PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

VOKSENKOLLVEIEN 82 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører g

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest + byggemeldte tegninger

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

VOKSENKOLLVEIEN 82D, 0790 OSLO

Gnr: 33 Bnr: 410 Seksjon: 6
0301 Oslo kommune.
Selveierleilighet (i småhus)

Dato befaring:	04/03/2026
Utskriftsdato:	10/04/2026
Oppdragsnummer:	99047
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til 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

Selveierleilighet (i småhus) i byggets 2.etasje med veranda og en utebod ved inngangspartiet.

Eier opplyser om at det følger med en biloppstillingsplass med elbillader.

Standard

Leiligheten fremstår med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2026: Byttet stoppekran i kjøkken, utført av Bad og sånt AS.
2025: Malt diverse innvendige veggoverflater.
2024: Montert elektrisk avtrekksvifte i bad.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1985, 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:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Endre Strømsheim
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Emilie Dyrøy ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet (i småhus)

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 33 Bnr: 410 Seksjon: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	7622.9 m^2
Eierbrøk seksjon:	47 / 1028
Hjemmelshaver:	Endre Strømsheim
Adresse:	Voksenkollveien 82D, 0790 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	04/03/2026		Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.		
Egenerklæring	10/04/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 27.03.2026 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	03/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	10/03/2026		Godkjente byggetegnigner er innhentet.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet (i småhus)

Bygningsdata

Byggeår	1985

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
2. etasje	49	0	0	6
Sum bolig:	49	0	0	6
Sum BRA:	49			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
2. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, SoveromUtebod		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Uteboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 2,5 m².

Leilighet (i småhus)

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.
- Felles trapper i trekonstruksjon.

Innvendige bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører sameiets ansvarsområde. Det er likevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre andeler.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. yttervegger, utvendig kledning, yttertak, taktekking, vinduer/dører, overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Lovlighet

Beskrivelse: Deler av badet er opprinnelig byggesøkt som bod, men fremstod som en utvidelse av badet under befaringen, og er derfor omtalt som dette i rapporten.

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: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon

---

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

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 fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen 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:	Bygningen har yttervegger over grunnmur 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. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Utvendig panel skal i henhold til teknisk forskrift avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom terreng/snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

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. Lufting i gesimser og ventiler i gavlvegger. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft på grunn av lagrede gjenstander. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takpapp/folie.
Tilstandsvurdering:	Yttertak var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Alder og materiale er ikke kjent, og tilstandsvurdering er derfor ikke utført. Det må utføres videre undersøkelser av taktekkingen når taket er snøfritt. Våre HMS retningslinjer, tillater ikke å gå på skrå yttertak som er våte av regn eller dekket med snø/is, og yttertaket er derfor kun besiktiget fra bakkenivå, da det var dekket med snø under befaringen. TG: IU

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har kun utkast på tomt og er ikke ført til drensrør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur. Utvendige beslag fremstår med alder og slitasje. Eldre beslag kan ha redusert funksjon som følge av materialtretthet, korrosjon eller svekket tetthet i skjøter og overganger. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Konsekvensen kan være fuktbelastning i underliggende bygningsdeler, som over tid kan føre til råteskader og behov for utbedring. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

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.

Ytterdører

Beskrivelse:	Isolert ytterdør. Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 1985 , med enkelt glass i koblet utførelse.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1985, med enkelt glass i koblet utførelse.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. 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:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Verandaen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon. Det kan derfor være skader, som ikke blir oppdaget under befaringen. Det ble registrert malingavflassing og sprekkdannelser av synlig rekkverk under befaringstidspunktet. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Det må utføres videre undersøkelser av terrassebord og bjelkelag når verandaen er snøfri og kostnader tilknyttet utbedringer må påregnes. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden er målt lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1,0 m. Avviket kan innebære redusert sikring mot fall, særlig ved opphold nær rekkverket eller ved bruk av møbler og gjenstander inntil dette. Forholdet kan dermed medføre økt risiko for personskade ved fall.

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 internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i for kjøkken i kjøkken og bad i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2007, montert i benkeskap på kjøkken.
Avløp fra sikkerhetsventil.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Elektrisk avtrekksvifte i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot bad.
Avtrekk via ventilator i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Betjeningsknapp for lys på ventilator mangler. Lysfunksjonen fungerer fortsatt, men løsningen fremstår som ufullstendig og bør utbedres for å sikre normal, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det 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: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

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 med glatte malte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn, keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

HTH kjøkkeninnredning av ukjent årstall.

Tilstandsvurdering: Det er registrert fukt som følge av lekkasje fra vannrør i kjøkken mot bunnplate (lekkasje fra stoppekran ble utbedre av Bad og sånt AS etter befaringstidspunktet, faktura er fremvist). Kjøkkeninnredning bærer preg av noe skader av dette.
Tg 2 er gitt på grunn av alder og slitasje. TG: 2

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 laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: Det er registrert knirk i gulvet i kjøkken ved normal gange. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet.
TG2 er gott på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Enkelte rissdannelser mellom plateskjøter, i en helhetsvurdering er det gitt TG1. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med malte fronter i soverom, entré og stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

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.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entré.
Varmekabler i bad.
Elektrisk oppvarming med panelovner for øvrig.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- 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.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

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

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i 2014. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast ved servant/gulvstående klosett. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen i dusjsonen.
Tilstandsvurdering:	I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og avvik tilknyttet fall mot sluk. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Fast inventar – Bad

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte malte fronter. Frittstående høyskap med glatt front.
Tilstandsvurdering:	Skuffer går noe tregt og subber ved bruk. Justering anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Dusj på gulv med fast felt i herdet glass, servant i helstøpt plate, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Hulltaking bad – Bad

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. 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/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

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:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (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.

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.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Emilie Garnæs
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: emilie.garnaes@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260049 . Vår ref.: 6597-1-06 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Voksenkollveien 80
Organisasjonsnr:	992103884
Seksjonseier:	Strømsheim, Endre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Voksenkollveien 82 D, 0790 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	33
Bnr.	410

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 565834.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet skal male og vedlikeholde fasade høst 2021. Lån på kr. 400.000,- tas opp for å finansiere dette. Det må påregnes at felleskostnadene vil øke i forbindelse med dette fra og med 01.01.2022.
Fellesutgifter justert med 18,5 % fra 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208054295
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	183 882,00
Innfrielsesdato:	30.09.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208534432
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	846 454,00
Innfrielsesdato:	30.03.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 361,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	2 361,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	19,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 654,-
Annen formue:	6 024,-
Gjeld:	47 548,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208054295
Restsaldo:	8 407,04
Kapitalkostnader:	132,95
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208534432
Restsaldo:	38 699,74
Kapitalkostnader:	364,16
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 47 106,80,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon: 22 85 09 83.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

V E D T E K T E R
for
Sameiet Voksenkollveien 80, org. nr. 992103884

Vedtektene er endret i forbindelse med ny lov av 16.06.2017 nr. 65.
Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter av 15.03.2012
Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 21.10. 2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Voksenkollveien 80 Sameie og omfatter eiendommen Voksenkollveien 80, 82, 84, 86 og 88.
Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.11.2006. Det er senere gjennomført en reseksjonering med formål å endre antall seksjoner fra 14 til 13, jfr. søknad om reseksjonering av 23.02.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 13 boligseksjoner på eiendommen gnr. 33, bnr. 410 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Tilleggsdeler fremkommer av seksjoneringssøknaden.

(3) Alle parkeringsplasser, carport/garasjer i sameiet skal være knyttet til en seksjon/bruksenhet med mindre de eies og disponeres av sameiet.

(4) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av hovedenhetens bruksareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
Eierskifte av carport/garasje skal innrapporteres til styret.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

3-2 Bygningsmessige forandringer / arbeider

(1) Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten styrets godkjenning. Vesentlig endringer skal fremlegges for årsmøtet for avgjørelse. Utskifting av vinduer, dører, garasjeporter og oppsetting av markiser skal meldes styret, og skal skje etter en samlet plan for byggene vedtatt av årsmøtet.

(2) Maling og beising må skje etter de til enhver tid gjeldende fargekoder som er vedtatt i sameiet. Fargevalg som ikke er i samsvar med gitte fargekoder kan kreves tilbakestilt.

(3) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, se for øvrig ordensreglene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) loft, balkong og terrasse

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(5) Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av vinduer, dører samt veranda- og ytterdører til boligene og bodene.

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
Hovedstengekran for vann, samt trykkforsterkningspumpe for hele sameiet er plassert i bod tilhørende seksjon 13, og seksjonens eier plikter å sikre sameiet tilgang til disse.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Carport/garasjeeiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte carport/garasjeeier skal holde carport/garasjen forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for sameiet. Den enkelte eier plikter også å holde sin enhet fri for gjenstander som er til fare eller ulempe for de øvrige seksjonseierne. Carport/garasjer i samme bygning er å betrakte som én vedlikeholdsenhet.

(2) Carport/garasjeeierne i én vedlikeholdsenhet er i fellesskap ansvarlig for vedlikehold av carport/garasjene, herunder tak, vegger, bærende konstruksjon, gulv, grunnmur og el.

installasjon. Kostnader til vedlikehold skal fordeles likt på alle ansvarlige eiere, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden etter nytten for den enkelte eier.

(3) Kostnader til vedlikeholdsarbeid på grunnen som carport/garasjene står på skal fordeles likt mellom samtlige carport/garasjeeiere. Carport/garasjeeiere plikter å betale et beløp årlig til sameiet for dekning av kostnader i tilknytning til carport/garasjen, herunder forsikring av bygningen.

(4) Hvis en carport/garasjeeier ikke holder sin enhet forsvarlig vedlike slik at det kan oppstå skade eller ulempe for de andre carport/garasjeeierne, eller at carport/garasjeeierne i én vedlikeholdsenhet ikke sørger for det nødvendige vedlikehold som de i fellesskap har ansvar for, har styret rett til å pålegge nødvendig vedlikehold.
Pålegg om vedlikehold skal gis skriftlig. Hvis carport/garasjeeier motsetter seg vedlikehold eller på annen måte skaper komplikasjoner for utførelsen av vedlikeholdet skal forholdet behandles i henhold til vedtektenes regler om mislighold jfr. pkt. 7-1

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13,
jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
Bare fysiske personer kan være styremedlem.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80

Organisasjonsnummer: 992103884
Møtet ble avholdt 12. mars kl. 18:00, Voksenåsen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Flataker er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Petr Dreiseitl er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås på møte

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse foreslås til 0 kr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Petr Dreiseitl

Følgende stilte til valg:
Petr Dreiseitl

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Naustdal

Følgende stilte til valg:
Vegard Naustdal

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6597
SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80

Velkommen til årsmøte i SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 18:00, Voksenåsen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Flataker er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Petr Dreiseitl er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås på møte

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås på møte

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80
ORG.NR. 992 103 884, KLIENTNR. 6597

