng tolkning av eksisterende regler.

Husene våre er allerede svært like, og variasjon i beplantning, gjerder og små utendørsstrukturer bidrar til et mer personlig og trivelig nabolag. Å bevare dette mangfoldet av uttrykk og løsninger er viktig for å sikre et levende og hjemmekoselig miljø.

Jeg håper derfor vi kan diskutere disse sakene på årsmøtet og finne løsninger som ivaretar både fellesskapet og den enkeltes behov.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres slik at det tillates montering av en av folietypene nevnt over.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Skulle det være stor interesse for endringer av vedtektene foreslår styret at det settes ned en komite som lager forslag til vedtak som besluttes i et senere sameiermøte.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

SAK 5: **Opprettelse av informasjonsnettside for sameiet**

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **Allminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
En nettside kan samle nyttig informasjon for beboerne, der vi for eksempel kan ha:

-Oversikt over utendørs solskjerming, hvilke typer som er brukt i sameiet, og hvor man kan kjøpe det.

-Informasjon om hvilket måkefirma vi benytter, inkludert kontaktinfo for å melde manglende brøyting.

-Gjerdeoversikt med bilder og informasjon om de ulike typene gjerder brukt i sameiet, samt hvor man kan bestille likt materiale.

-Og annen praktisk informasjon.

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter utvikling og drift av en nettside med innhold som forklart over.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Styret ser ikke behovet for en slik løsning, men ønsker å utrede andre alternativer for å dekke informasjonsbehovet.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt

SAK 6: **Endring av vedtekter - retningslinjer for hekk og beplantning**

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
Flere beboere har lagt ned mye arbeid i å skape flotte hager med ulike typer hekker, beplantning og små drivhus. Det foreslås å formalisere dette som tillatt, slik at det ikke oppstår usikkerhet om hva som er lov.

Generell kommentar: Vi er fortsatt et relativt nytt boligområde og har kun de standardvedtektene vi fikk av forretningsføreren på vårt første møte, fasilitert av Solid Solon da vi kjøpte husene. Flere av disse kan tolkes både strengt og åpent, og det vil derfor være mer hensiktsmessig å spesifisere hva som faktisk er tillatt, fremfor å innføre en streng tolkning av eksisterende regler.

Husene våre er allerede svært like, og variasjon i beplantning, gjerder og små utendørsstrukturer bidrar til et mer personlig og trivelig nabolag. Å bevare dette mangfoldet av uttrykk og løsninger er viktig for å sikre et levende og hjemmekoselig miljø.

Jeg håper derfor vi kan diskutere disse sakene på årsmøtet og finne løsninger som ivaretar både fellesskapet og den enkeltes behov.

Forslag til vedtak:

Beboere bør fritt kunne velge hekk og planter i egen hage. Ved planting av store trær bør nærmeste nabo informeres for å unngå ulemper.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Skulle det være stor interesse for endringer av vedtektene foreslår styret at det settes ned en komite som lager forslag til vedtak som besluttes i et senere sameiermøte.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

7. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 48 245 og forutsetter en økning i felleskostnader på 25 % fra 01.07.2025 og fordeles etter eierbrøk. En ekstraordinær kapitalinnkalling på kr 70 000 som fordeles etter brøk ble vedtatt i årsmøtet.

Budsjettet ble tatt til orientering.

8. **Valg**
   Om valget...

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Fredrik Ingeborgrud	Valgt for 2 år i 2024

Styremedlem:	Daniel Bekkedal	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Jan Cato Holen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Alexandre Bellemin	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Torstein Eikenes	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 20:45.

Sted, 11. april 2025

Bjørn Fredrik Ingeborgrud
møteleder

Fanny stove lorentzen
seksjonseier

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
VOKSENKOLLEN BOLIGSAMEIE



Til seksjonseiere i Voksenkollen Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, tofte@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Voksenkollen Boligsameie gir herved:

.....

fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 03.04.2025.

....., den ...../ 2025

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....

Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Voksenkollen Boligsameie

Tid: 03. april 2025 kl. 19:30
Sted: Soria Moria Hotell, Voksenkollveien 60,0790
Oslo

(Det er mulig å bli med på Teams. Meld fra til Bjørn så sender han Teams-lenke).

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra seksjonseier: Endring av vedtekter - skjerming på glassrekkverk - 2/3 - flertall
5. Sak fra seksjonseier: Opprettelse av informasjonsnettside for sameiet
6. Sak fra seksjonseier: Endring av vedtekter - retningslinjer for hekk og beplantning - 2/3 - flertall
7. Budsjett 2025, herunder styrets beslutning for økning av felleskostnader
8. Valg

Oslo, 26.03.2025
på vegne av styret i Voksenkollen Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Saksvedlegg
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Budsjett 2025

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Bjørn Fredrik Ingeborgrud	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Daniel Bekkedal	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Jan Cato Holen	valgt for 2 år i 2023 --stiller til gjenvalg
Varamedlem: Alexandre Bellemin	valgt for 2 år i 2023 - på valg - p val
Varamedlem: Torstein Eikenes	valgt for 2 år i 2024

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 20 seksjoner.

Voksenkollen Boligsameie er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 916896735 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 84926837.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal

kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
1 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Dugnad 5. juni 2024
Dugnad ble arrangert med glissent oppmøte som muligens kan skyldes dårlig vær. Mange bidro i dagene før og etter dugnad og meldte seg frivillig til å ta oppgaver. Det ble blant annet

- Plukket byggesøppel
- Støpt og steinet opp ved fartsdump og kum
- Kostet og rengjort fellesarealer
- Kjøpt inn og skrudd opp benk til lekeplass

Whatsapp-gruppe
Flere i sameiet har ikke Facebook og det ble derfor etablert en Whatsapp-gruppe. Styret gleder seg over mye fint engasjement i gruppa. Styret bruker fortsatt epost som formell informasjonskanal.

Informasjon om vedtekter og blant annet hensynssoner
Styret har gjort sameiet oppmerksom på sameiets vedtekter og regler som gjelder eiendommen som f.eks hensynssoner og at det søkes styret før tiltak på eiendommen iverksettes.

Brannsikkerhet og risikoanalyse
Styret har gjennomført en risikoanalyse for brannvern. Risiko og ansvar ligger hovedsakelig på de enkeltes hus sine eiere. Utover dette vil styret informere om at det er viktig at vi holder veier åpne og at alle gjennomgår sitt eget brannvernutstyr. Veien skal være åpen slik at utrykningskjøretøy skal kunne komme frem til alle boligene. Styret oppfordrer alle til å spesielt se på røykvarslere i alle boliger da det har blitt oppdaget at flere har en utskiftningsdato i 2025.

Trafikksikkerhet
Det har blitt kjøpt inn og satt opp 2 skilt mot veien for å gjøre oppmerksom på at barn leker ved veien.

Ventilasjonsservice og -rengjøring
Det er laget en avtale med et selskap for ventilasjonsservice og et selskap for rengjøring av ventilasjonskanaler for de enhetene som ønsket å være med. Arbeidet vil gjennomføres i april 2025.

Garasjeportservice
Det er laget en avtale for service på garasjeport for de enheter som ønsket å være med. Gjennomgang og service ble gjennomført september 2024.

Vedlikehold
Utover vedlikehold ved kum og farsdump ble det gjort service på 2 gatelamper.

Dialog med brøyteselskap
Det var mange klager og dårlig brøyting vinteren 23/24. Styret har samlet innspillene og fulgt opp brøyteselskapet. Vinteren 24/25 ble ikke like utfordrende mtp snø og det blir spennende å se hvordan måkingen gjennomføres neste vinter.

Arbeid med regnskap og budsjett
Sameiets utgifter er sterkt økende og egenkapitalen er redusert betraktelig de siste årene pga underskudd i regnskapet. Styret har besluttet økning av felleskost og kommer til å vurdere nye økninger for neste års budsjett slik at egenkapitalen økes til et forsvarlig nivå.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Ingen større arbeider utover vedlikehold ved kum og service på gatelamper.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2024
Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2025
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Budsjettet forutsetter en økning av felleskostnader på 25% fra 1. juli 2025 og en ekstraordinær innbetaling slik at budsjettet for 2025 får et positivt resultat. Hovedgrunnen til behov for økning av felleskostnader er flere år med underskudd, redusert egenkapital og stadig økte kommunale avgifter. Kommunale utgifter forventes ytterligere økt fra og med 2026. Det kan også forventes noe mer vedlikehold i årene fremover.

Styret har derfor besluttet økning av felleskostnader og en ekstraordinær innbetaling på bakgrunn av sameiets økonomiske situasjon.

Oslo, 25.03.2025
Styret i Voksenkollen Boligsameie

SAK :	**Endring av vedtekter - skjerming på glassrekkverk**
Forslagsstiller:	**Michelle Tully**
Flertallskrav:	**2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
For å gi beboere mer privatliv og redusere innsyn på balkonger med glassrekkverk, foreslås det å tillate montering av folie. Folien har en levetid på 5–8 år og finnes i flere varianter som feks frostet hvit folie for en nøytral og diskret skjerming og speilfolie som reflekterer omgivelsene i visse lysforhold og gir et naturlig uttrykk.

Generell kommentar: Vi er fortsatt et relativt nytt boligområde og har kun de standardvedtektene vi fikk av forretningsføreren på vårt første møte, fasilitert av Solid Solon da vi kjøpte husene. Flere av disse kan tolkes både strengt og åpent, og det vil derfor være mer hensiktsmessig å spesifisere hva som faktisk er tillatt, fremfor å innføre en streng tolkning av eksisterende regler.

Husene våre er allerede svært like, og variasjon i beplantning, gjerder og små utendørsstrukturer bidrar til et mer personlig og trivelig nabolag. Å bevare dette mangfoldet av uttrykk og løsninger er viktig for å sikre et levende og hjemmekoselig miljø.

Jeg håper derfor vi kan diskutere disse sakene på årsmøtet og finne løsninger som ivaretar både fellesskapet og den enkeltes behov.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres slik at det tillates montering av en av folietypene nevnt over.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Skulle det være stor interesse for endringer av vedtektene foreslår styret at det settes ned en komite som lager forslag til vedtak som besluttes i et senere sameiermøte.

SAK :	**Opprettelse av informasjonsnettside for sameiet**
Forslagsstiller:	**Michelle Tully**
Flertallskrav:	**Allminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
En nettside kan samle nyttig informasjon for beboerne, der vi for eksempel kan ha:

-Oversikt over utendørs solskjerming, hvilke typer som er brukt i sameiet, og hvor man kan kjøpe det.

-Informasjon om hvilket måkefirma vi benytter, inkludert kontaktinfo for å melde manglende brøyting.

-Gjerdeoversikt med bilder og informasjon om de ulike typene gjerder brukt i sameiet, samt hvor man kan bestille likt materiale.

-Og annen praktisk informasjon.

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter utvikling og drift av en nettside med innhold som forklart over.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Styret ser ikke behovet for en slik løsning, men ønsker å utrede andre alternativer for å dekke informasjonsbehovet.

SAK :	**Endring av vedtekter - retningslinjer for hekk og beplantning**
Forslagsstiller:	**Michelle Tully**
Flertallskrav:	**2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
Flere beboere har lagt ned mye arbeid i å skape flotte hager med ulike typer hekker, beplantning og små drivhus. Det foreslås å formalisere dette som tillatt, slik at det ikke oppstår usikkerhet om hva som er lov.

Generell kommentar: Vi er fortsatt et relativt nytt boligområde og har kun de standardvedtektene vi fikk av forretningsføreren på vårt første møte, fasilitert av Solid Solon da vi kjøpte husene. Flere av disse kan tolkes både strengt og åpent, og det vil derfor være mer hensiktsmessig å spesifisere hva som faktisk er tillatt, fremfor å innføre en streng tolkning av eksisterende regler.

Husene våre er allerede svært like, og variasjon i beplantning, gjerder og små utendørsstrukturer bidrar til et mer personlig og trivelig nabolag. Å bevare dette mangfoldet av uttrykk og løsninger er viktig for å sikre et levende og hjemmekoselig miljø.

Jeg håper derfor vi kan diskutere disse sakene på årsmøtet og finne løsninger som ivaretar både fellesskapet og den enkeltes behov.

Forslag til vedtak:

Beboere bør fritt kunne velge hekk og planter i egen hage. Ved planting av store trær bør nærmeste nabo informeres for å unngå ulemper.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Skulle det være stor interesse for endringer av vedtektene foreslår styret at det settes ned en komite som lager forslag til vedtak som besluttes i et senere sameiermøte.

Resultatregnskap

Voksenkollen Boligsameie

BankID Signing
Arne Daniel Bekkedal
2025-03-18
BankID Signing
Jan Cato Holen
2025-03-18
BankID Signing
Bjørn Fredrik Ingeborgrud
2025-03-18
BankID Signing
Hassan Yusuf Hashi
2025-03-19

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		724 764	690 000	645 144
Andre inntekter	2	128 760	127 000	120 480
Sum driftsinntekter		**853 524**	**817 000**	**765 624**
Andre personalkostnader	3	15 000	0	15 000
Kommunale avgifter		431 941	435 389	368 974
Vedlikehold	4	16 572	10 000	63 613
Kollektiv avtale TV/bredbånd		128 715	127 000	120 685
Driftskostnader	5	89 205	90 300	97 873
Honorarer	6	70 590	70 204	66 587
Forsikring		174 284	174 010	163 283
Andre kostnader	7	7 641	14 500	7 199
Sum driftskostnader		**933 948**	**921 403**	**903 214**
Driftsresultat		**-80 424**	**-104 403**	**-137 590**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	18 207	20 000	17 059
Netto finansresultat		**18 207**	**20 000**	**17 059**
Årets resultat		**-62 217**	**-84 403**	**-120 531**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-62 217	0	-120 531
Sum overføringer		**-62 217**	**0**	**-120 531**

Balanse

Voksenkollen Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 565	0
Forskuddsbet. kostnader		72 545	31 009
Andre fordringer		0	6 053
Bankinnskudd mv.	9	150 081	241 426
Sum omløpsmidler		**226 191**	**278 487**
Sum eiendeler		**226 191**	**278 487**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	206 055	268 272
Sum egenkapital		**206 055**	**268 272**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		3 829	6 783
Leverandørgjeld		625	1 990
Påløpte kostnader		15 682	1 442
Sum kortsiktig gjeld		**20 136**	**10 215**
Sum gjeld		**20 136**	**10 215**
Sum egenkapital og gjeld		**226 191**	**278 487**