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	619 308	522 552	620 000	620 000
Andre inntekter	3	12 277	23 239	16 000	16 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**631 585**	**545 791**	**636 000**	**636 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	0	-2 000	0
Revisjonshonorar	4	-6 749	-7 613	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-60 565	-58 237	-60 000	-62 700
Konsulenthonorar		-5 803	-10 267	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-384 139	-187 451	-33 000	-53 500
Forsikringer		-105 335	-96 951	-118 000	-120 000
Kommunale avgifter	6	-147 490	-132 042	-151 000	-156 991
Energi/fyring	7	-25 838	-28 169	-25 000	-25 000
Andre driftskostnader	8	-44 005	-40 167	-55 600	-61 088
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-779 923**	**-560 896**	**-455 600**	**-482 279**
DRIFTSRESULTAT		**-148 338**	**-15 105**	**180 400**	**153 721**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	405	715	0	0
Finanskostnader	10	-79 920	-58 628	-67 500	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-79 515**	**-57 913**	**-67 500**	**-71 000**
ÅRSRESULTAT		**-227 853**	**-73 019**	**112 900**	**82 721**
Overføringer:					
Udekket tap:		-227 853	-73 019		

SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80
ORG.NR. 992103884, KLIENTNR. 6597

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 864	19 591
Driftskonto OBOS-banken		117 628	326 063
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2
SUM OMLØPSMIDLER		**138 492**	**345 655**
SUM EIENDELER		**138 492**	**345 655**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-908 638	-680 785
SUM EGENKAPITAL		**-908 638**	**-680 785**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 039 986	1 021 794
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 039 986**	**1 021 794**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 353	1 992
Leverandørgjeld		2 389	2 230
Påløpte renter		402	424
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 144**	**4 646**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**138 492**	**345 655**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Voksenkollveien 80

Petr Dreiseitl Vegard Andreas Naustdal Astrid Furholt

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	619 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**619 308**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger - Elbil lading	12 277
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 277**

NOTE 4
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 749
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 749**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-368 562
Drift/vedlikehold VVS	-13 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300
Kostnader dugnader	-2 117
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-384 139**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-100 603
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-45 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-147 490**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-25 838
SUM ENERGI / FYRING	**-25 838**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-40 455
Andre driftskostnader	-1 331
Bank- og kortgebyr	-2 220
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-44 005**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	405
SUM FINANSINNTEKTER	**405**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-48 730
Pantegjeldsrenter	-14 502
Pantegjeldsrenter	-16 688
SUM FINANSKOSTNADER	**-79 920**

NOTE 11
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-250 000	
Nedbetalt tidligere	41 694	
Nedbetalt i år	20 741	
		-187 565
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2025	-876 930	

Nedbetalt tidligere	24 509	
Nedbetalt i år		-852 421
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 039 986**

NOTE 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-72
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-72**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26
Selskapsnummer: 6597 **Selskapsnavn:** SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Ordensregler for
SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80

Vedtatt på ekstraotrdinært årsmøte 21.10. 2018
Revidert på ordinært sameiermøte 4. April 2013
Vedtatt på ordinært sameiermøte 15.03.2012

Ordensreglene er basert på *Husordensregler for sameie* utgitt av Norges Huseierforbund med de endringer som sameiermøtene til enhver tid bestemmer. Seksjonseiere plikter å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene er å betrakte som vesentlig mislighold, jfr. vedtektene pkt. 7-1.

1. De enkelte seksjonseiernes leiligheter må kun benyttes overensstemmende med vedtektenes bestemmelser om bruken og ikke til noen virksomhet som er til urimelig sjenanse for de øvrige beboere.

2. Gårdsplass og fellesarealer må ikke benyttes som lagerplass. Forurensning av disse arealene er forbudt.

3. Husholdnings- og papiravfall må pakkes inn og kastes direkte i sameiets lukkede søppelkasser. Avfall må ikke plasseres på terrasser eller utenfor inngangspartiet slik at fugler og dyr får adgang til det. Annet avfall må ikke anbringes på eiendommen, men straks bringes bort for regning av de respektive beboere. Dersom seksjonseierne finner det påkrevet kan sameiets styre bestemme at slikt avfall bringes bort for rette vedkommendes regning.

4. Seksjonseier har plikt til i egen og andres interesse å utvise i ethvert henseende forsiktighet og omtanke ved enhver bruk av eiendommen, og derved medvirke til en mest mulig økonomisk drift av sameiet.

   Det er innført rullerende vaktmesterording i sameiet. Hver seksjon må utføre et tilsyn med fellesområdet en gitt tid i løpet av året, ukelister blir sendt ut av styret. Oppgaver som forventes utført om vinteren er bla. å strø, måke foran søppelboden, postkasser, hovedveien og rundt sandboks. Oppgaver om sommeren er å vanne blomster i felles blomsterkasser og klippe gress i områder som er nære egne seksjoner og på øvrige fellesområder. Ellers påse at det er orden i søppelrommet og på området ellers.
   Andre mangler rapporteres til styret.

5. Det skal vanligvis være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 23.00 til kl. 07.00. Eventuelle selskapligheter i det nevnte tidsrom må kun føres under tilbørlig hensyn til de øvrige beboernes nattesøvn. Radio, TV, musikkinstrumenter etc. må til enhver tid benyttes mest mulig dempet.

   Vaskemaskiner bør kun benyttes mellom kl. 07.00 og kl. 23.00 på hverdager og fra kl. 09.00 til kl. 23.00 på lørdager. Bruk av vaskemaskin på søn- og helligdager bør skje etter kl. 13.00 og avsluttes kl. 23.00.

   For støyende arbeid såvel innendørs som utendørs, gjelder tilsvarende tidspunkter som nevnt over.

6. Dyrehold skal foregå under tilbørlig hensyn til de øvrige sameierne.
   Det er ikke tillatt med mer enn et husdyr pr. husstand. Søknad må sendes styret for eventuelt godkjennelse om man har ønske om flere dyr pr. husstand.

   Utendørs dyrehold er ikke tillatt.
   Lufting av hund skal skje under tilsyn, og eventuelle ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

   Husdyr skal alltid mates innendørs, dette for å unngå skadedyr og mus.

   Mat skal heller ikke legges ut på bakken til fugler eller andre dyr fra skogen man vil mate, da maten også vil tiltrekke skadedyr.

   Hunder skal alltid stå eller føres i bånd på sameiets fellesområder.

   Dersom dyreholdet er til sjenanse skal skriftlig klage sendes sameiets styre som vil ta de nødvendige skritt for å forbedre forholdene.

7. Seksjonseier og leietakere skal kun benytte sin(e) tildelte parkeringsplass(er). Gjesteparkeringen er kun for gjester og skal ikke benyttes av seksjonseiere som har flere biler enn tildelte plasser, disse bilene må eventuelt parkeres ute på veien.
   Gjesteparkeringen skal heller ikke benyttes som oppstillingsplass for tilhenger, campingvogn og lignende.

   I kjøreveien på tunet er det kun tillatt å stoppe for av- og pålessing.

8. Utelysene skal stå på hele døgnet, sameierne oppfordres til å bruke sensorpærer som går automatisk på og av. Disse kan kjøpes i dagligvareforretninger.

9. Farger som må benyttes ved maling/beising:
   - Husvegger/levegg/balkong, **sort**
   - Dører/vinduer og innvendige karmer, **hvit**
   - Utvendig dør- og vinduskarm, **rød**

   Fargekoder gis av styret ved forespørsel.

10. Ved utskiftning av vinduer/dører, må følgende standard type benyttes:
    - Ytterdører må være av gjeldende sikkerhetsmessig/HMS standard og ha tilsvarende utseende som de nåværende dørene med eller uten glass.
    - Vinduer må være av tilsvarende utseende som de nåværende vinduene og skal ha 4-delte sprosser for standard vinduer eller 6-delte sprosser for store vinduer og terrassedør.

11. Eventuelle klager over forhold eller tilstander på eiendommen skal sendes skriftlig til sameiets styre. Hvis man på eiendommen eller dens tekniske utstyr oppdager feil eller mangler som krever øyeblikkelig utbedring må dette uopphørlig meddeles sameiets styre per e-post:**voksenkollen@yahoo.no**, alternativ til forretningsfører.

12. Sameiets fellesarealer skal forvaltes av en hagekomité. Formålet med hagekomiteen er å forvalte fellesarealene på en måte som sikrer et godt fellesmiljø for alle beboere.

    Hagekomiteen skal sikre en langsiktig og helhetlig utvikling av fellesarealene

som ivaretar områdets egenart og den lokale flora. Hagekomiteen har ansvar for beplantningen av fellesarealene, og arbeidet skal gjennomføres utfra de føringene som er satt av styret, vedtektene og husordensreglementet.

Leder for hagekomiteen velges av sameiets styre for et år av gangen. Lederen skal koordinere hagekomiteens arbeid og har ansvar for å orientere styret om dette. Hagekomiteen har ansvaret for å planlegge dugnader, og melder inn behovet for dugnad til styret.

Alle beboere i sameiet kan være medlemmer av hagekomiteen, og innmeldinger og utmeldinger gjøres ved å gi melding til sameiets styre. Komiteens beslutninger fattes med simpelt flertall blant de fremmøtte. Hver seksjon har kun en stemme uavhengig av hvor mange medlemmer fra hver seksjon som er medlem.

Beplanting av fellesarealer uten hagekomiteéns samtykke er ikke tillatt. Komitéen gir varsel om fjerning av planter, løsøregjenstander og liknende som er plassert på fellesarealene uten samtykke fra hagekomiteén eller styret. Skjer ikke utbedring uten unødig opphold sørger komitéen for fjerning av planter opprydding på fellesarealene.

Sameiets styre er klageorgan for hagekomiteen, og beslutninger fattet av hagekomiteen kan overprøves av styret. Klager fremsettes skriftlig for styret, e-post:**voksenkollen@yahoo.no,** styret skal behandle klagen uten ugrunnet opphold.

13. Disse ordensregler er et vedlegg til sameiets vedtekter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260049

Selger 1 navn
Endre Strømsheim

Gateadresse
Voksenkollveien 82 D

Poststed	Postnr
OSLO	0790

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 1928587

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260049

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vifte på Baderom

Arbeid utført av: Røa Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladestasjon ved egen parkeringsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260049

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260049

Tilleggskommentar

Meget god lagringsplass loft, også mulighet til å bygge på loftet.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

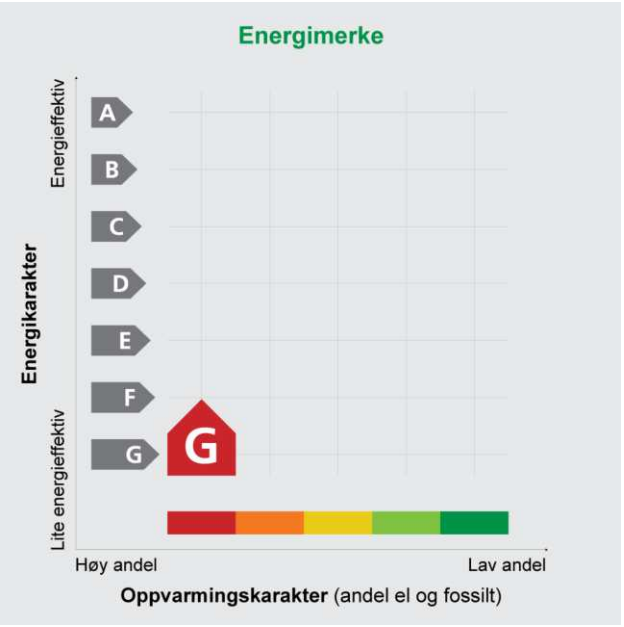
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Endre Strømsheim	3ef1aeaf7c89b5682351c3d2460b93eba9dc7710	27.03.2026 01:58:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260049