OSLO, 31.12.2024
Styret for Voksenkollen Boligsameie

Bjørn Fredrik Flatøy Ingeborgrud	Jan Cato Holen	Arne Daniel Johannessen Bekkedal
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kabel-TV	128 760	127 000	120 480
Sum	**128 760**	**127 000**	**120 480**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Andre sosiale kostnader	15 000	0	15 000
Sum	**15 000**	**0**	**15 000**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt. I 2024 ble det ikke vedtatt noe styrehonorar.
Kr 15 000,- gjelder godtgjørelse til styret i form av gavekort på kr 5 000,- til hvert styremedlem.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	0	0	15 438
Vedlikehold utearealer	0	0	9 375
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	5 940	0	0
Vedlikehold VVS	0	0	28 800
Egenandel forsikring	0	0	10 000
Vedlikehold elektro	10 632	0	0
Diverse vedlikehold	0	10 000	0
Sum	**16 572**	**10 000**	**63 613**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Strøm fellesanlegg	8 222	15 000	15 821
Annen renovasjon	6 429	5 000	6 431
Snebrøyting, strøing, m.m.	74 554	70 000	74 432
Dugnad	0	0	1 043
Porto	0	300	146
Sum	**89 205**	**90 300**	**97 873**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	9 750	10 000	9 250
Forretningsførsel	58 876	58 865	56 062
Systemkostnader	625	0	0
Beboerportal	1 339	1 339	1 275
Sum	**70 590**	**70 204**	**66 587**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	2 130	1 500	1 990
Styre- og årsmøter	2 500	5 000	3 100
Styreutgifter	0	2 000	0
Dugnader, Tilstelninger	0	1 000	0
Bankomkostninger	2 967	4 000	1 977
Diverse kostnader	44	1 000	132
Sum	**7 641**	**14 500**	**7 199**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	81	0	0
Bankrenter	234	0	0
Andre finansinntekter	17 892	20 000	17 059
Sum	**18 207**	**20 000**	**17 059**

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

Note 9 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.43782	150 081	241 426
Sum	**150 081**	**241 426**

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	268 272	388 803
Årets resultat	-62 217	-120 531
Egenkapital 31.12.	**206 055**	**268 272**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	**268 272**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-62 217
Opptak langsiktig gjeld	
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	**206 055**
Årets endring i disponible midler	-62 217
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	226 191
- Kortsiktig gjeld	20 136
= Disponible midler 31.12	**206 055**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Voksenkollen Boligsameie

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Voksenkollen Boligsameie som viser et underskudd på kr 62 217,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og 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.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlige 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 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Vestby, 20. mars 2025

Moltzau Revisjon AS

Tone M. Moltzau

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Budsjett Voksenkollen Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	854 226	724 764
Felleskostnader		**854 226**	**724 764**
3620	Kapitalinnkalling	70 000	0
3763	Kabel-TV	136 789	128 760
Andre inntekter		**206 789**	**128 760**
Sum driftsinntekter		**1 061 015**	**853 524**
5990	Andre sosiale kostnader	15 000	15 000
Andre personalkostnader		**15 000**	**15 000**
6320	Kommunale avgifter	479 997	431 941
Kommunale avgifter		**479 997**	**431 941**
6605	Vedlikehold utearealer	10 000	0
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	5 940
6620	Vedlikehold VVS	5 000	0
6625	Vedlikehold elektro	0	10 632
6690	Diverse vedlikehold	20 000	0
Vedlikehold		**35 000**	**16 572**
7690	TV og internett	136 789	128 715
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**136 789**	**128 715**
6340	Strøm fellesanlegg	10 000	8 222
6380	Annen renovasjon	7 000	6 429
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	75 000	74 554
Driftskostnader		**92 000**	**89 205**
6700	Revisjon	10 000	9 750
6710	Forretningsførsel	60 900	58 876
6714		2 100	625
6715	Beboerportal	0	1 339
Honorarer		**73 000**	**70 590**
7500	Forsikringspremie	186 484	174 284
Forsikring		**186 484**	**174 284**
7400	Kontingenter	1 500	2 130
7700	Styre- og årsmøter	5 000	2 500
7710	Styreutgifter	2 000	0
7711	Dugnader, Tilstelninger	1 000	0
7770	Bankomkostninger	4 000	2 967
7790	Diverse kostnader	1 000	44
Andre kostnader		**14 500**	**7 641**
Sum driftskostnader		**1 032 770**	**933 948**
Driftsresultat		**28 245**	**-80 424**

Budsjett Voksenkollen Boligsameie for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	81
8051	Bankrenter	0	234
8070	Andre finansinntekter	20 000	17 892
Finansinntekter		**20 000**	**18 207**
Netto finansresultat		**20 000**	**18 207**
Årets resultat		**48 245**	**-62 217**

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Voksenkollen Boligsameie
Tid: 03.april 2025 kl.19:30
Sted: Soria Maria Hotell, Voksenkollveien 60, 0790 Oslo

Konstituering

- 16 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte forretningsfører Hassan Yusuf Hashi fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble referert og godkjent.
- Bjørn Fredrik Ingeborgrud ble valgt som møteleder og Hassan Yusuf Hashi ble valgt som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Fanny stove lorentzen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
- Johan Lid Nordby og Mats Engedal Bostad ble valgt som tellekorps.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2024**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 62 217 og en egenkapital på kr 206 055, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2024**
   Styrets forslag til honorar for 2024 er 5000 kr til hver av styremedlemmene.
   Styrets honorar for 2024 ble fastsatt til kr 15000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

SAK 4: **Endring av vedtekter - skjerming på glassrekkverk**

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
For å gi beboere mer privatliv og redusere innsyn på balkonger med glassrekkverk, foreslås det å tillate montering av folie. Folien har en levetid på 5–8 år og finnes i flere varianter som feks frostet hvit folie for en nøytral og diskret skjerming og speilfolie som reflekterer omgivelsene i visse lysforhold og gir et naturlig uttrykk.

Generell kommentar: Vi er fortsatt et relativt nytt boligområde og har kun de standardvedtektene vi fikk av forretningsføreren på vårt første møte, fasilitert av Solid Solon da vi kjøpte husene. Flere av disse kan tolkes både strengt og åpent, og det vil derfor være mer hensiktsmessig å spesifisere hva som faktisk er tillatt, fremfor å innføre en streng tolkning av eksisterende regler.

Husene våre er allerede svært like, og variasjon i beplantning, gjerder og små utendørsstrukturer bidrar til et mer personlig og trivelig nabolag. Å bevare dette mangfoldet av uttrykk og løsninger er viktig for å sikre et levende og hjemmekoselig miljø.

Jeg håper derfor vi kan diskutere disse sakene på årsmøtet og finne løsninger som ivaretar både fellesskapet og den enkeltes behov.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres slik at det tillates montering av en av folietypene nevnt over.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Skulle det være stor interesse for endringer av vedtektene foreslår styret at det settes ned en komite som lager forslag til vedtak som besluttes i et senere sameiermøte.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

SAK 5: **Opprettelse av informasjonsnettside for sameiet**

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **Allminnelig flertall**

Bakgrunn for sak:
En nettside kan samle nyttig informasjon for beboerne, der vi for eksempel kan ha:

-Oversikt over utendørs solskjerming, hvilke typer som er brukt i sameiet, og hvor man kan kjøpe det.

-Informasjon om hvilket måkefirma vi benytter, inkludert kontaktinfo for å melde manglende brøyting.

-Gjerdeoversikt med bilder og informasjon om de ulike typene gjerder brukt i sameiet, samt hvor man kan bestille likt materiale.

-Og annen praktisk informasjon.

Forslag til vedtak:

Styret igangsetter utvikling og drift av en nettside med innhold som forklart over.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Styret ser ikke behovet for en slik løsning, men ønsker å utrede andre alternativer for å dekke informasjonsbehovet.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt

SAK 6: **Endring av vedtekter - retningslinjer for hekk og beplantning**

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

Bakgrunn for sak:
Flere beboere har lagt ned mye arbeid i å skape flotte hager med ulike typer hekker, beplantning og små drivhus. Det foreslås å formalisere dette som tillatt, slik at det ikke oppstår usikkerhet om hva som er lov.

Generell kommentar: Vi er fortsatt et relativt nytt boligområde og har kun de standardvedtektene vi fikk av forretningsføreren på vårt første møte, fasilitert av Solid Solon da vi kjøpte husene. Flere av disse kan tolkes både strengt og åpent, og det vil derfor være mer hensiktsmessig å spesifisere hva som faktisk er tillatt, fremfor å innføre en streng tolkning av eksisterende regler.

Husene våre er allerede svært like, og variasjon i beplantning, gjerder og små utendørsstrukturer bidrar til et mer personlig og trivelig nabolag. Å bevare dette mangfoldet av uttrykk og løsninger er viktig for å sikre et levende og hjemmekoselig miljø.

Jeg håper derfor vi kan diskutere disse sakene på årsmøtet og finne løsninger som ivaretar både fellesskapet og den enkeltes behov.

Forslag til vedtak:

Beboere bør fritt kunne velge hekk og planter i egen hage. Ved planting av store trær bør nærmeste nabo informeres for å unngå ulemper.

Styrets innstilling:

Styret stiller seg ikke bak vedtaket. Skulle det være stor interesse for endringer av vedtektene foreslår styret at det settes ned en komite som lager forslag til vedtak som besluttes i et senere sameiermøte.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

7. **Budsjett 2025 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 48 245 og forutsetter en økning i felleskostnader på 25 % fra 01.07.2025 og fordeles etter eierbrøk. En ekstraordinær kapitalinnkalling på kr 70 000 som fordeles etter brøk ble vedtatt i årsmøtet.

Budsjettet ble tatt til orientering.

8. **Valg**
   Om valget...

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Fredrik Ingeborgrud	Valgt for 2 år i 2024

Styremedlem:	Daniel Bekkedal	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Jan Cato Holen	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Alexandre Bellemin	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Torstein Eikenes	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet. Møtet ble avsluttet kl. 20:45.

Sted, 11. april 2025

Bjørn Fredrik Ingeborgrud
møteleder

Fanny stove lorentzen
seksjonseier

Oslo

Utskriftsdato: 04.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 04.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/3137 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Voksenkollveien 35C 0790 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 469 686,59
Fakturamottaker:	Voksenkollen Boligsameie c/o Enqvist Eiendomsdrift AS , Postboks 6653 Rodeløkka 0502 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Voksenkollen Boligsameie	Totalt	NOK 469 686,59

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	4 131,00
Renovasjonsgebyr	161 468,85
Vann- og avløpsgebyr	304 045,74
Renter	41,00
Totale avgifter	**469 686,59**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

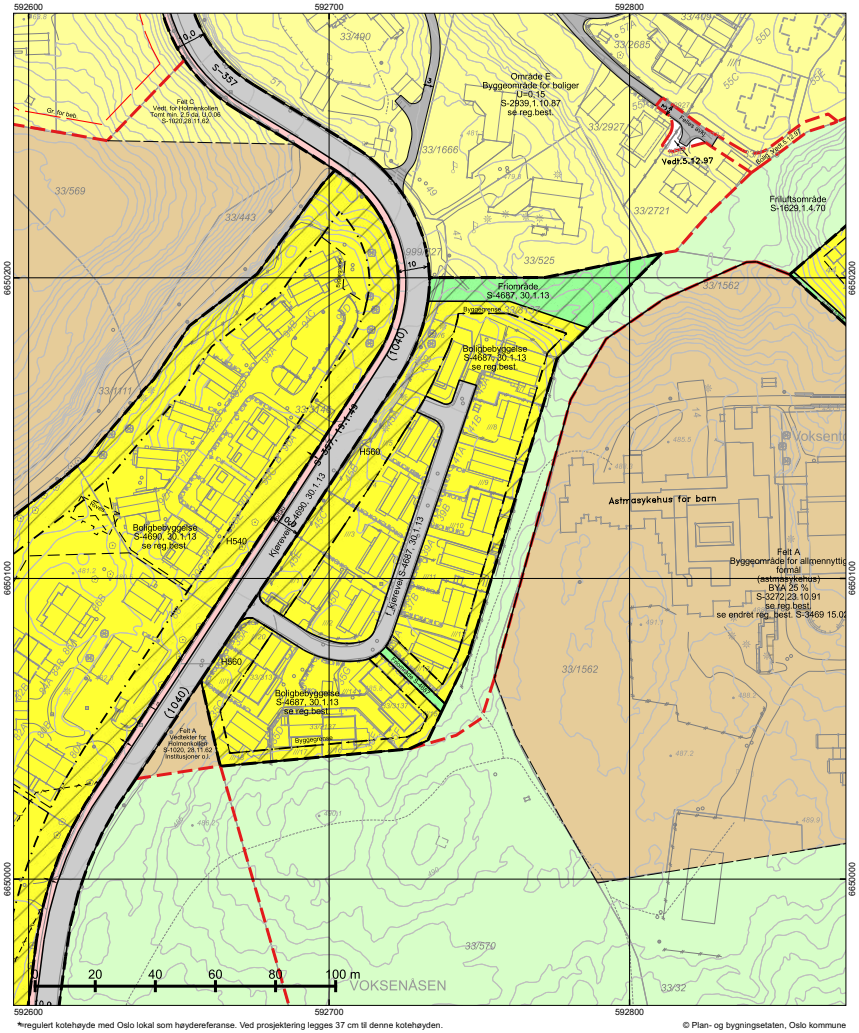
0301-33/3137/0/18 DelNr. 1		Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Voksenkollveien 35C 0790 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 13 813,00
Fakturamottaker:	Bos-Haugen Steffan Daniel Voksenkollveien 35c 0790 OSLO		
Eiernavn:	Bos-Haugen Steffan Daniel	Totalt	NOK 13 813,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	13 813,00
Totale avgifter	**13 813,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



*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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 610 - Friluftsområde
- 611 - Naturvernområde
- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålavgrensning
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 04.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

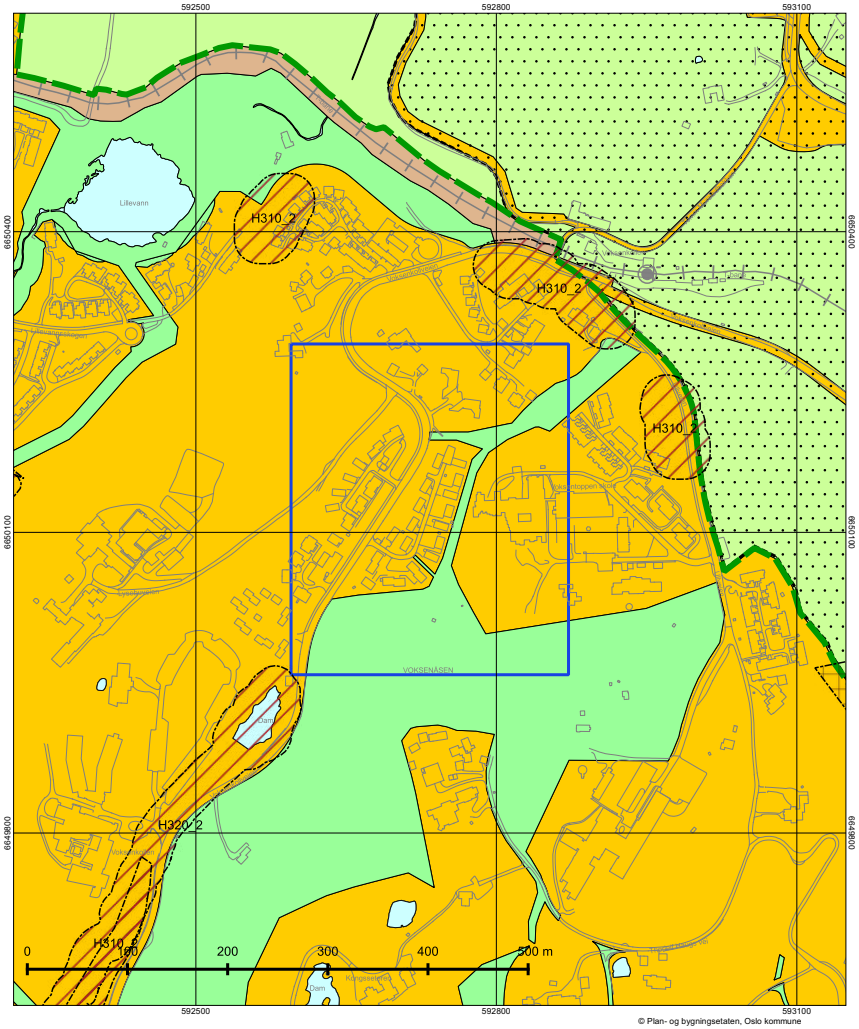
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 149313/ 86521918
Deres ref.:
Adresse: Voksenkollveien 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/3137