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Voksenkollveien 82d
Postnr	0790
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 82d
Gnr.	33
Bnr.	410
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-734980
Dato	23.01.2017



Eier	Sonja Solbakken
Innmeldt av	Sonja Solbakken

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Voksenkollveien 82d
Postnr/Sted: 0790 Oslo
Leilighetsnummer: 82d
Bolignr:
Dato: 23.01.2017 19:15:30
Energimerkenummer: A2017-734980
Ansvarlig for energiattesten: Sonja Solbakken
Energimerking er utført av: Sonja Solbakken

Gnr: 33
Bnr: 410
Seksjonsnr: 6
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 1ST 0560 OSLO 5 * 68 30 40

OV/bs

Oslo, den 12.4.89.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.33/bnr.1098, Voksenkollveien 82 A-D

Journalnr. 84/2696

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
7.4.89

Bygningens art
Flermannsbolig

Byggherre
Soria Moria, Den norske legeforeningskonferansesenter, Voksenkollvn.60, 0394 OSLO 3

Byggemelder
Byggholt A/S, Bærumsveien 473, 1351 RUD

Ansvarshavende
Ing.Per Jensen, Bærumsveien 473, 1351 RUD

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

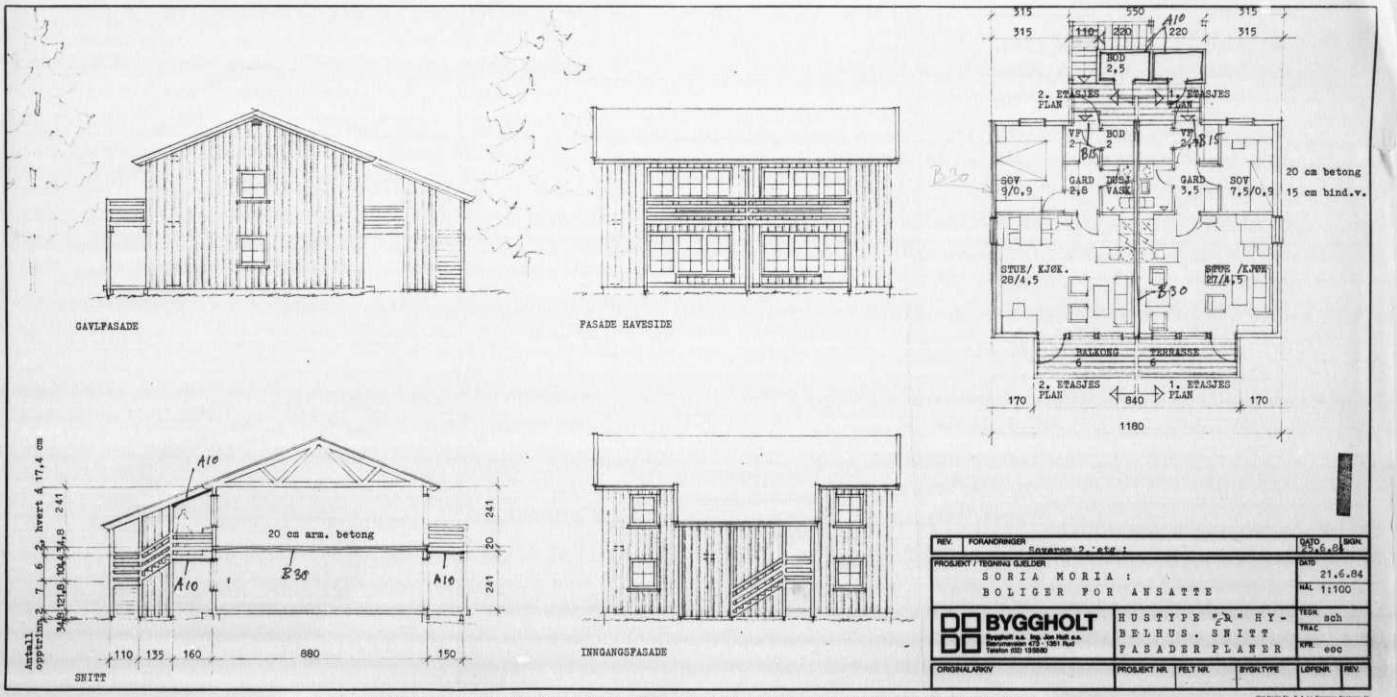
For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SKJ. 6 M. ANSVORD.

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8X



REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
	Soverom 2. etg. :	25.6.84	

PROSJEKT / TEGNING GJELDER

SORIA MORIA :
BOLIGER FOR ANSATTE

DATO 21.6.84
MÅL 1:100

BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jan Holt a.s.
Bekkemyrveien 47B - 1361 Rud
Telefon (02) 135580

HUSTYPE "A" HY-
BELHUS. SNITT
FASADER PLANER

TEGN. sch
TRAC.
KFR. eec

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN.TYPE	LØPENR.	REV.

Oce Norge Ns - S. & Jul. Sørensen Trykkerier Ns

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Garnæs
VOKSENKOLLVEIEN 82D

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529021
9073241

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 410

Vi viser til bestilling av 20260320 for VOKSENKOLLVEIEN 82D.

GNR. 33 BNR. 410

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.01.1917.

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

7623 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

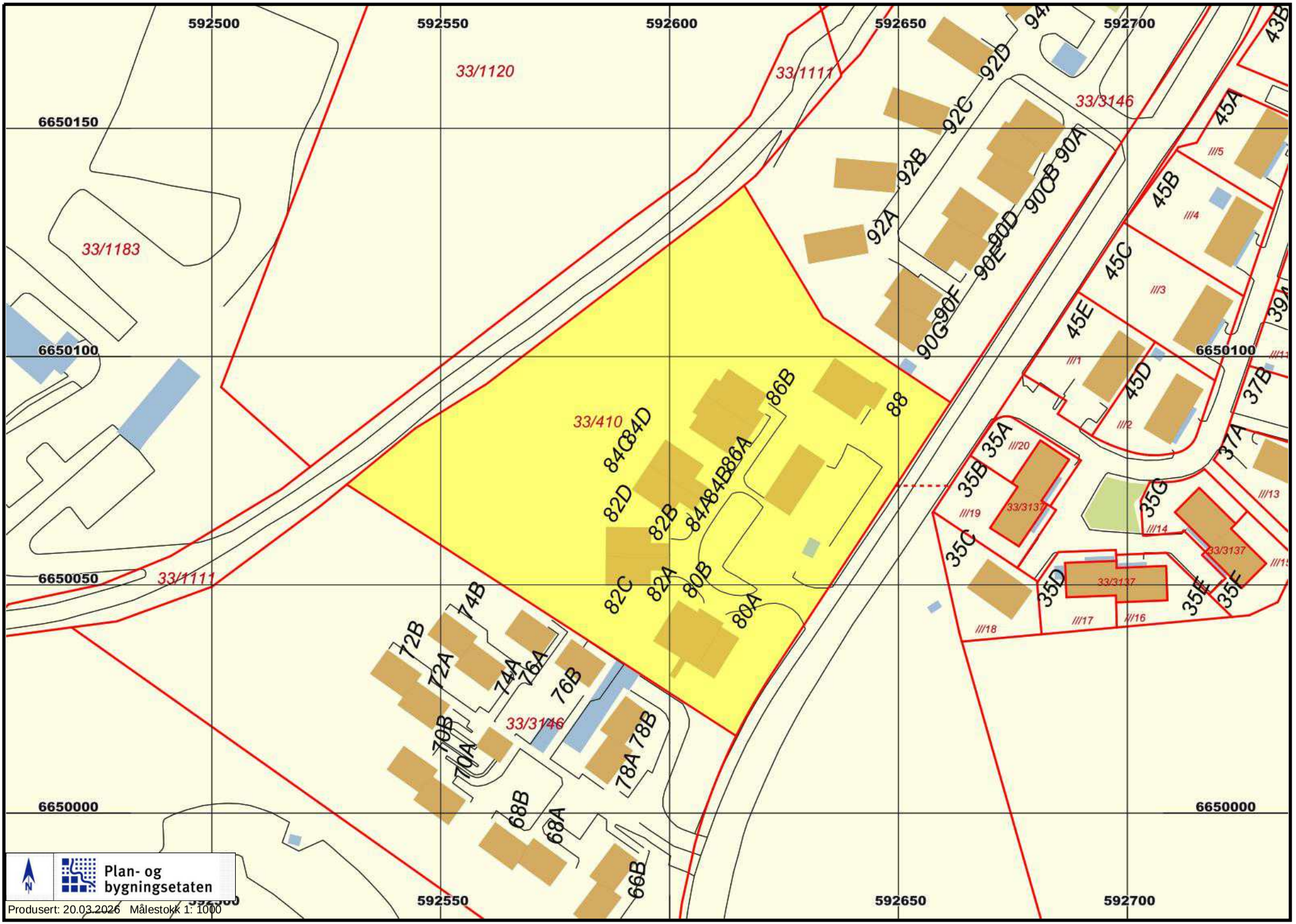
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

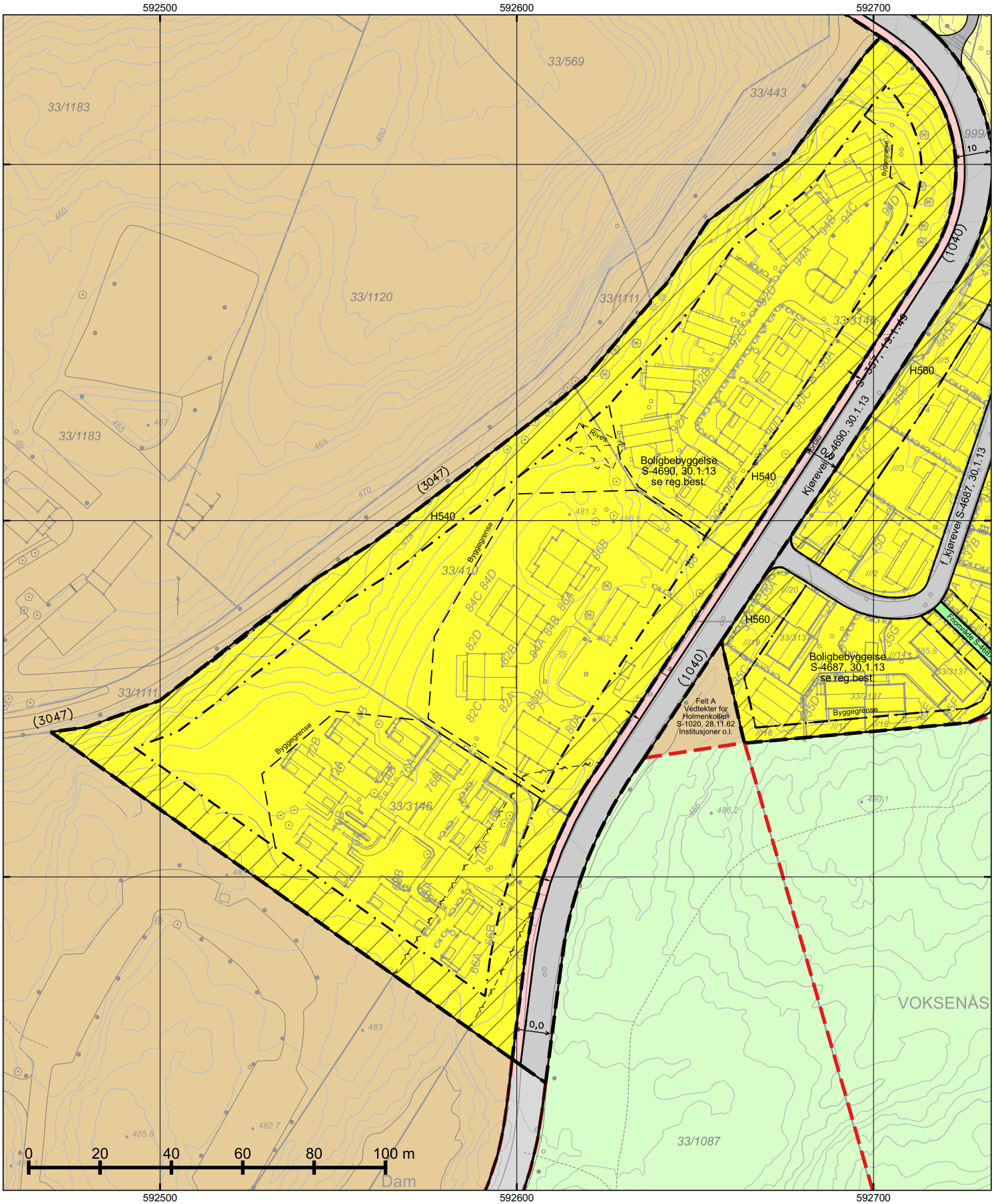
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