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



Oslo

Dato: 04.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149313/86521918
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

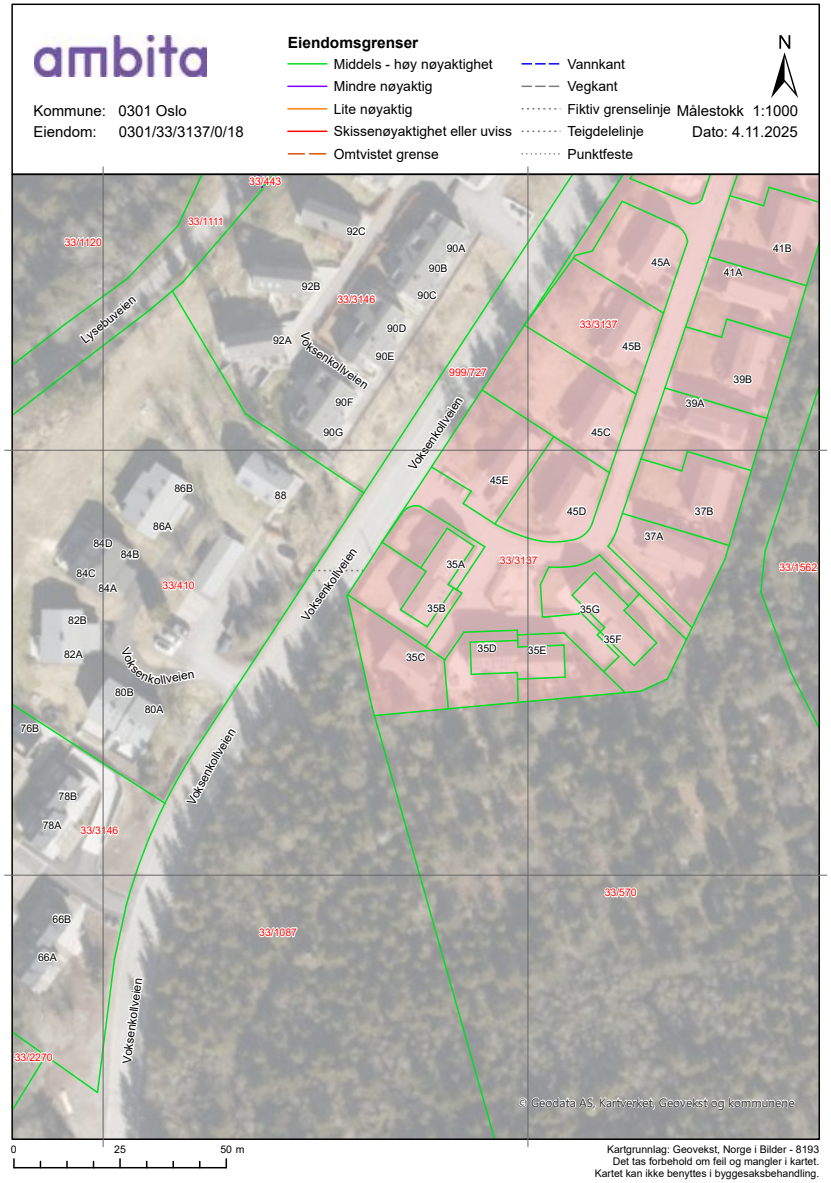
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

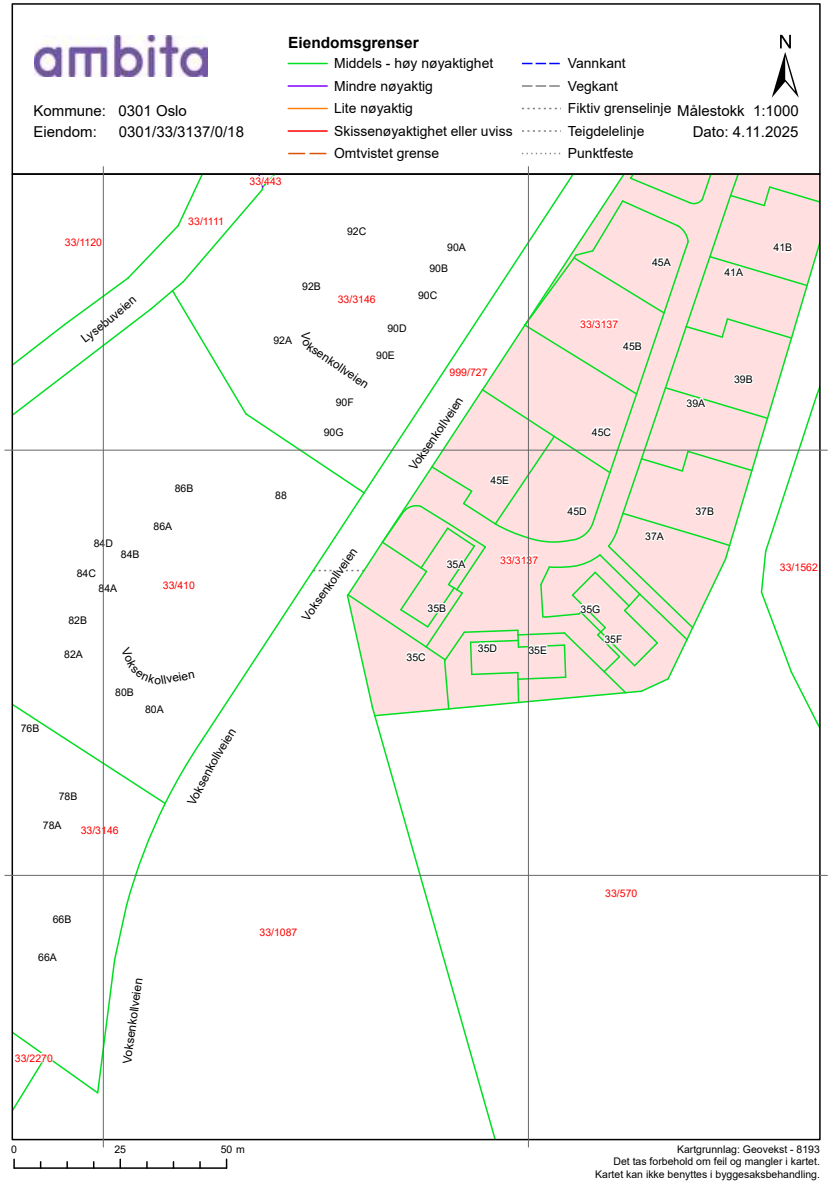
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/33/3137/0/18
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2025
Lysebuveien
Voksenkollveien
33/443
33/1111
33/1120
33/3146
33/3137
33/410
33/1562
33/570
33/1087
33/2270
999/727
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/33/3137/0/18
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2025
Lysebuveien
Voksenkollveien
33/443
33/1111
33/1120
33/3146
33/3137
33/410
33/1562
33/570
33/1087
33/2270
999/727
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Oslo

S-4687

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Voksenkollveien felt A, Voksenkollen, som reguleres til: Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjørevei, fortau. Grønnstruktur - friområde. Hensynssone - bevaring naturmiljø - H560.

Vedtaksdato: 30.01.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200806002
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200806002

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VOKSENKOLLVEIEN FELT A, Gnr. 33, bnr. 570

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-200806002 og datert 07.12.2010.

§ 2 Formål
- Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg
Fortau

- Grønnstruktur
Friområde

- Hensynssone
Bevaring naturmiljø H560

§ 3 Hensynssone - bevaring naturmiljø
Det tillates ikke inngrep i naturmiljø utenfor byggegrensen.

§ 4 Utnyttelse
Tillatt grad av utnytting for planområdet er inntil 20 % bebygd areal (%-BYA). Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i bebygd areal med 18m^2 per plass.

§ 5 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Bebyggelsen kan ha maksimal gesimshøyde 6,5 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

§ 6 Utforming
Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Dominerende fasademateriale skal være tre. Det skal benyttes mørk hovedfarge på tak og fasader. Der terrenget legger til rette for det kan det tillates eksponert underetasje.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning og bevaring av naturområde i nord. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Planområdet skal beplantes i forbindelse med utbyggingen slik at det beholder et grønt preg.

§ 7 Grønnstruktur – friområde
Det skal etableres et friområde nord på planområdet. I tillegg skal det etableres en stiforbindelse til eksisterende turnett der hvor det på plankartet er vist friområde inn til kjørevei.

§ 8 Uteoppholdsareal
Det skal avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:
- Minimum 200m^2 for eneboliger og 300m^2 for tomannsboliger
- Minimum 100m^2 per boenhet der BRA er lik eller større enn 55m^2 i annen boligbebyggelse
- Minimum 50m^2 for sekundærleilighet

Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

§ 9 Avkjørsel
Intern kjørevei skal være felles for eiendommer innenfor planområdet.
Intern kjørevei kan opparbeides i en kjørebredde på maksimalt 5 meter.

§ 10 Parkering
Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

§ 11 Utomhusplan
Ved søknad om rammetillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200. Planen skal vise avkjørsel, kjøreveier, gangatkomster, stier, parkering/sykkelparkering, eksisterende og fremtidig terreng,

vegetasjon og terrengformer som skal opprettholdes, ny beplantning, arealer med terrengbearbeidelse, gjerder/forstøtningsmurer, belysning, utforming/utrustning av oppholds- og lekeareal, boder og renovasjon. Brukbarhet for alle skal vektlegges ved terrengforming og valg av materialer og utstyr.

Opparbeidelse i henhold til godkjent plan skal være gjennomført før ferdigattest gis.

§ 12 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 Støy og forurensning
Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Krav knyttet til luftforurensing skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

§ 14 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis ferdigattest for boligene skal avkjørsel fra Voksenkollveien og fortau langs planområdet være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent plan.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
VOKSENKOLLVEIEN 35C

Dato: 04.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521918
8843423

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3137

Vi viser til bestilling av 20251104 for VOKSENKOLLVEIEN 35C.

GNR. 33 BNR. 3137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.02.2016.

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

10706.4 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 24 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

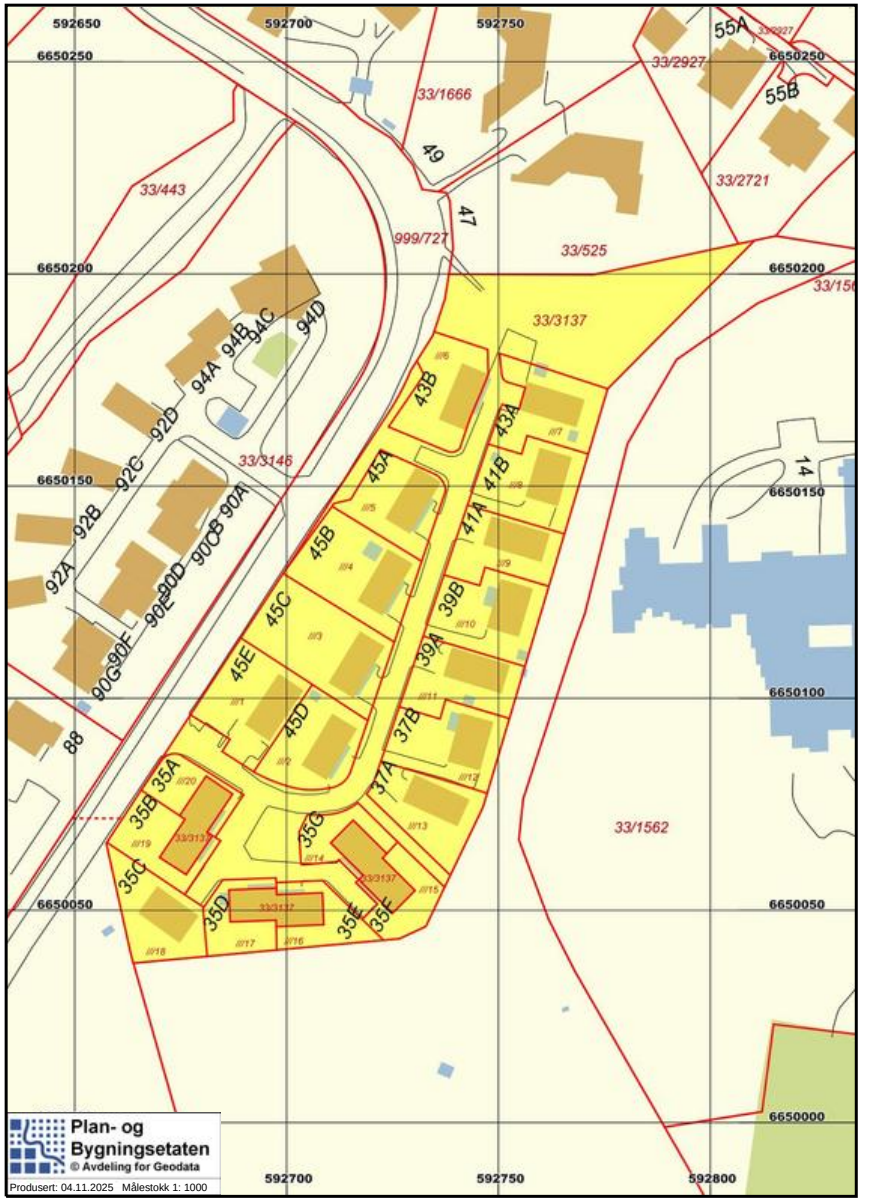
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

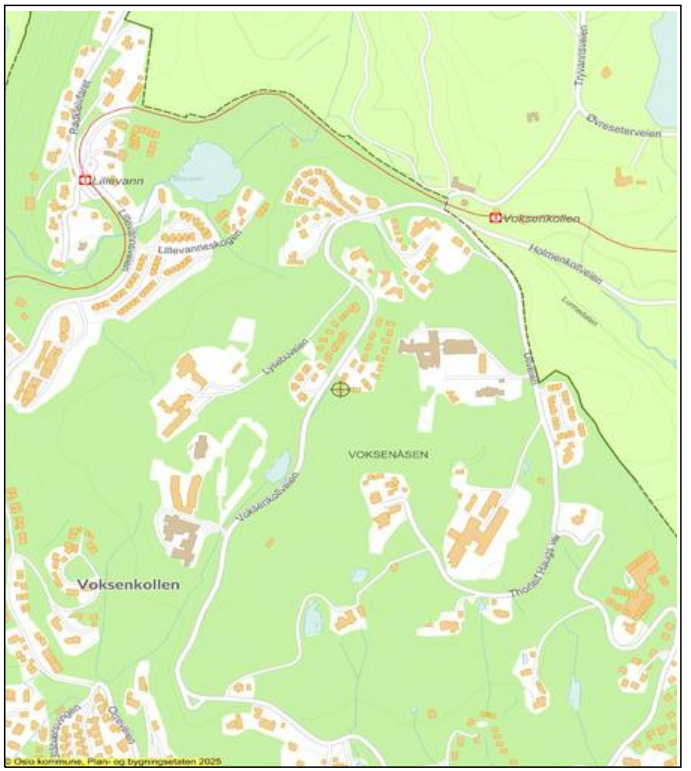
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Voksenkollveien 35 C
Gnr bnr : 33 / 3137

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Grindbakken



Dato: 04.11.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.03.2024
	201405982 - 86 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse:	VOKSENKOLLVEIEN 35C	Eiendom:	33/3137/0/0
Tiltakshaver:	VOKSENKOLLEN FELT A AS	Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Voksenkollveien 35 C (hus P)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for enebolig, mottatt 26.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405982			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende og ny terrengsnitt A-A, og B-B Nord-Sør	A-1.02	16.01.2014	1/23
Eksisterende og ny terrengsnitt C-C, D-D, E-E, F-F og G-G	A-1.03	16.01.2014	1/24
Plan og snitt	P-2.01	18.08.2015	17/5
Fasader	P-23.01	18.08.2015	17/6
Situasjonskart - Avkjørselsplan			84/2
Utomhusplan - som bygget			84/5

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.01.2024.