592500
592550
592600
592650
592700
6650150
6650100
6650050
6650000
33/1120
33/1111
33/1183
33/410
33/3146
33/3137
92D
92C
92B
92A
90A
90B
90C
90D
90E
90F
90G
86B
88
84C
84D
84A
84B
86A
82D
82B
82C
82A
80B
80A
74B
72B
72A
74A
76A
76B
70B
70A
78A
78B
68B
68A
66B
45A
45B
45C
45D
45E
35A
35B
35C
35D
35E
35F
35G
37A
37B
43B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

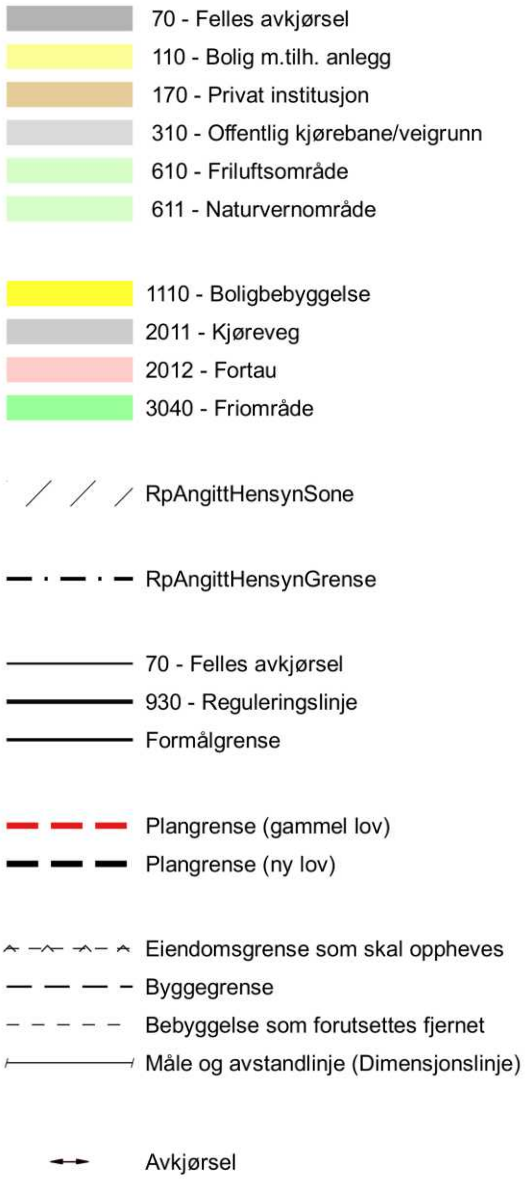
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

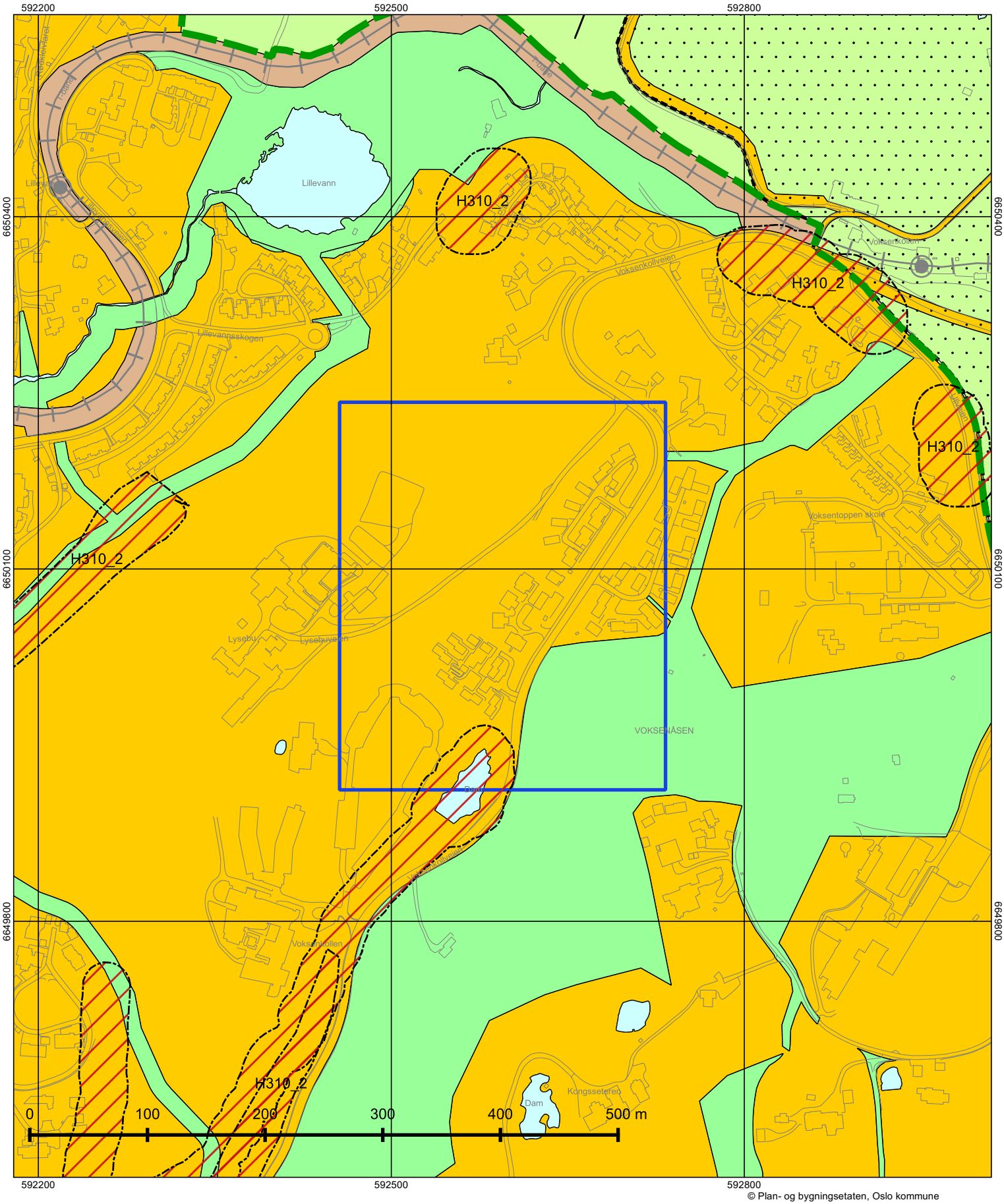
PlottID/Best.nr: 154860/ 86529021
Adresse: Voksenkollveien 82
Gnr/Bnr: 33/410
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154860/86529021
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4690

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

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

§ 3 Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

§ 4 Kjøreveg og fortau

Kjøreveg og fortau skal være offentlig.

§ 5 Utomhusplan

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

§ 6 Parkering

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

§ 7 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist på plankartet.

§ 8 Overvann

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

§ 9 Hensynssone for bevaring av naturmiljø

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

§ 10 Rekkefølgebestemmelser

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.02.2013.

Signy Volden, bem

Returneres til:
Oslo kommune
Plan-og bygningsetaten
971040823

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	33	410		

TINGLYST
DAGBOKNR: 533919
03 NOV. 2006
STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
951327654	Stiftelsen Soria Moria Utdanningssenter	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	57	BG	13	B	132	BG	25				37				49			
2	B	57	BG	14	B	59	G	26				38				50			
3	B	47	BG	15				27				39				51			
4	B	47	BG	16				28				40				52			
5	B	47	BG	17				29				41				53			
6	B	47	BG	18				30				42				54			
7	B	47	BG	19				31				43				55			
8	B	47	BG	20				32				44				56			
9	B	47	BG	21				33				45				57			
10	B	47	BG	22				34				46				58			
11	B	120	BG	23				35				47				59			
12	B	120	BG	24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	921	= nevner:	

4. Supplerende tekst[7]

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

Dato	Partenes underskrift

Doknr: 533919 Tinglyst: 03.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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 eiendommen

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

d) ☒ bruksenhetens 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 (§ 14)

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 (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 20.10.2006	FOR STIFTELSEN SORIA MORIA UTDANNINGSSENTER MARIE ROLF - WÆRSTAD ADM. DIR. HANS CHR. BESTUM	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

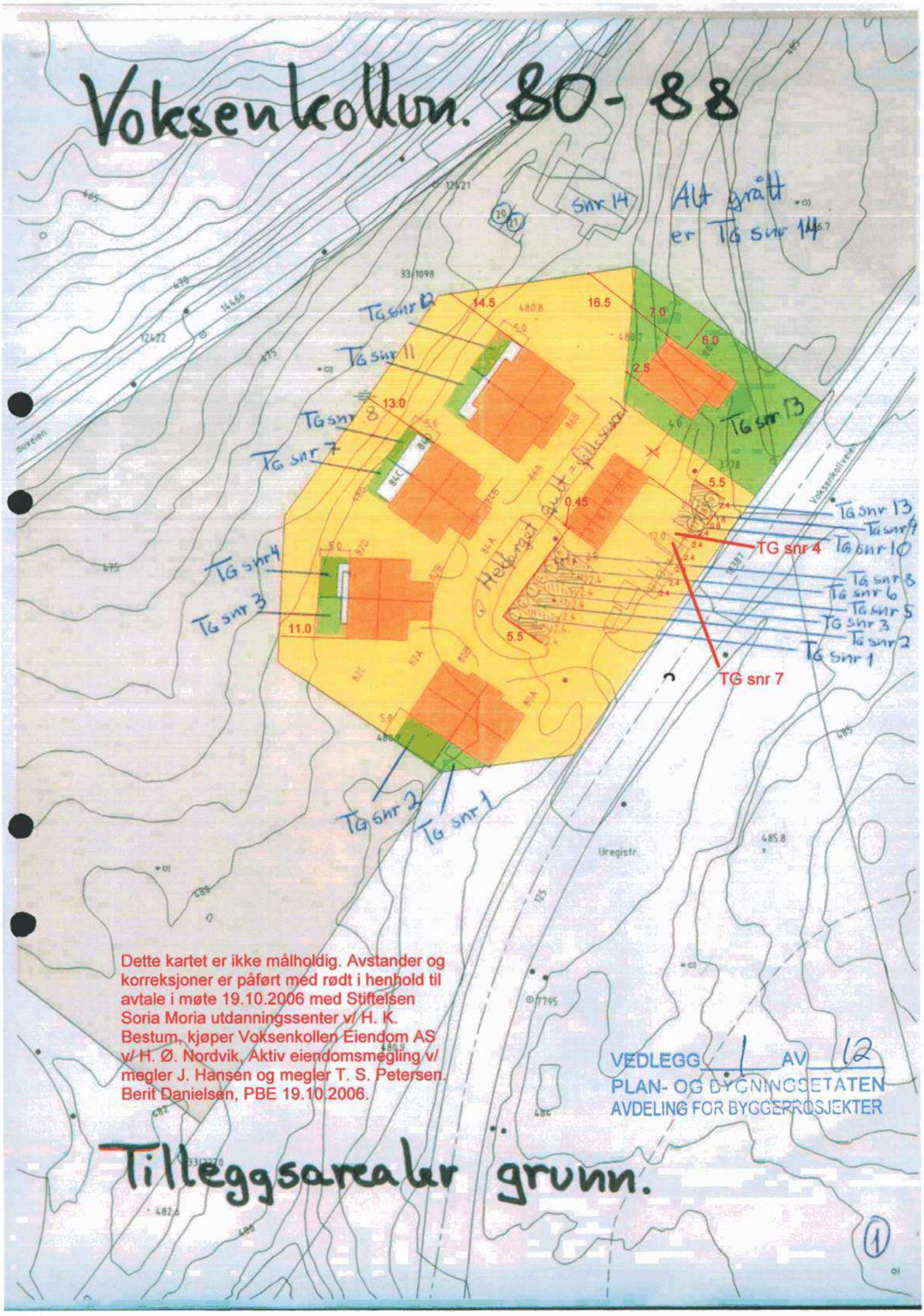
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
33	410	1-14		Oslo **kommune**

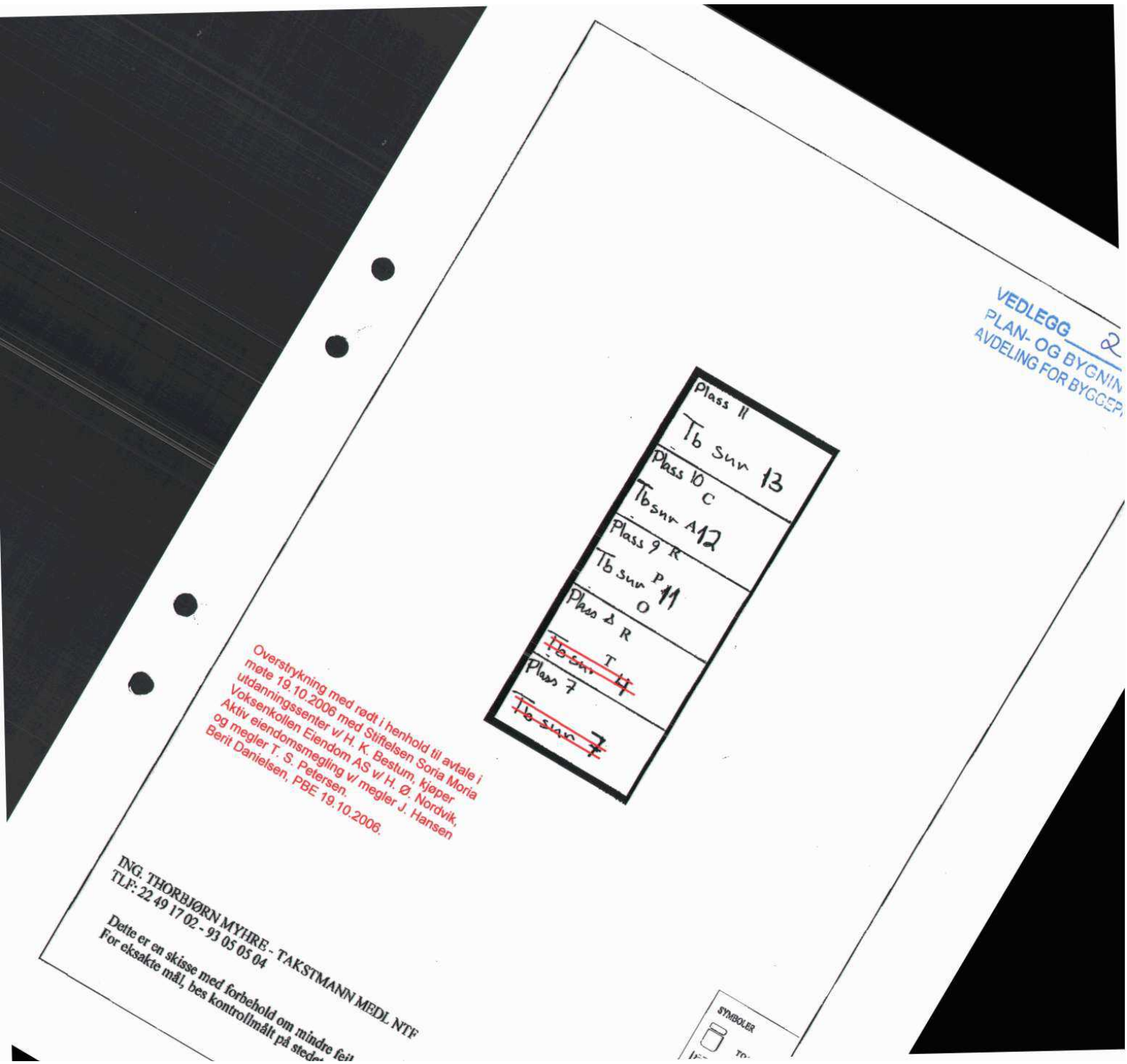
Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 23/10-06	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

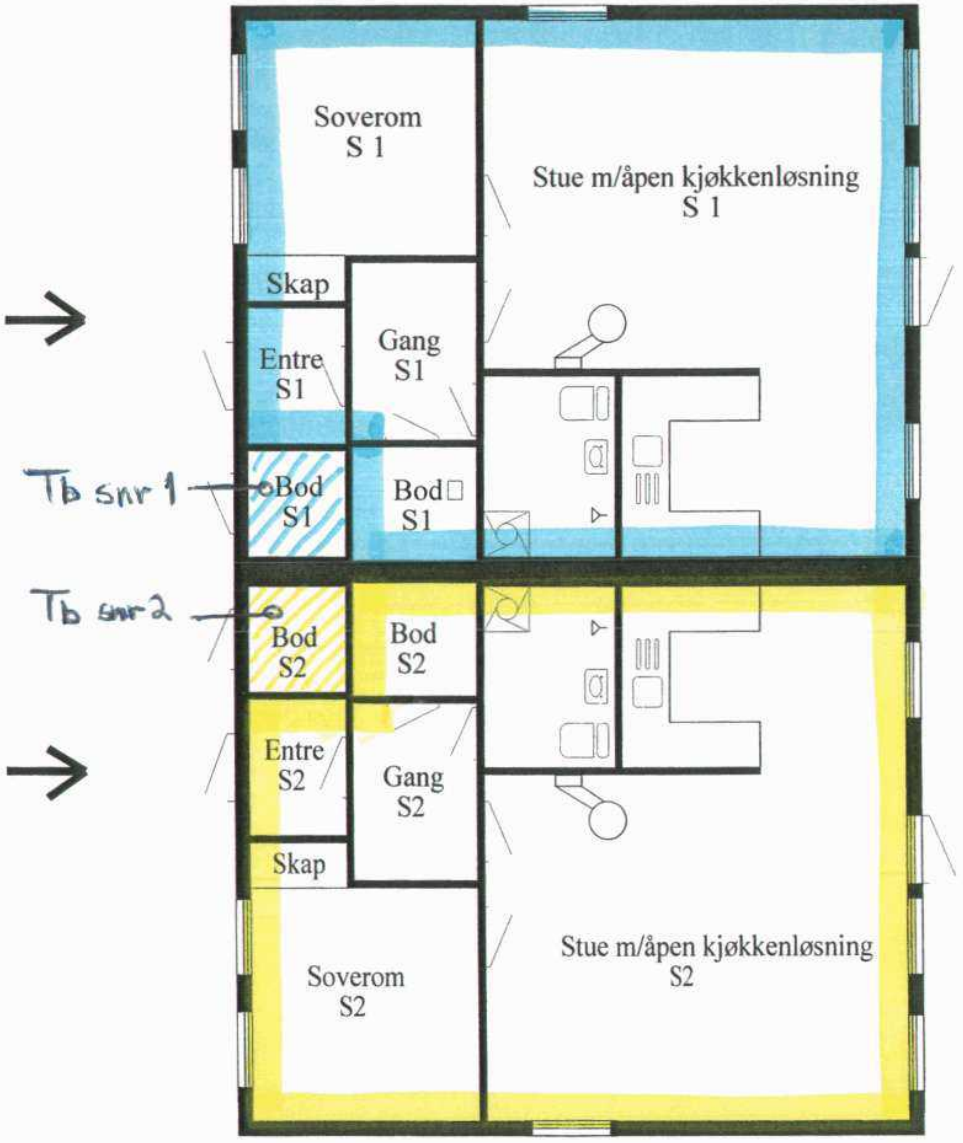
Dato	Partenes underskrift


Voksenkollen. 80-88
Alt grått er TG snr 14
TG snr 12
TG snr 11
TG snr 8
TG snr 7
TG snr 4
TG snr 3
TG snr 2
TG snr 1
TG snr 13
TG snr 9
TG snr 10
TG snr 6
TG snr 5
14.5
16.5
7.0
6.0
2.5
13.0
11.0
5.5
0.45
Heklegrad
Voksenkollveien
Dette kartet er ikke målholdig. Avstander og korreksjoner er påført med rødt i henhold til avtale i møte 19.10.2006 med Stiftelsen Soria Moria utdanningssenter v/ H. K. Bestum, kjøper Voksenkollen Eiendom AS v/ H. Ø. Nordvik, Aktiv eiendomsmegling v/ megler J. Hansen og megler T. S. Petersen. Berit Danielsen, PBE 19.10.2006.
VEDLEGG 1 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
Tilleggsareal grunn.
1


VEDLEGG 2
PLAN- OG BYGNIN
AVDELING FOR BYGGEP
Plass 11
Tb snr 13
Plass 10 C
Tb snr A12
Plass 9 R
Tb snr P11
O
Plass 8 R
T
Plass 7
Overstrykning med rødt i henhold til avtale i møte 19.10.2006 med Stiftelsen Soria Moria utdanningssenter v/ H. K. Bestum, kjøper Voksenkollen Eiendom AS v/ H. Ø. Nordvik, Aktiv eiendomsmegling v/ megler J. Hansen og megler T. S. Petersen.
Berit Danielsen, PBE 19.10.2006.
ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stede
SYMBOLER