Klagefristen er tre uker

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

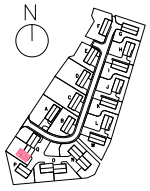
Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

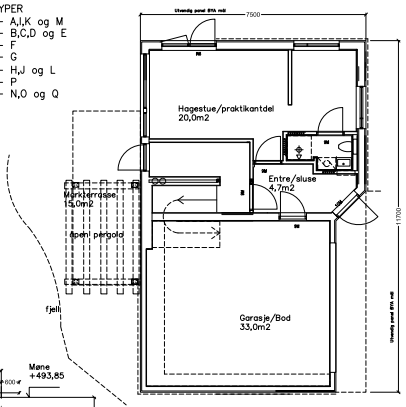
enhet byggesaker ytre by vest

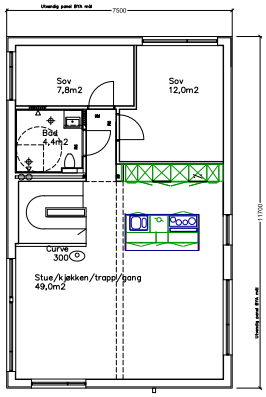
Kopi til:
VOKSENKOLLEN FELT A AS, Postboks 1571 Vika, 0118 OSLO

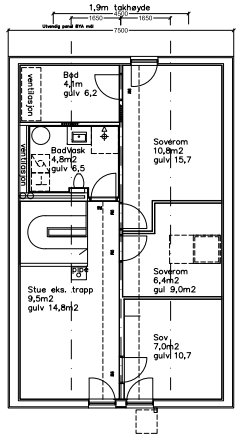
ENEBOLIG P – PLANER OG SNITT

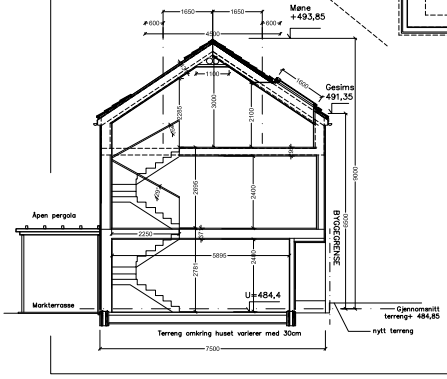


HUSTYPER
1.1 – A,I,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q









1. ETASJE 37m2
+ garasje/bod 33,5m2
70,5m2 BRA

2. ETASJE
76,5m2 BRA

3. ETASJE
50m2 BRA

ENEBOLIG P BYA 81,5m2
BOLIG BRA 163,5m2
+GARASJE/BOD 33,5M2
P–ROM 158,5m2(37+76,5+45)

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70	17.01.17	SK	SOM BYGGET	C	PROSJEKTNR. 1313	GNR 33	BNR 570	PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A	SIGN: SK	KONT. SIGN:
	18.08.15	SK	Endringsmelding søyle/BYA	B					DATO: 04.03.2015	MÅLESTOKK: 1:100
	10.10.14	SK	justert planer	A	BYGGHERRE SOLON EIENDOM			ENEBOLIG P – PLANER OG SNITT	TEGN.NR A–husP–2.01–100	INDEX C
	DATO	SIGN	KORREKSJON AV BYGGEMELDINGSTEGNINGER	IND						

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601953266
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912627241	VOKSENKOLLEN FELT A AS		Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	33	3137

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	33	3137	0	1	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	2	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	3	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	4	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	5	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	6	212 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	7	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	8	197 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	9	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	10	197 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	11	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	12	197 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	13	211 / 4063	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	33	3137	0	14	194 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	15	194 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	16	194 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	17	194 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	18	197 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	33	3137	0	19	194 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja

Dokn: 135106 Tinglyst: 15.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15.2.16

15.02.2016 09.38

Side 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	33	3137	0	20	194 / 4063	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
15.2.16

15.02.2016 09.38

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823
PB 364 Sentrum
0102 OSLO

☒ ***Begjæring om oppdeling i eierseksjoner***
☐ ***Begjæring om reseksjonering***

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	33	3137		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~992299789~~	Voksenkollveien Felt A AS.		
912627241	VOKSENKOLLEN FELT A AS		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	211	BG	11	B	211	BG	21				31			
2	B	211	BG	12	B	197	G	22				32			
3	B	211	BG	13	B	211	BG	23				33			
4	B	211	BG	14	B	194	G	24				34			
5	B	211	BG	15	B	194	G	25				35			
6	B	212	BG	16	B	194	G	26				36			
7	B	211	BG	17	B	194	G	27				37			
8	B	197	G	18	B	197	G	28				38			
9	B	211	BG	19	B	194	G	29				39			
10	B	197	G	20	B	194	G	30				40			
SUM BRØK		2083		SUM BRØK		1980		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 4063 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Simen Thorsen — Simen Thorsen ihht firmaattest

Rettet opp etter avtale m/ Sverre Grindheim. 5.11.15 Ellen

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI 9.11.15 Ellen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 5/9-15			
	Simen Thorsen ihht firmaattest	Simen Thorsen	For Voksenkollveien Felt A AS Orgnr. ~~992299789~~ 912627241

Rettet opp etter avtale m/ Sverre Grindheim. 05.11.15 Ellen

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☑ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
33	3137		1-20	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
11.11.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

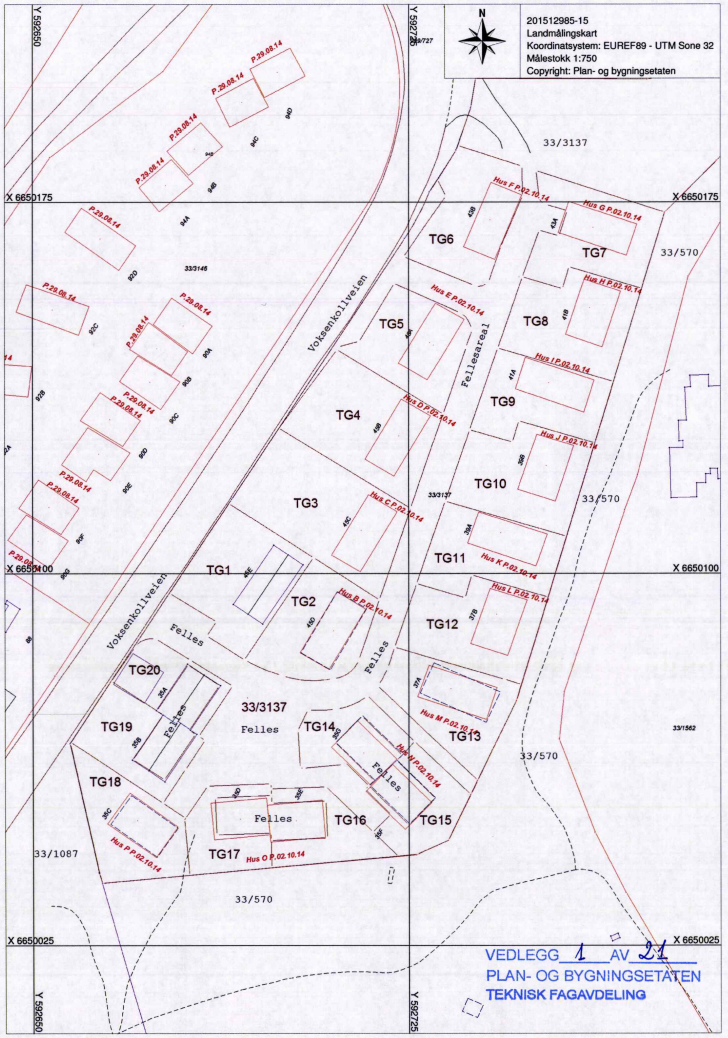
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Simen Thorsen
ihht firmaattest

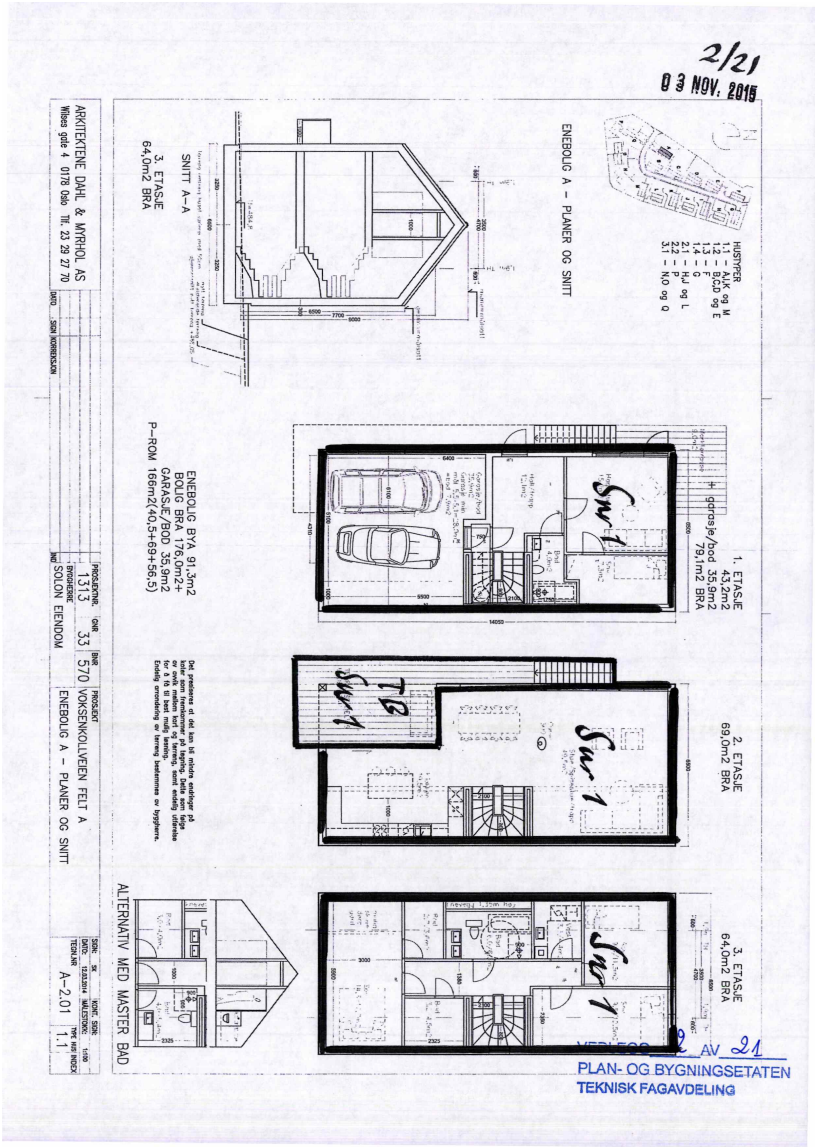
Simen Thorsen

Side 3 av 3

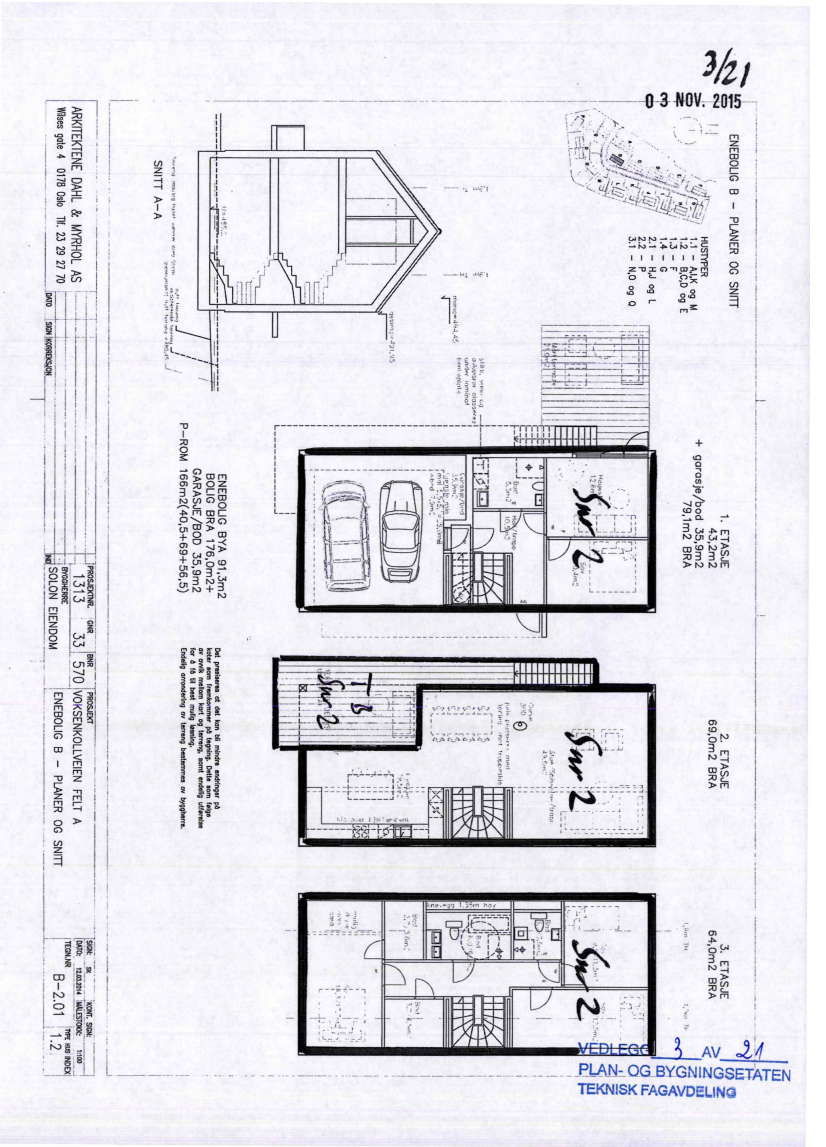
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



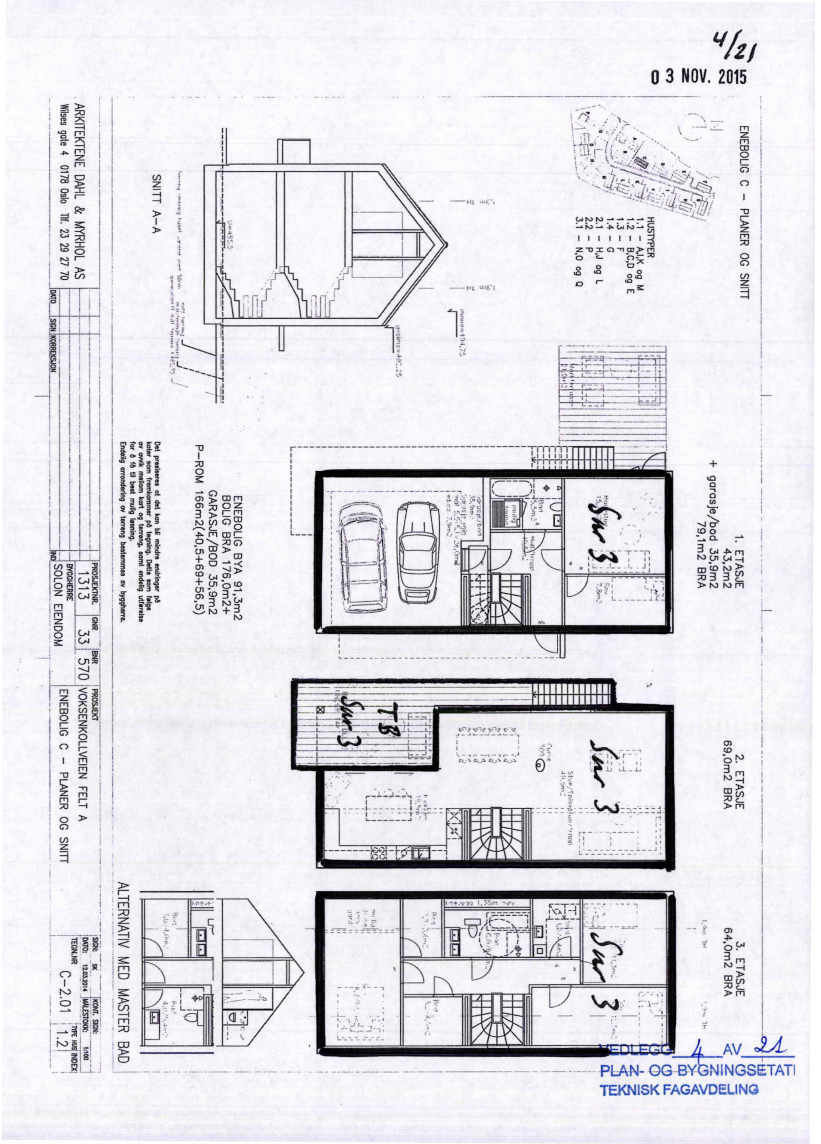
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 9 av 28



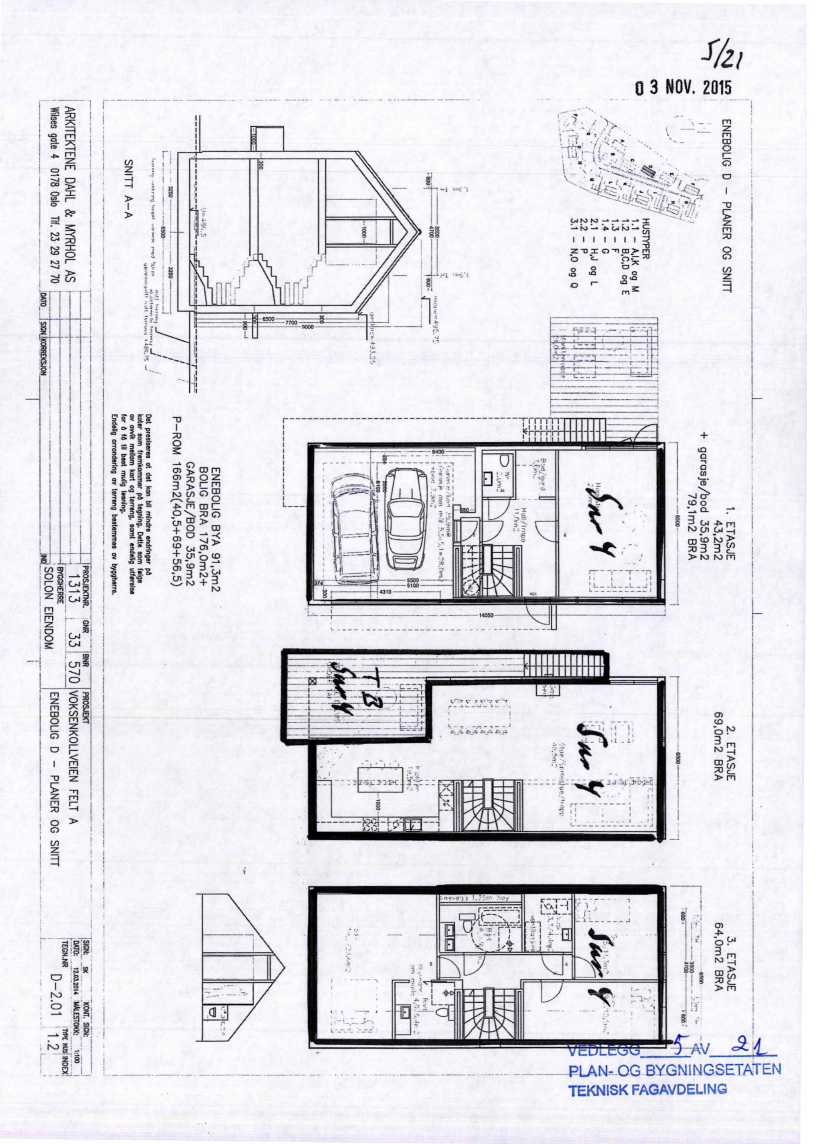
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 10 av 28



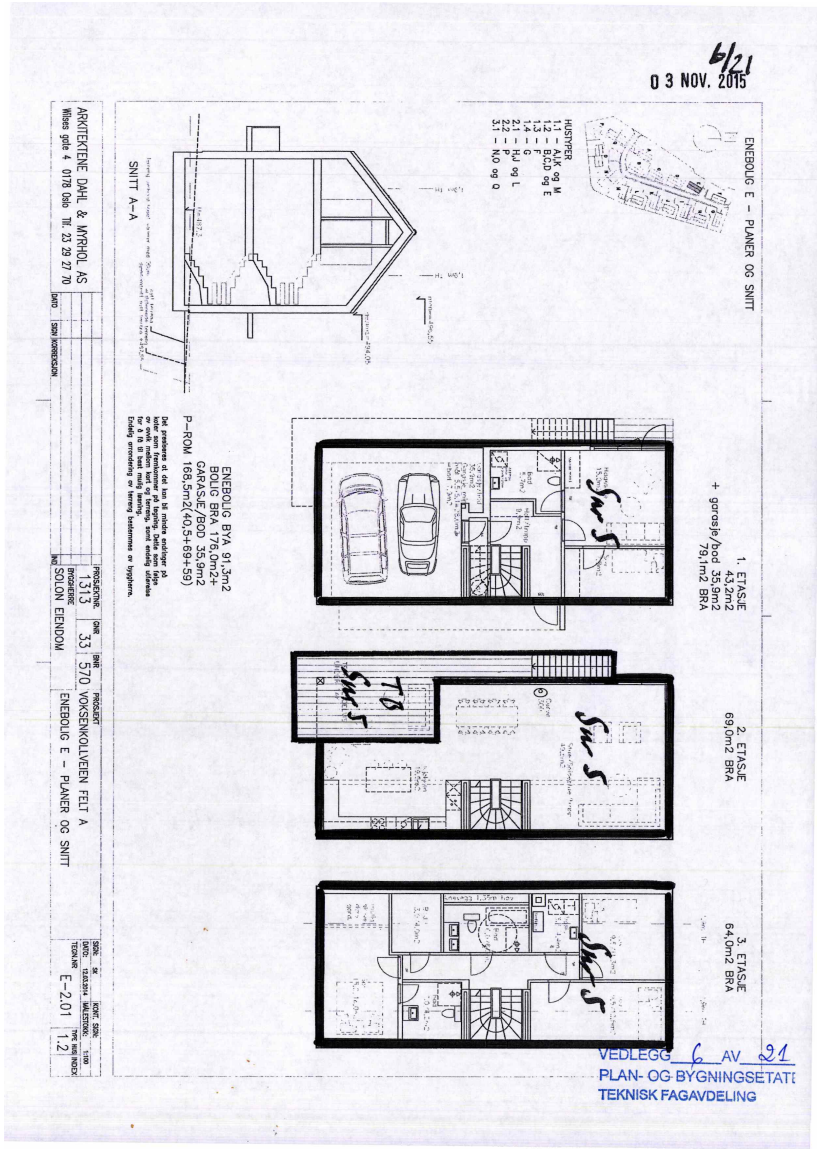
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11



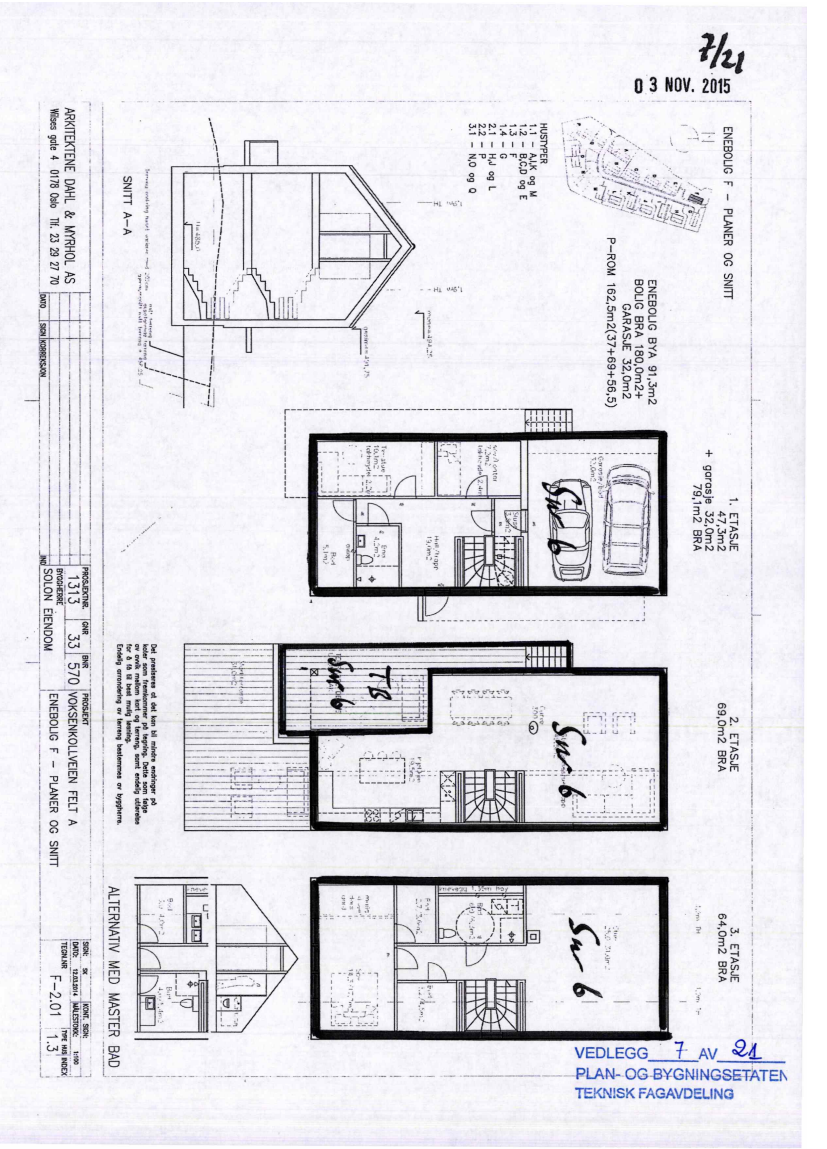
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11