VEDLEGG 3 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Snr 1



Snr 2

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

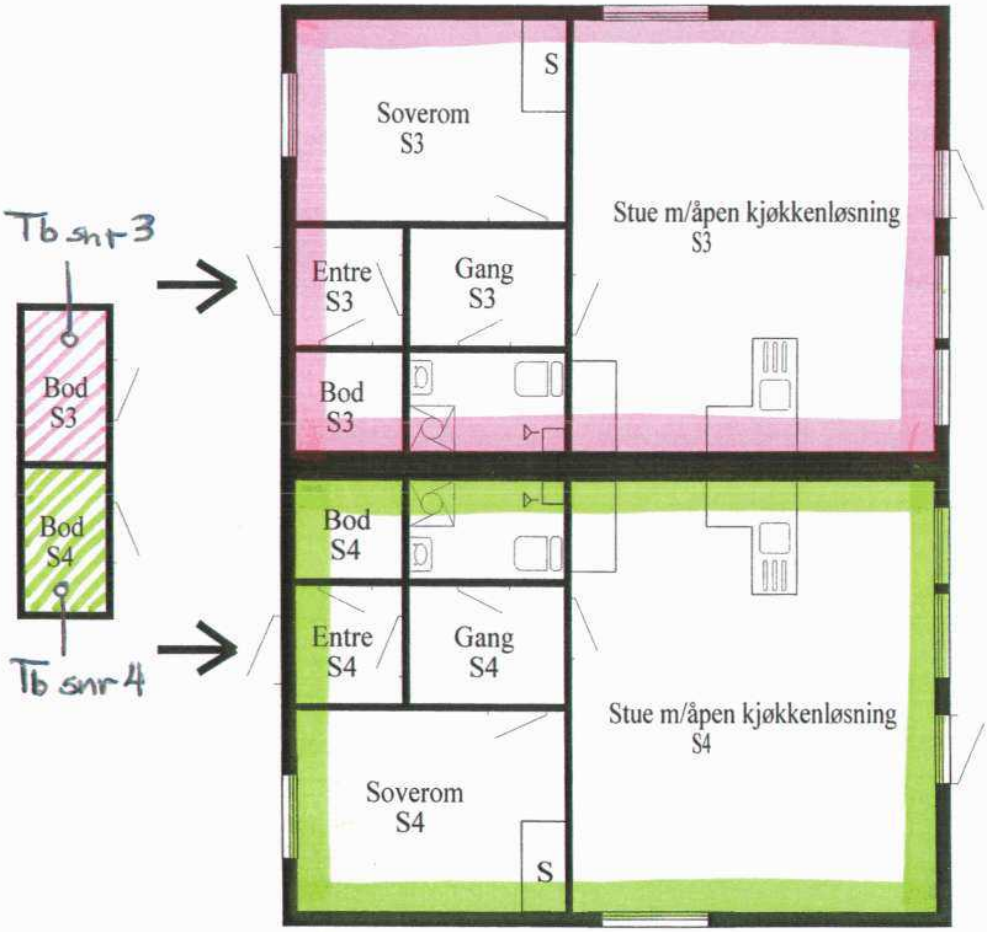
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER:	MÅL:	
		DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 80 A + B		
1. ETG		TEGNET

4

VEDLEGG 4 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Snr 3



Snr 4

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

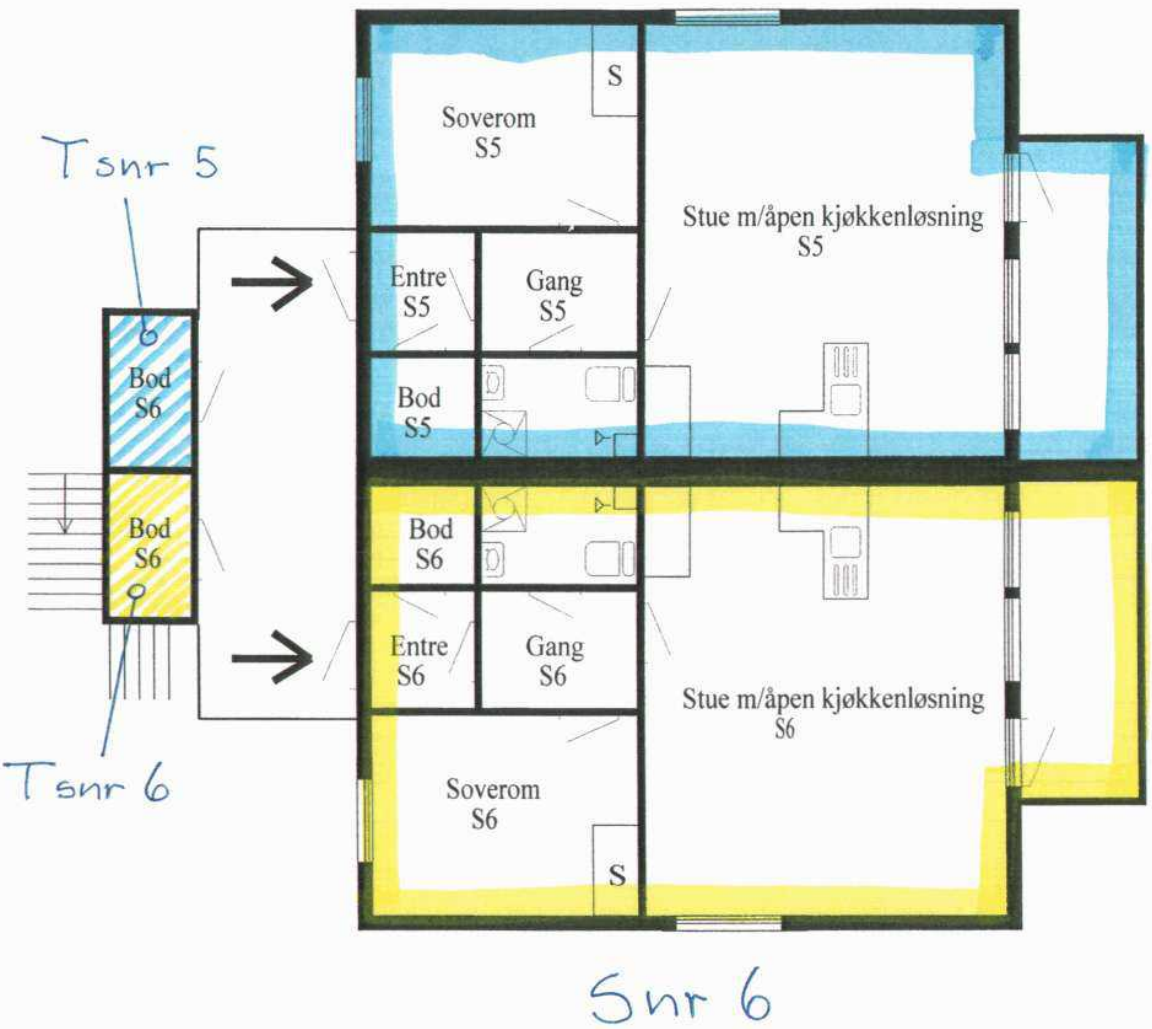
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER	MÅL	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 82 A + B		
1. ETG		TEGNET

(5)

VEDLEGG 5 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Snr 5



Snr 6

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

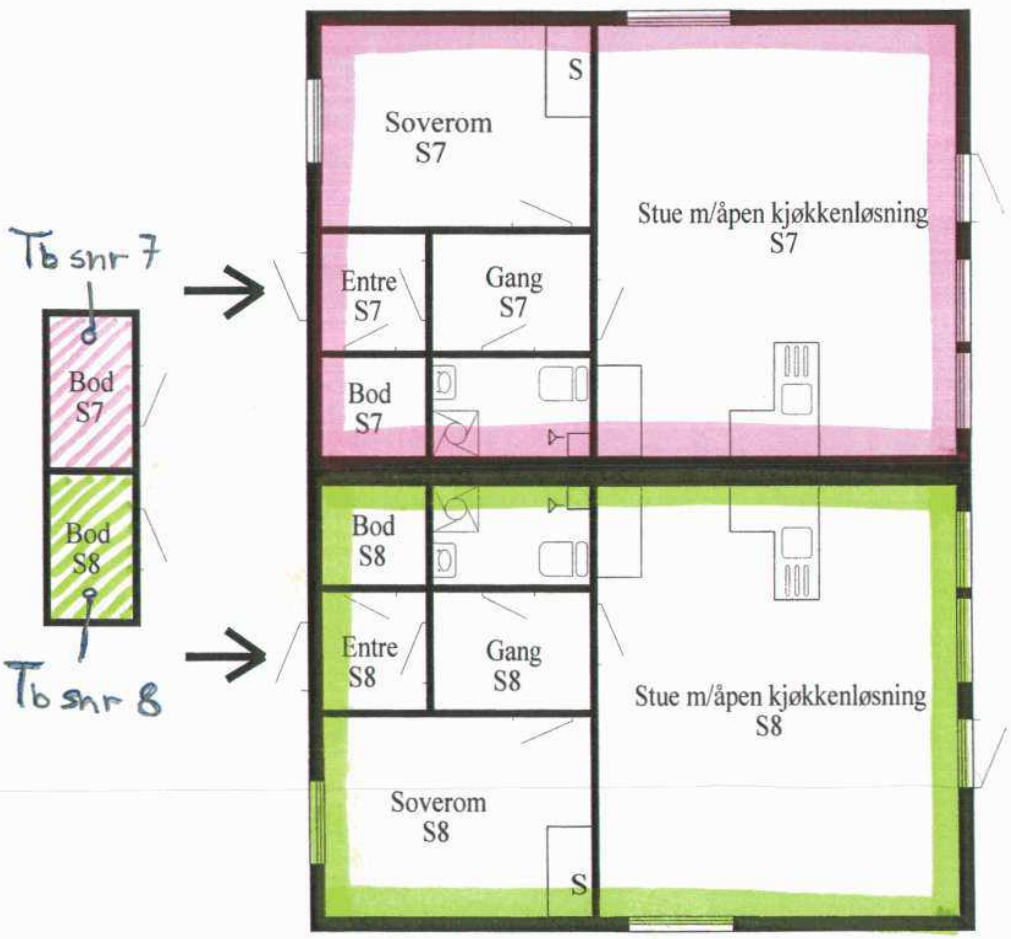
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER	MÅL	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 82 C + D		
2. ETG.		TEGNET ING. T. MYHRE