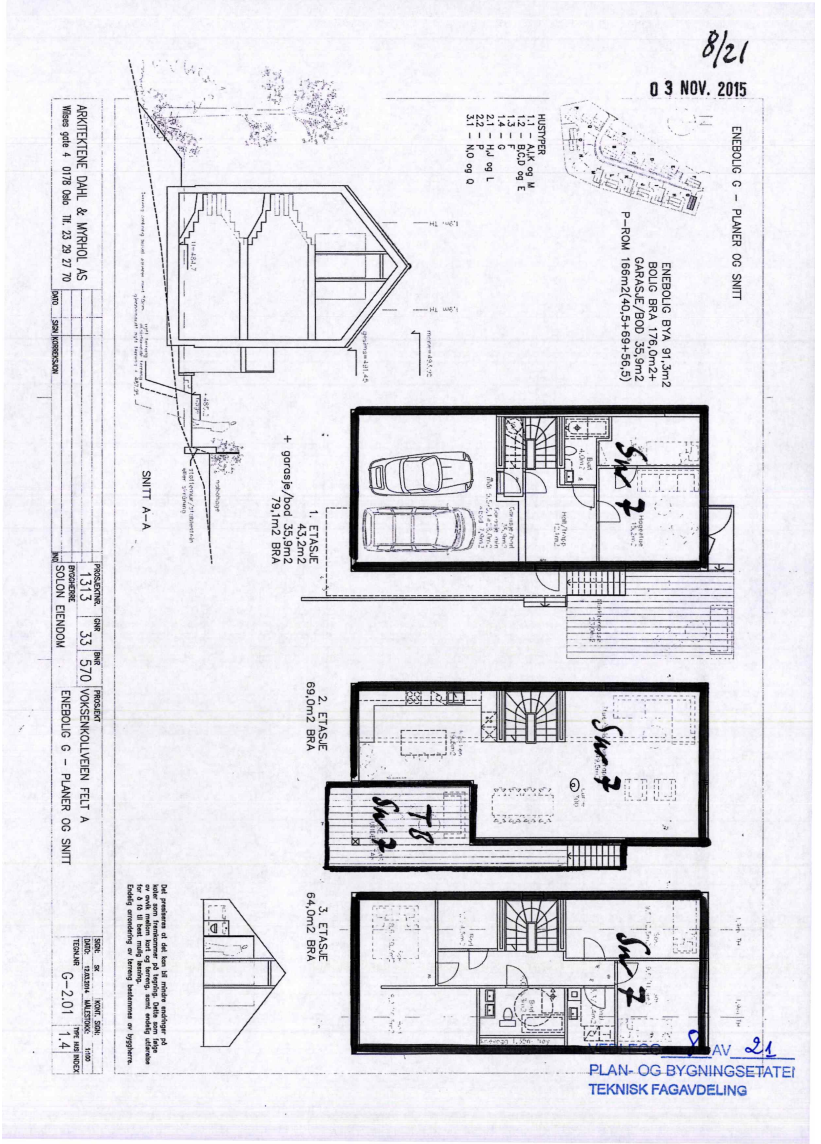


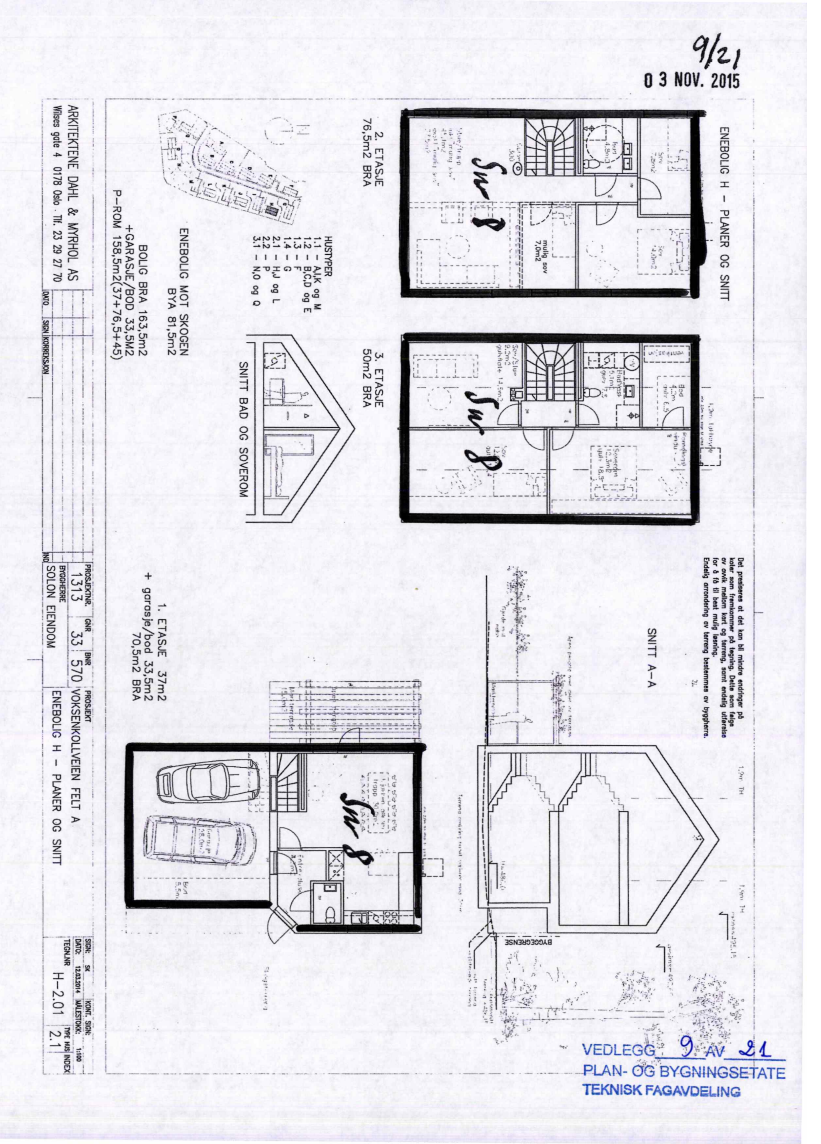
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 13 av 28

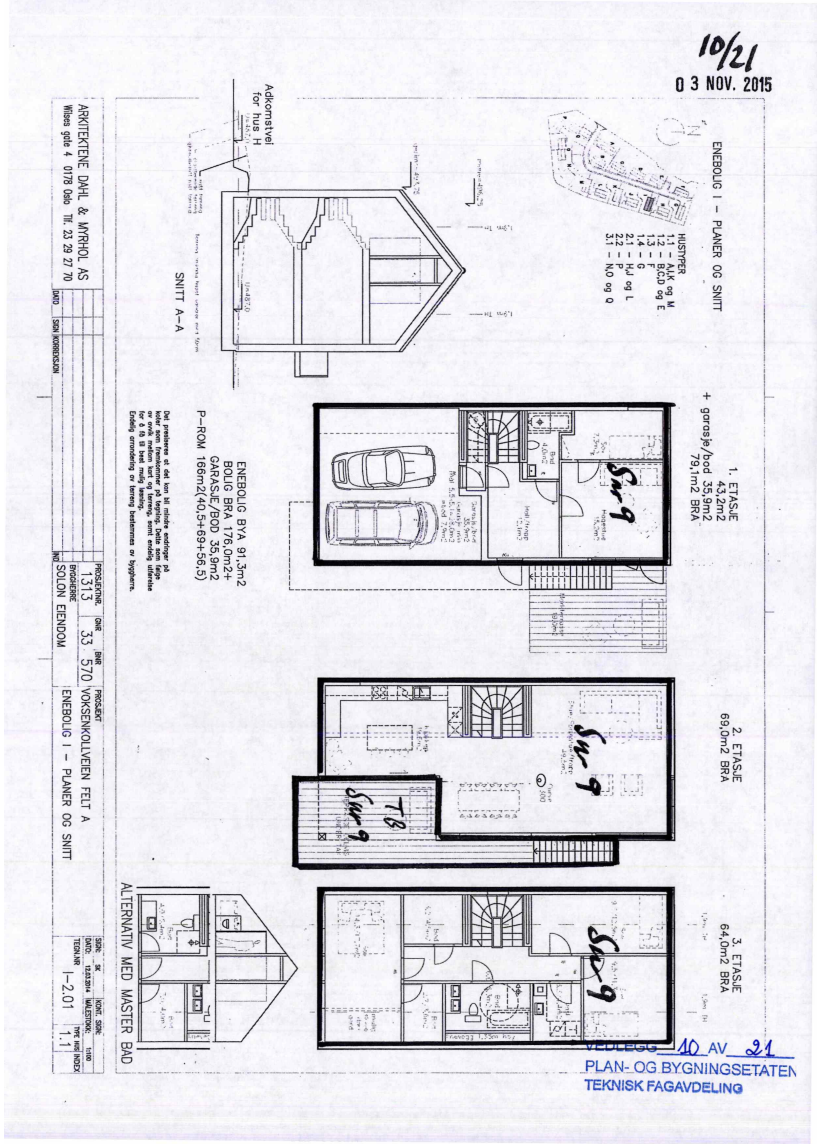


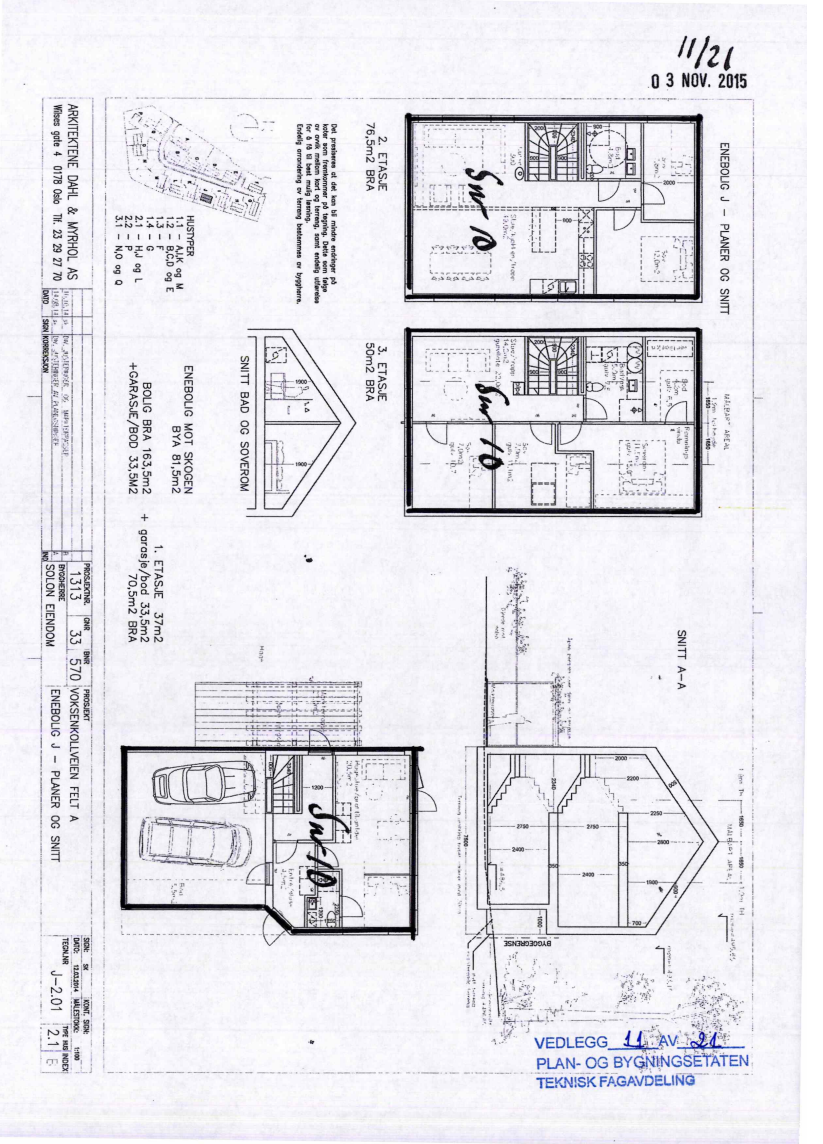
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 14 av 28




8/21
0 3 NOV. 2015
ENEBOLIG G – PLANER OG SNITT
ENEBOLIG BYA 91,3m2
BOLIG BRA 176,0m2+
GARASJE/BOD 35,9m2
P–ROM 166m2(40,3+69+56,5)
HUSTYPER
1.1 – A,I,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
1. ETASJE
43,2m2
+ garasje/bod 35,9m2
79,1m2 BRA
2. ETASJE
69,0m2 BRA
3. ETASJE
64,0m2 BRA
SNITT A–A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wiese gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
SIGN. KONTROLLERT
PROSJEKTNR. 1313
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
BYGGHERRE SOLON EIENDOM
ENEBOLIG G – PLANER OG SNITT
SIGN. SK
DATO. 13.03.14
TEGN.NR G–2.01
KONT. SIGN.
MÅLESTOKK 1:100
TYPE HUS INDEX 1.4
Det presiseres at det kan bli mindre endringer på kotene som fremkommer på tegning. Dette anses for å få til best mulig løsning.
Endelig utendørsplan og terrenghøydene er ikke bestemmene av byggherre.
VEDLEGG 8 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


9/21
0 3 NOV. 2015
ENEBOLIG H – PLANER OG SNITT
2. ETASJE
76,5m2 BRA
3. ETASJE
50m2 BRA
HUSTYPER
1.1 – A,I,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
ENEBOLIG MOT SKOGEN
BYA 81,3m2
BOLIG BRA 163,5m2
+GARASJE/BOD 33,5M2
P–ROM 158,5m2(37+76,5+45)
SNITT BAD OG SOVEROM
1. ETASJE 37m2
+ garasje/bod 33,5m2
70,5m2 BRA
SNITT A–A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wiese gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
SIGN. KONTROLLERT
PROSJEKTNR. 1313
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
BYGGHERRE SOLON EIENDOM
ENEBOLIG H – PLANER OG SNITT
SIGN. SK
DATO. 13.03.14
TEGN.NR H–2.01
KONT. SIGN.
MÅLESTOKK 1:100
TYPE HUS INDEX 2.1
Det presiseres at det kan bli mindre endringer på kotene som fremkommer på tegning. Dette anses for å få til best mulig løsning.
Endelig utendørsplan og terrenghøydene er ikke bestemmene av byggherre.
VEDLEGG 9 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


10/21
0 3 NOV. 2015
ENEBOLIG I – PLANER OG SNITT
Adkomstvei for hus H
SNITT A–A
HUSTYPER
1.1 – A,I,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
1. ETASJE
43,2m2
+ garasje/bod 35,9m2
79,1m2 BRA
2. ETASJE
69,0m2 BRA
3. ETASJE
64,0m2 BRA
ENEBOLIG BYA 91,3m2
BOLIG BRA 176,0m2+
GARASJE/BOD 35,9m2
P–ROM 166m2(40,5+69+56,5)
ALTERNATIV MED MASTER BAD
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
PROSJEKTNR. 1313
BYGGEBRI
SOLON EIENDOM
GNR. 33
BNR. 570
VOKSENKOLLVEIEN FELT A
ENEBOLIG I – PLANER OG SNITT
I–2.01
1:100
1:1
VEDLEGG 10 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


11/21
0 3 NOV. 2015
ENEBOLIG J – PLANER OG SNITT
2. ETASJE
76,5m2 BRA
3. ETASJE
50m2 BRA
SNITT BAD OG SOVEROM
HUSTYPER
1.1 – A,I,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.4 – G
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
ENEBOLIG MOT SKOGEN
BYA 81,3m2
BOLIG BRA 163,5m2
+GARASJE/BOD 33,5M2
1. ETASJE 37m2
+ garasje/bod 33,5m2
70,5m2 BRA
SNITT A–A
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
PROSJEKTNR. 1313
BYGGEBRI
SOLON EIENDOM
GNR. 33
BNR. 570
VOKSENKOLLVEIEN FELT A
ENEBOLIG J – PLANER OG SNITT
J–2.01
1:100
2.1
VEDLEGG 11 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 19 av 28

12/21
0 3 NOV. 2015

ENEBOLIG K – PLANER OG SNITT

Adkomstvei for hus J

HUSTYPER
1.1 – K,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q

SNITT A–A

1. ETASJE 43,2m2
+ garasje/bod 35,9m2
79,1m2 BRA

2. ETASJE 69,0m2 BRA

3. ETASJE 64,0m2 BRA

Høge

ENEBOLIG BYA 91,3m2
BOLIG BRA 176,0m2+
GARASJE/BOD 35,9m2
P–ROM 166m2(40,5+69+56,5)

Det presiseres at det kan bli mindre endringer på kotehøyder og terrengforhold. Dette som følge av at tomten skal tilpasses terrenget for å få til best mulig løsning, samt endelig utførelse. Endelig anmerkning av terreng bestemmes av byggherre.

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70

PROSJEKTNR.	GNR.	BNR.	PROSJEKT
1313	33	570	VOKSENKOLLVEIEN FELT A

BYGGHERRE: SOLON EIENDOM

ENEBOLIG K – PLANER OG SNITT

DATO:	SK:	NORSK SIDE:
TEGN.NR: K–2.01	MÅLESTOKK: 1:100	TYPE HUS INDEX: 1.1

VEDLEGG 12 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 20 av 28

13/21
0 3 NOV. 2015

ENEBOLIG L – PLANER OG SNITT

HUSTYPER
1.1 – K,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q

2. ETASJE 76,5m2 BRA

3. ETASJE 50m2 BRA

SNITT BAD OG SOVEROM

ENEBOLIG MOT SKOGEN
BYA 81,5m2

BOLIG BRA 163,5m2
+GARASJE/BOD 33,5M2

SNITT A–A

1. ETASJE 37m2
+ garasje/bod 33,5m2
70,5m2 BRA

Det presiseres at det kan bli mindre endringer på kotehøyder og terrengforhold. Dette som følge av at tomten skal tilpasses terrenget for å få til best mulig løsning, samt endelig utførelse. Endelig anmerkning av terreng bestemmes av byggherre.

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70

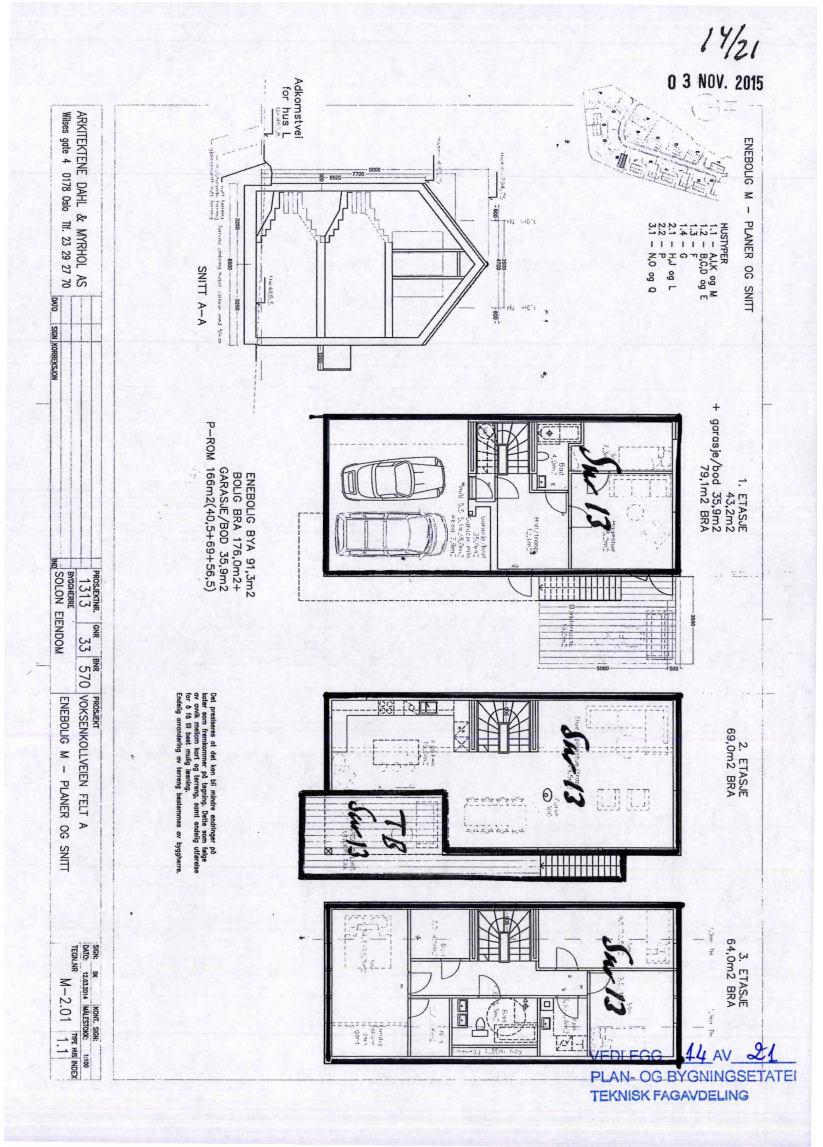
PROSJEKTNR.	GNR.	BNR.	PROSJEKT
1313	33	570	VOKSENKOLLVEIEN FELT A

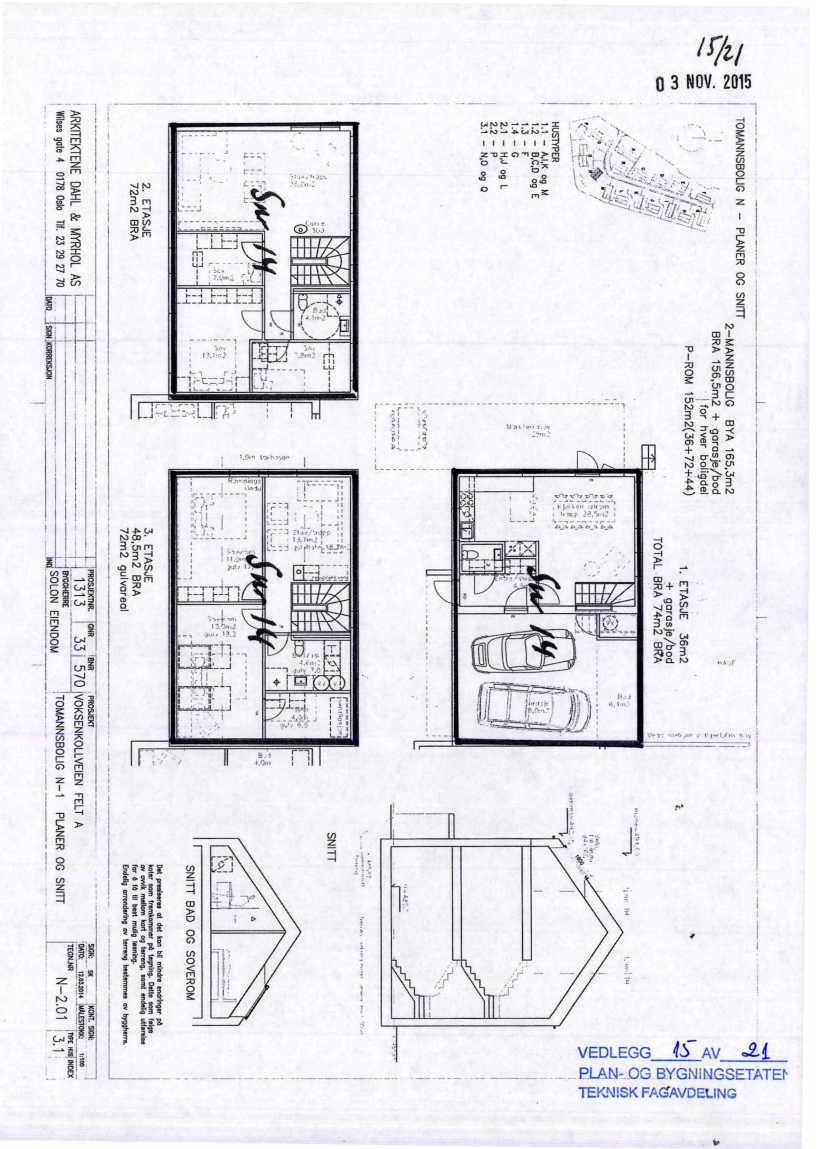
BYGGHERRE: SOLON EIENDOM

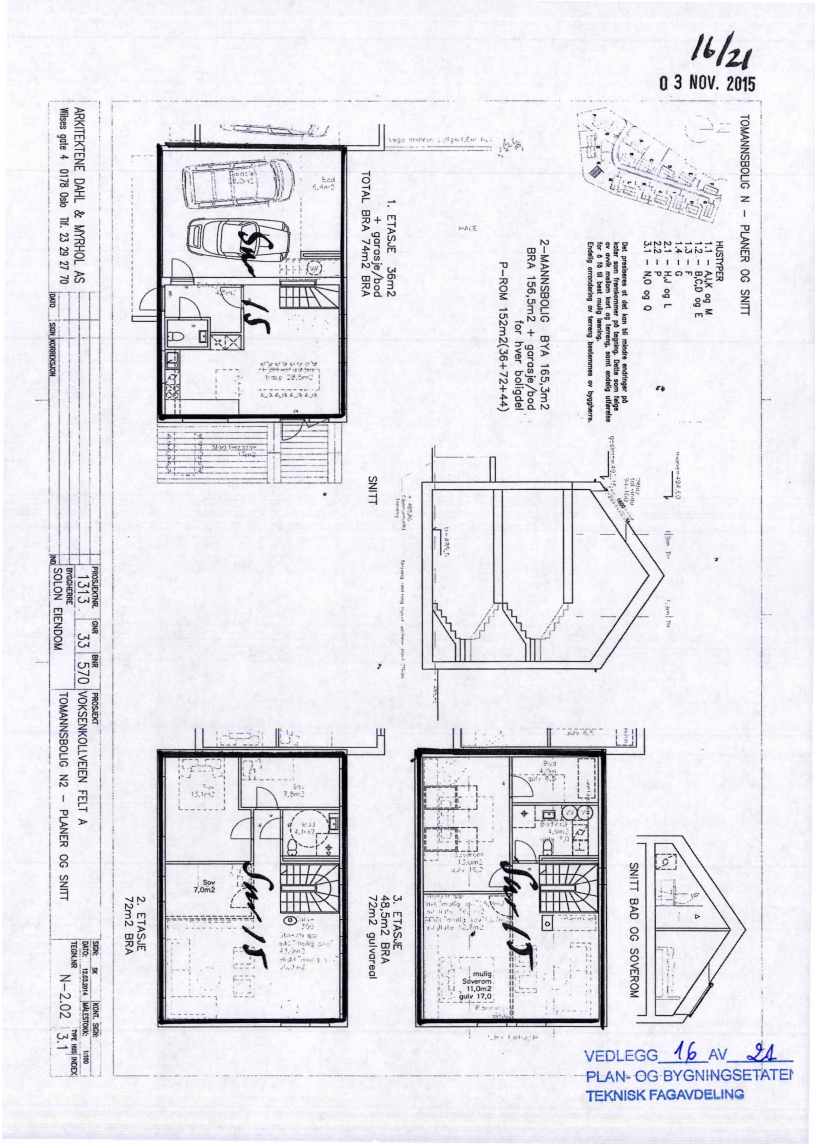
ENEBOLIG L – PLANER OG SNITT

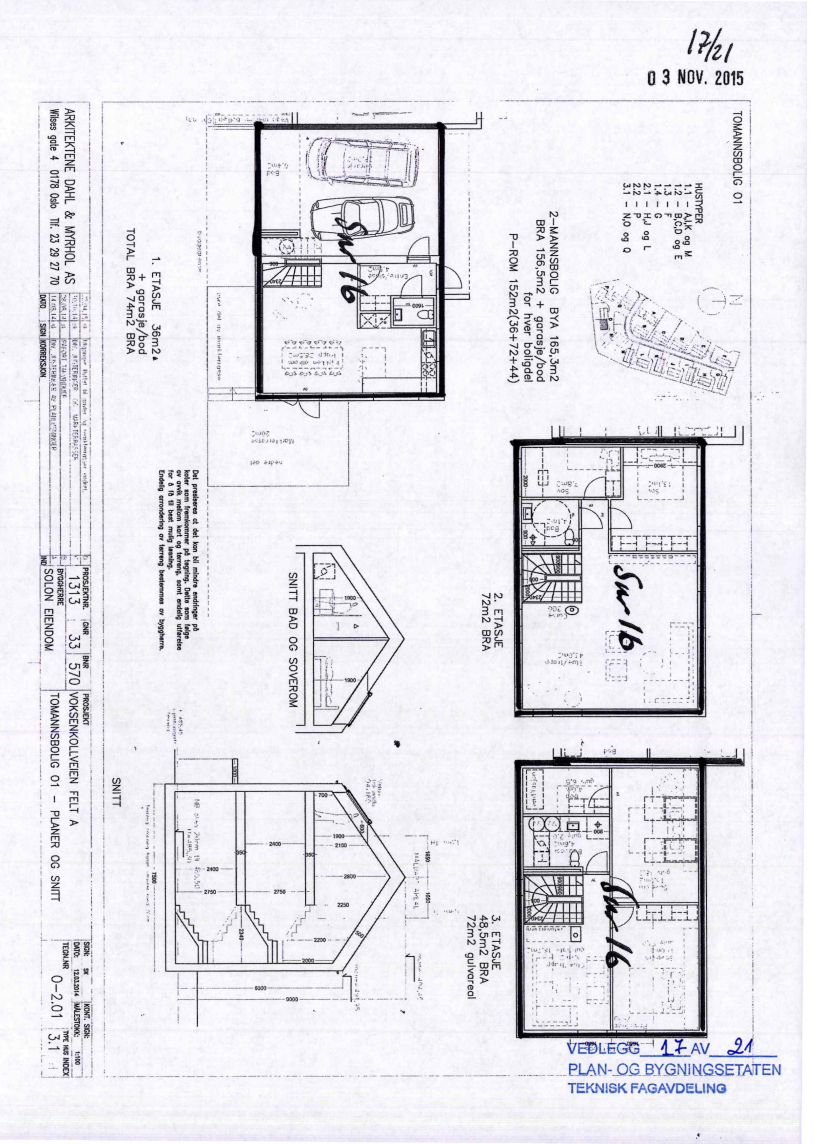
DATO:	SK:	NORSK SIDE:
TEGN.NR: L–2.01	MÅLESTOKK: 1:100	TYPE HUS INDEX: 2.1

VEDLEGG 13 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

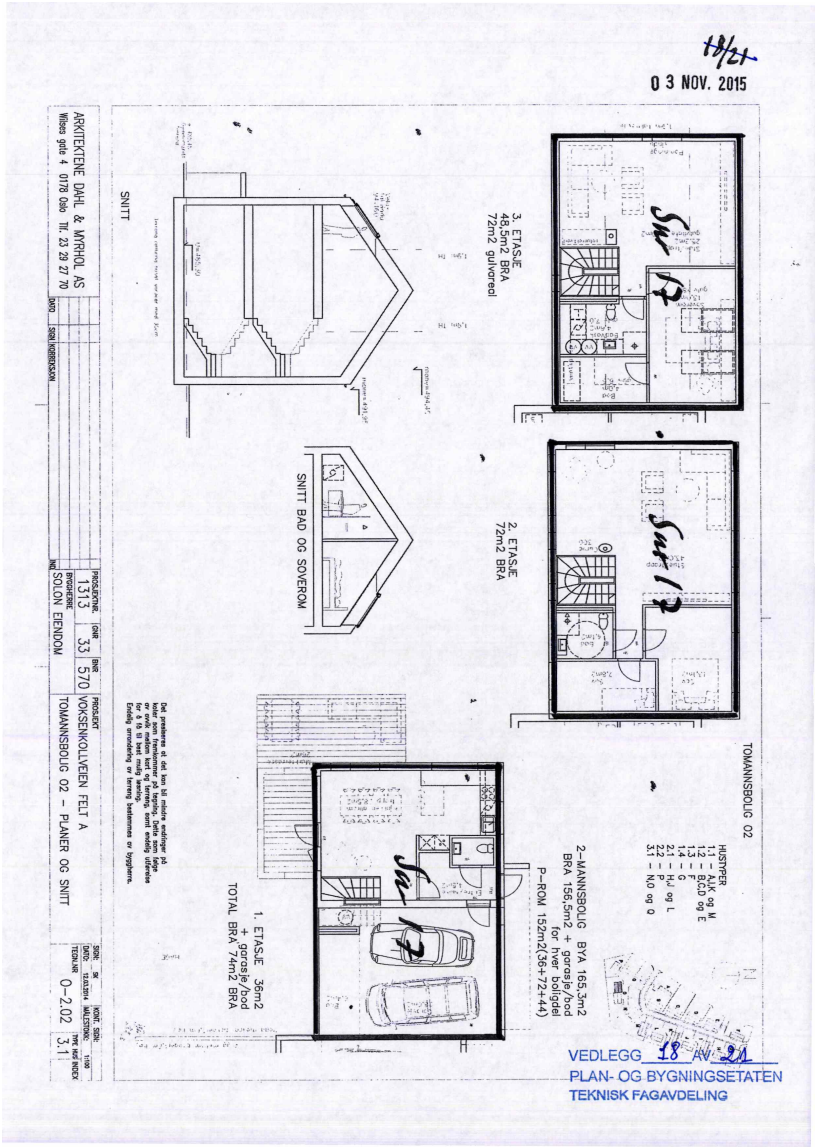

14/21
0 3 NOV. 2015
ENEBOLIG M – PLANER OG SNITT
HUSTYPER
1.1 – A,M, og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – C
1.4 – F
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
Adkomstvei for hus L
SNITT A–A
1. ETASJE 43,2m2
+ garasje/bod 35,9m2
79,1m2 BRA
2. ETASJE
69,0m2 BRA
3. ETASJE
64,0m2 BRA
ENEBOLIG BYA 91,3m2
BOLIG BRA 176,0m+2
GARASJE/BOD 35,8m2
P–ROM 166m2(40,5+69+56,5)
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
SIGN. KONTROLLERT
PROSJEKTNR. 1313
BYGGHERRE SOLON EIENDOM
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
ENEBOLIG M – PLANER OG SNITT
TEGNNR. M–2.01
TYPE HUS RUDEX 1.1
VEDLEGG 14 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