6

VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Snr 7



Snr 8

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

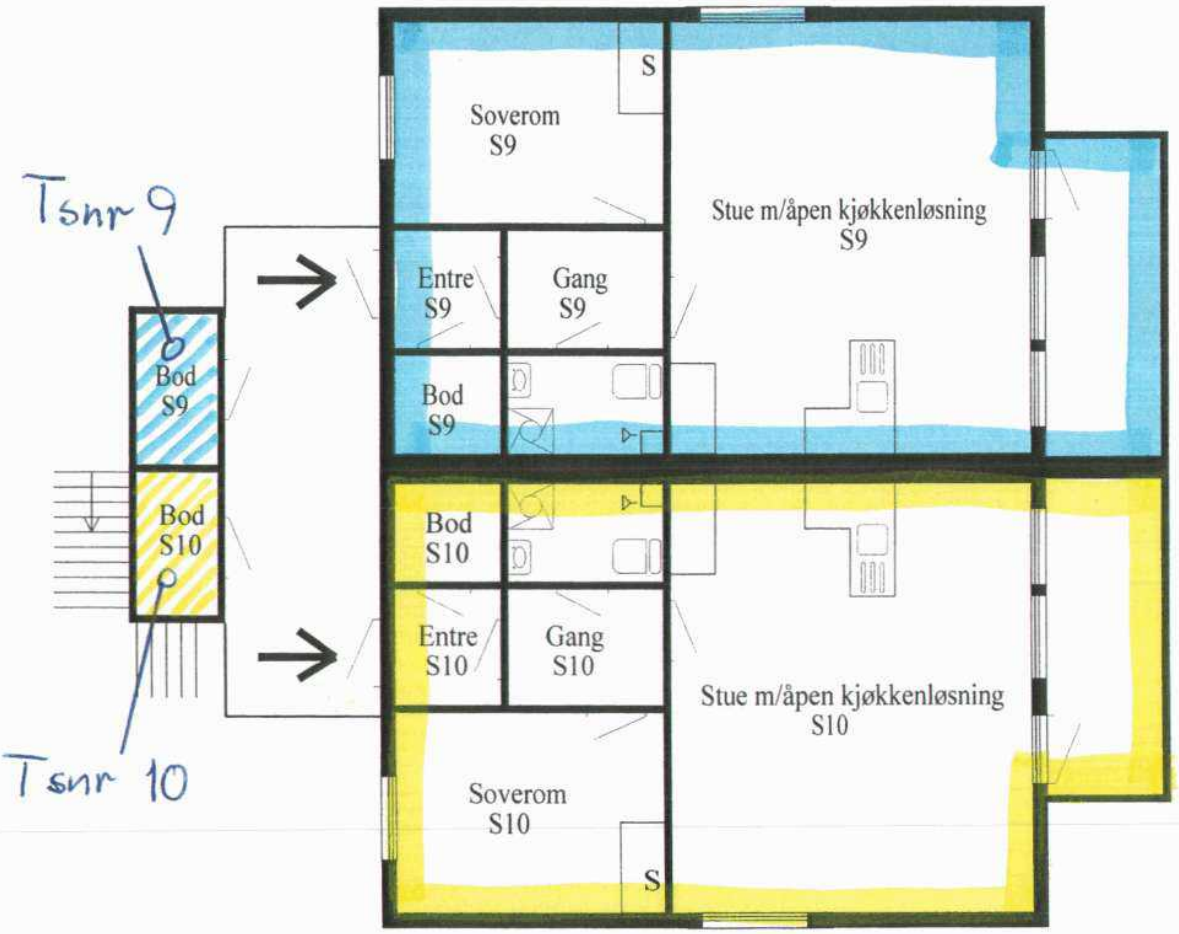
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER	MÅL.	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 84 A + B		
1. ETG.	TEGNET: ING. T. MYHRE	

7

VEDLEGG 7 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Snr 9



Snr 10

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER	MÅL.	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 84 C + D		
2. ETG.		TEGNET ING. T. MYHRE

8

VEDLEGG 8 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Snr 11



Snr 12

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

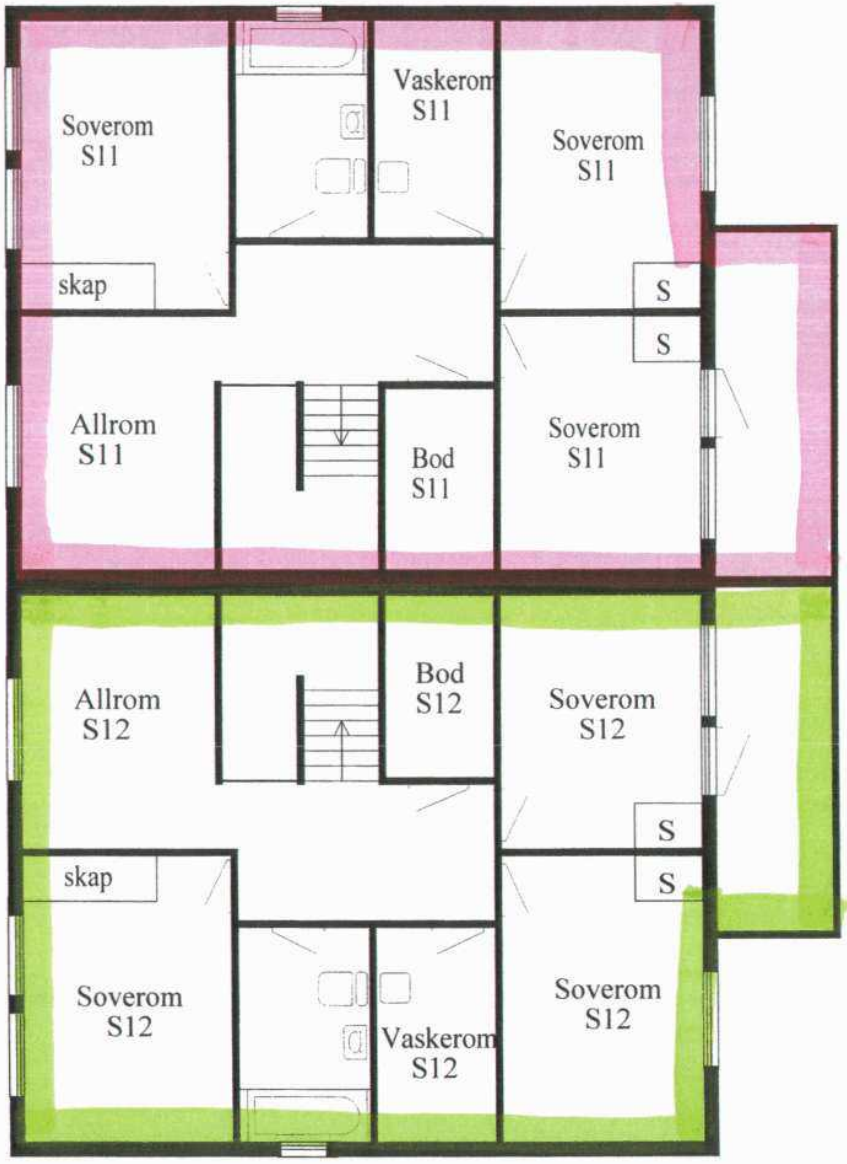
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER:	MÅL:	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 86 A + B		
1. ETG.		TEGNET

9

VEDLEGG 9 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Snr 11



Snr 12

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

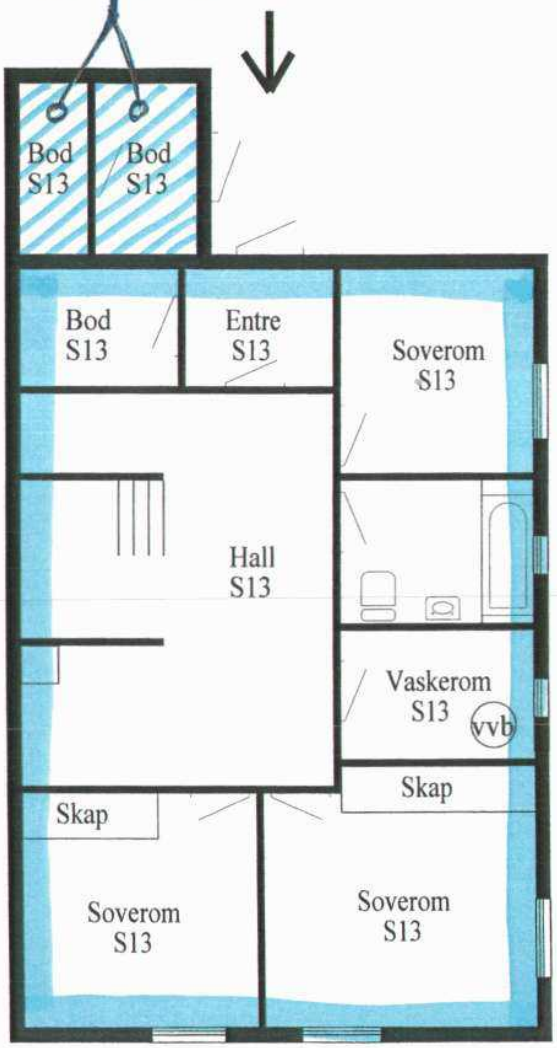
Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER	MÅL	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 86 A + B		
2. ETG.	TEGNET ING.T.MYHRE	

10

VEDLEGG 10 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Tb snr 13



Snr 13

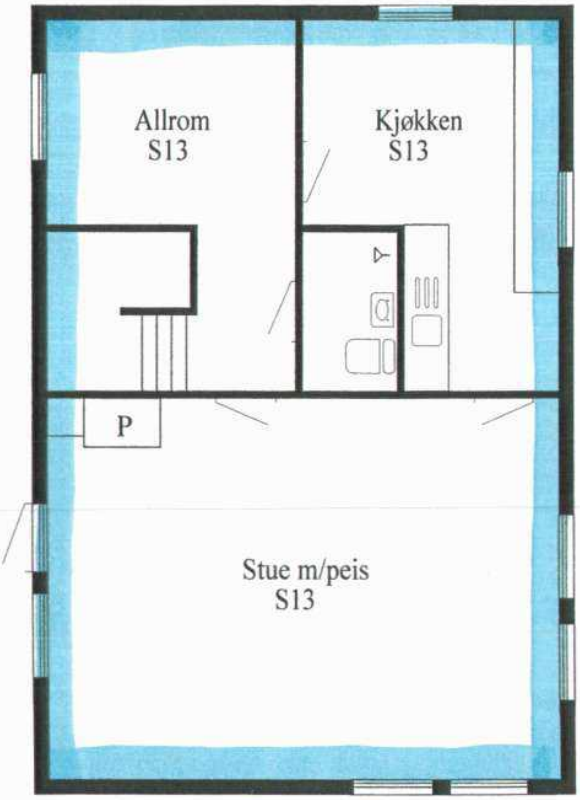
SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER:	MÅL:	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 88		
1. ETG.		TEGNET: ING. T. MYHRE

VEDLEGG 11 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Snr 13

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

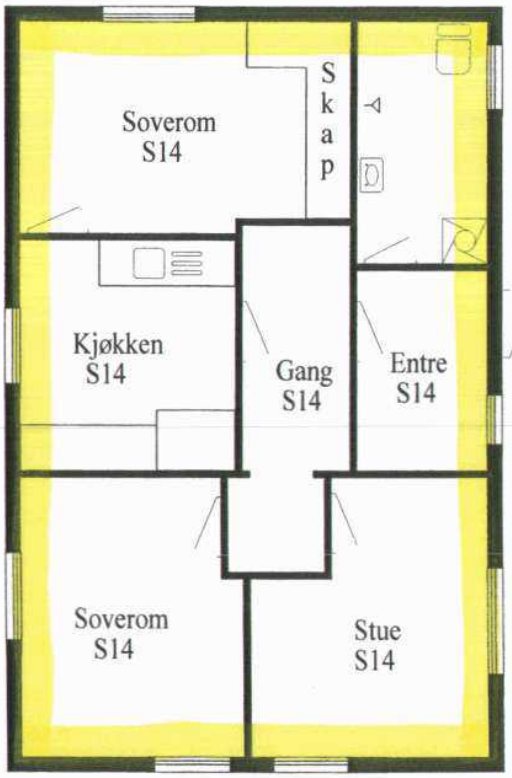
ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER:	MÅL:	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 88		
2. ETG.		TEGNET: ING. T. MYHRE

(12)

VEDLEGG 12 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER



Snr 14

SYMBOLER
TOALETT
SERVANT
KJØLESKAP
OPPLEGG VASKEMASK
KUM
KOMFYR

ING. THORBJØRN MYHRE - TAKSTMANN MEDL NTF
TLF: 22 49 17 02 - 93 05 05 04

Dette er en skisse med forbehold om mindre feil.
For eksakte mål, bes kontrollmålt på stedet.