15/21
0 3 NOV. 2015
TOMANNSBOLIG N – PLANER OG SNITT
HUSTYPER
1.1 – A,M, og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – C
1.4 – F
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
2–MANNSBOLIG BYA 165,3m2
BRA 156,5m2 + garasje/bod
for hver boligdel
P–ROM 152m2(36+72+44)
1. ETASJE 36m2
+ garasje/bod
TOTAL BRA 74m2 BRA
2. ETASJE
72m2 BRA
3. ETASJE
48,5m2 BRA
72m2 gulvareal
SNITT
SNITT BAD OG SOVEROM
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
SIGN. KONTROLLERT
PROSJEKTNR. 1313
BYGGHERRE SOLON EIENDOM
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
TOMANNSBOLIG N–1 PLANER OG SNITT
TEGNNR. N–2.01
TYPE HUS RUDEX 3.1
VEDLEGG 15 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

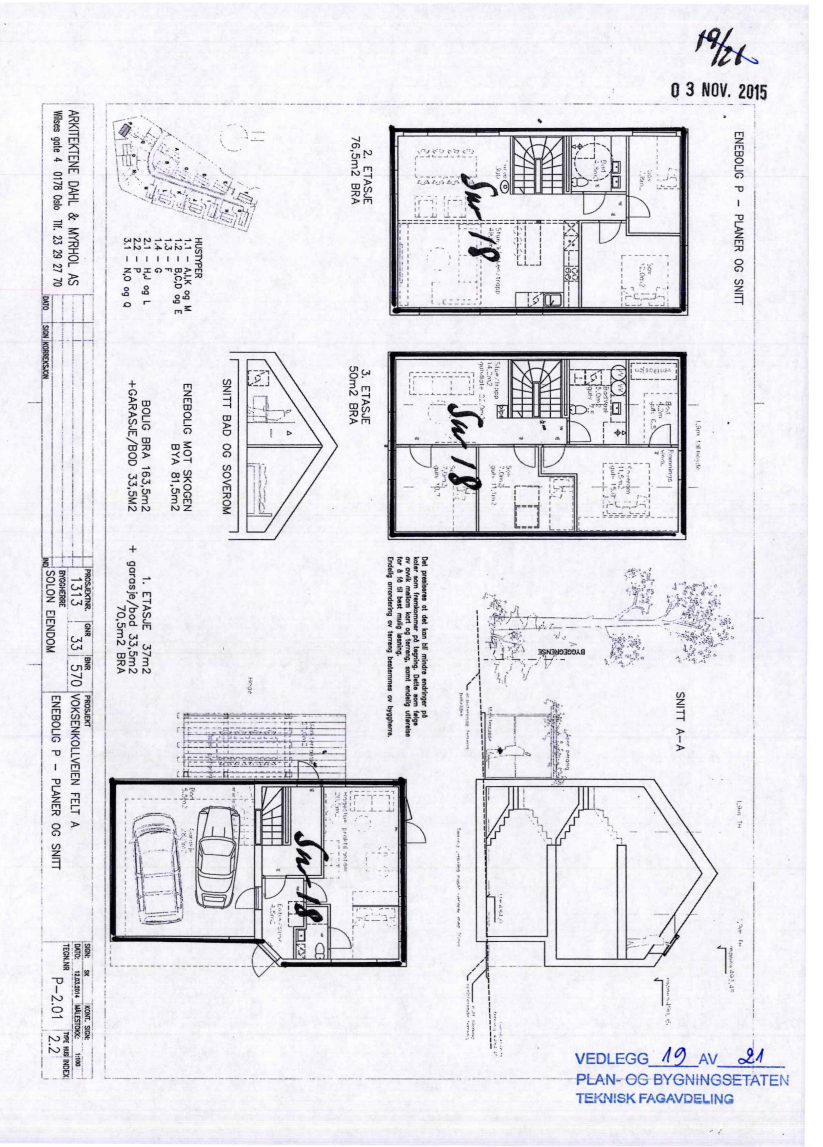

16/21
0 3 NOV. 2015
TOMANNSBOLIG N – PLANER OG SNITT
HUSTYPER
1.1 – A,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
2–MANNSBOLIG BYA 165,3m2
BRA 156,5m2 + garasje/bod
for hver boligdel
P–ROM 152m2(36+72+44)
1. ETASJE 36m2
+ garasje/bod
TOTAL BRA 74m2 BRA
SNITT
2. ETASJE
72m2 BRA
3. ETASJE
45,5m2 BRA
72m2 gulvareal
SNITT BAD OG SOVEROM
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
PROSJEKTNR. 1313
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
TOMANNSBOLIG N2 – PLANER OG SNITT
BYGGHERE SOLON EIENDOM
TEGN.NR N–2.02
MÅLESTOKK 1:100
TYPE HRI INNDK 3.1
VEDLEGG 16 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

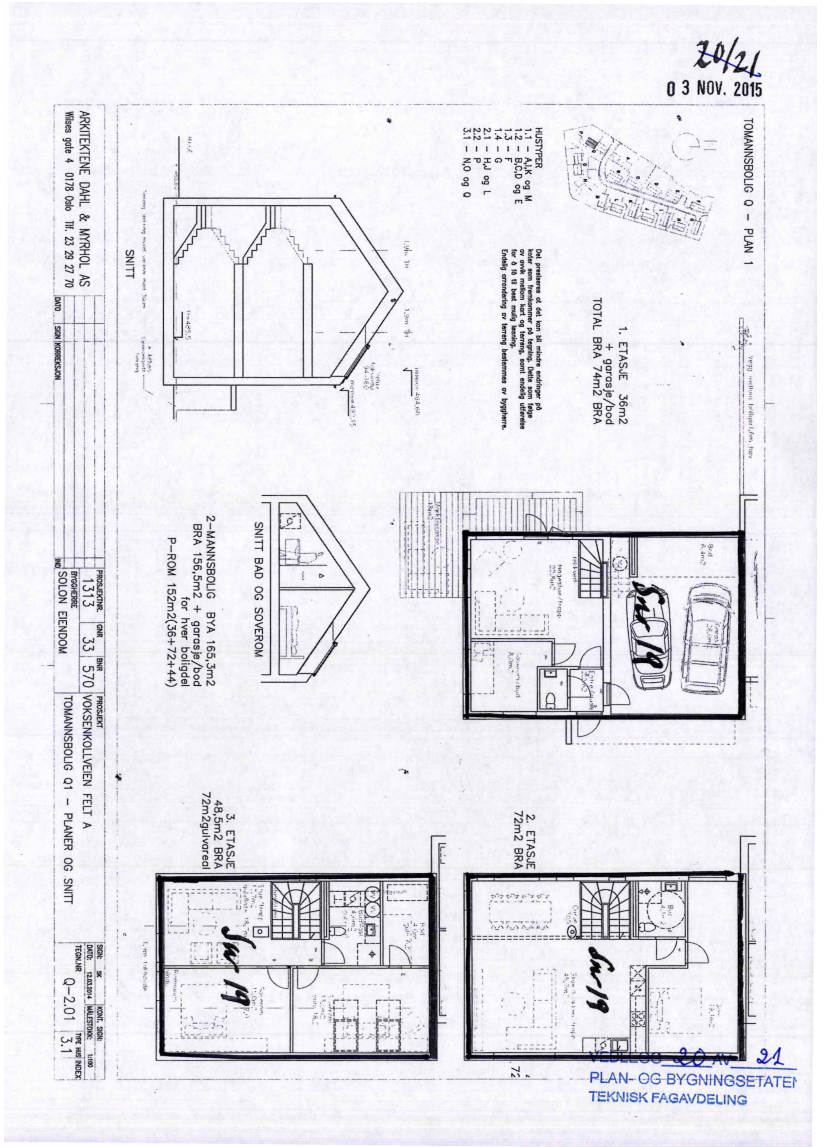

17/21
0 3 NOV. 2015
TOMANNSBOLIG 01
HUSTYPER
1.1 – A,K og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H,J og L
2.2 – P
3.1 – N,O og Q
2–MANNSBOLIG BYA 165,3m2
BRA 156,5m2 + garasje/bod
for hver boligdel
P–ROM 152m2(36+72+44)
1. ETASJE 36m2
+ garasje/bod
TOTAL BRA 74m2 BRA
SNITT
2. ETASJE
72m2 BRA
3. ETASJE
45,5m2 BRA
72m2 gulvareal
SNITT BAD OG SOVEROM
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
PROSJEKTNR. 1313
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
TOMANNSBOLIG 01 – PLANER OG SNITT
BYGGHERE SOLON EIENDOM
TEGN.NR 0–2.01
MÅLESTOKK 1:100
TYPE HRI INNDK 3.1
VEDLEGG 17 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

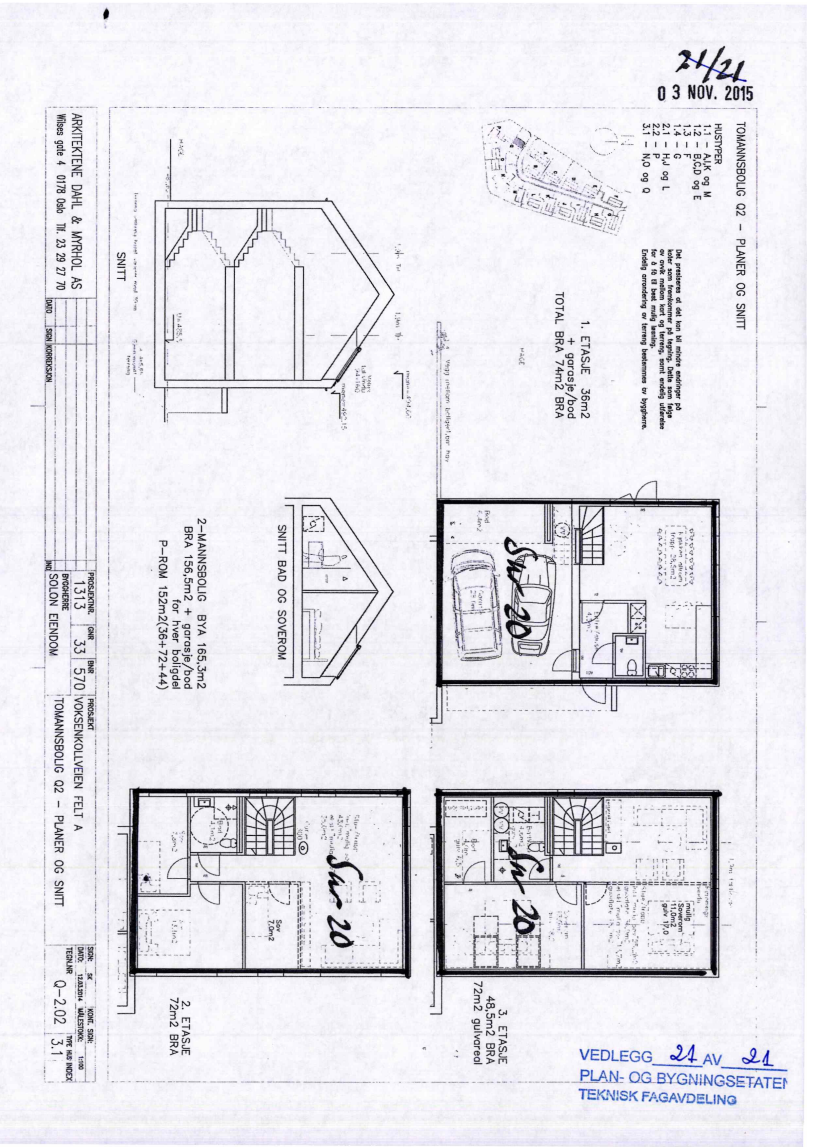
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 25 av 28



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/135106/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-04 12:11
Side 26 av 28




20/21
0 3 NOV. 2015
TOMANNSBOLIG Q - PLAN 1
HUSTYPER
1.1 – A,A,D og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H1 og L
2.2 – H2 og L
3.1 – N,O og Q
1. ETASJE 36m2
+ garasje/bod
TOTAL BRA 74m2 BRA
SNITT
SNITT BAD OG SOVEROM
2-MANNSBOLIG BYA 165,3m2
BRA 156,5m2 + garasje/bod
for hver boligdel
P-ROM 152m2(36+72+44)
2. ETASJE
72m2 BRA
3. ETASJE
48,5m2 BRA
72m2gulvareal
Stue 19
Stue 20
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
PROSJEKTNR. 1313
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
BYGGHERRE SOLON EIENDOM
TOMANNSBOLIG Q1 – PLANER OG SNITT
TEGN.NR Q-2.01
TYPE HUS INNDEX 3.1
VEDLEGG 20 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


21/21
0 3 NOV. 2015
TOMANNSBOLIG Q2 – PLANER OG SNITT
HUSTYPER
1.1 – A,A,D og M
1.2 – B,C,D og E
1.3 – F
1.4 – G
2.1 – H1 og L
2.2 – H2 og L
3.1 – N,O og Q
1. ETASJE 36m2
+ garasje/bod
TOTAL BRA 74m2 BRA
SNITT
SNITT BAD OG SOVEROM
2-MANNSBOLIG BYA 165,3m2
BRA 156,5m2 + garasje/bod
for hver boligdel
P-ROM 152m2(36+72+44)
2. ETASJE
72m2 BRA
3. ETASJE
48,5m2 BRA
72m2 gulvareal
Stue 20
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70
PROSJEKTNR. 1313
GNR. 33
BNR. 570
PROSJEKT VOKSENKOLLVEIEN FELT A
BYGGHERRE SOLON EIENDOM
TOMANNSBOLIG Q2 – PLANER OG SNITT
TEGN.NR Q-2.02
TYPE HUS INNDEX 3.1
VEDLEGG 21 AV 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

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

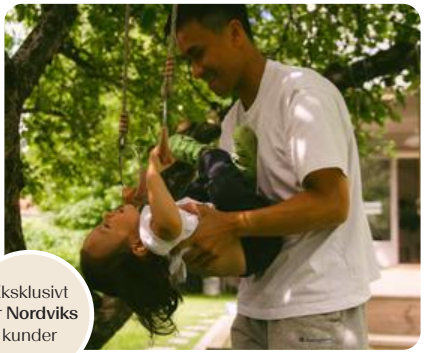
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0659/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Voksenkollveien 35C 0790 OSLO

Betegnelse: Gnr 33, bnr 3137, snr 18 (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