EIER	MÅL:	DATO: 15/9-2004
VOKSENKOLLVEIEN 90 - HYTTE		
1. ETG.		TEGNET

13

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602206681
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
270376	DREISEITL PETR		VOKSENKOLLVEIEN 80 B, 0790 OSLO
171077	DREISEITLOVA ANNA		VOKSENKOLLVEIEN 80 B, 0790 OSLO
160963	DASH TORILD MOEN		VOKSENKOLLVEIEN 80 A, 0790 OSLO
992103884	VOKSENKOLLVEIEN 80 SAMEIET		Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	33	410

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1137737 Tinglyst: 16.10.2017
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
3/10-17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/1137737/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-20 10:43
Side 1 av 6

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

16/10-17

Rettet med samtykke fra søker

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	33	410		1 ~~2~~ 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
160963 [redacted]	TORLD MOEN DAHL	1	1/1
270376 [redacted]	PETR DREJSEITL	2	1/2
171077 [redacted]	ANNA DREJSEITLOVA	2	1/2
992 103 884	SAMEIET VOKSENKOLLVEIEN 80		

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	140	BG	11				21				31			
2	B	140	BG	12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		280		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1028 **= 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.

Del av fellesareal legges til seksjon 1 og 2. Nevner økes. Teller økes for snr 1 og 2.

GRUNNLAG FOR DOKUMENTAVGIFT: 0 KR.

Signaturer

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

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 10/5 2017		PETR DREISETH	EKTEFELLE
OSLO 10/05 2017		ANNA DREISETHOVÁ	EKTEFELLE
Hobum 10.05.2017		TORILD MENTZOH	

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.
Oslo 11/5-17		PETR DREISETT
Oslo, 11/5-17		DAG SOLBERG
Oslo, 11/5-17		VINCENT J. NOEL

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
33	410		1, 2	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
29.9.17		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.

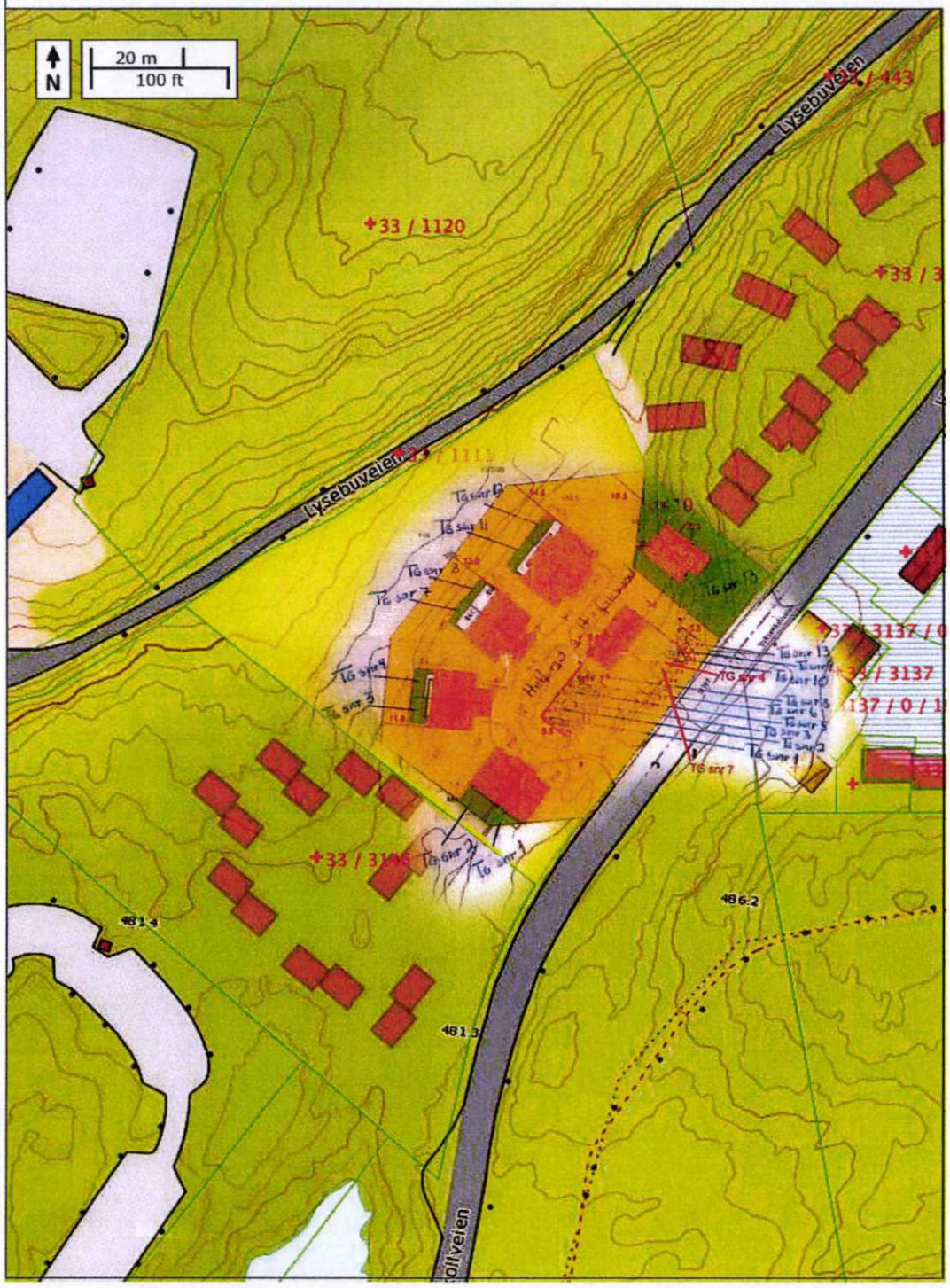
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

7.9.2017 Utskrift

Kartverket

Se eiendom

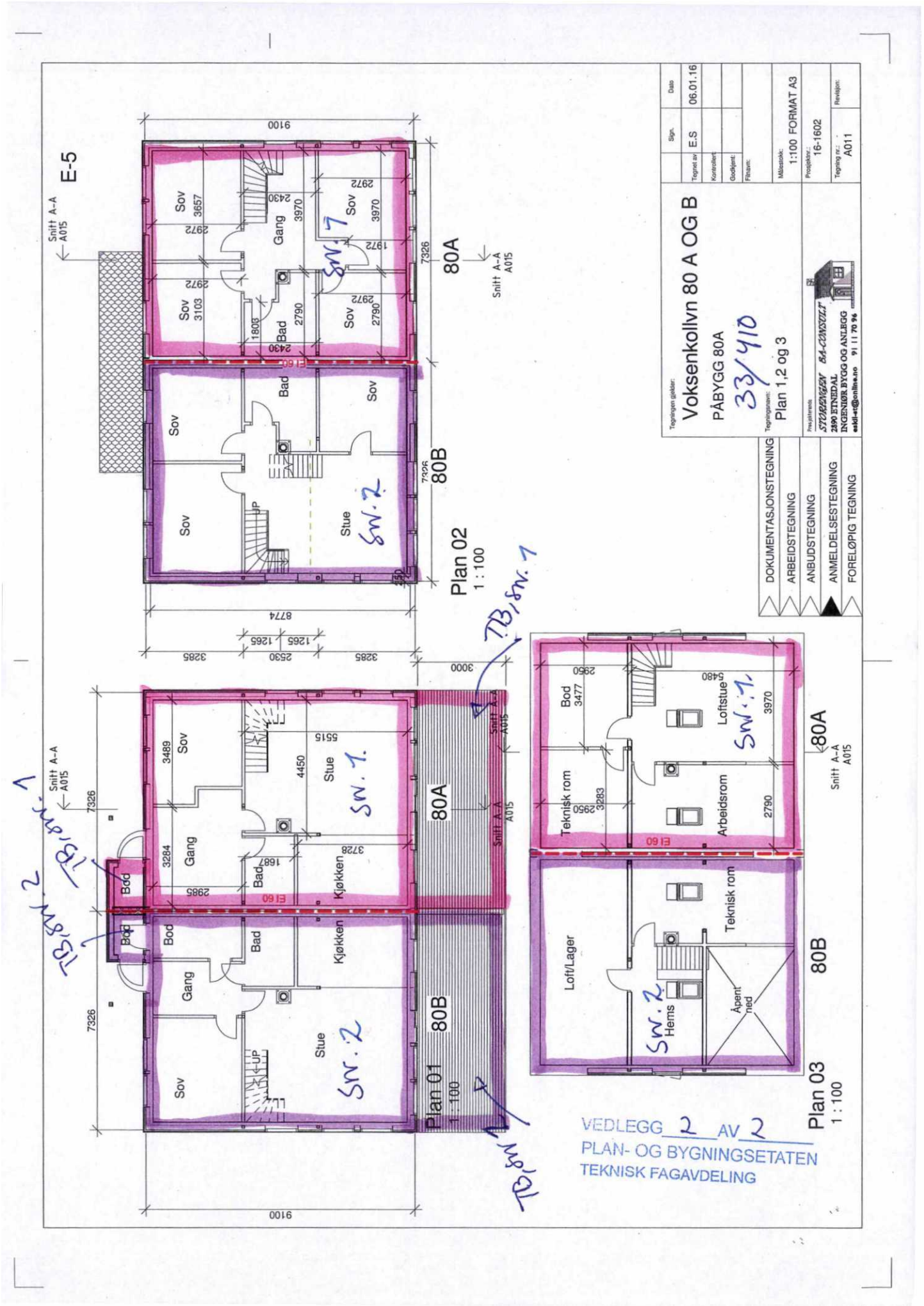
informasjon fra matrikkel og grunnboken 07/09 2017



Ingen endring av tilleggsdelen grunn fra begjæring dateret 03.11.2006

27.9.17

VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Voksenkollvn 80 A OG B
PÅBYGG 80A
33/410
Plan 1,2 og 3
1:100 FORMAT A3
16-1602
A011
06.01.16
E.S
DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING
STØRENGEN BA-CONSULT
2390 ØYER
INGENIØR BYGG OG ANLEGG
Plan 02
1 : 100
Plan 01
1 : 100
Plan 03
1 : 100
80A
80B
Stue
Sov
Bad
Gang
Kjøkken
Bod
Loftstue
Arbeidsrom
Teknisk rom
Loft/Lager
Hems
Åpent ned
VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Voksenkollveien 82 D, 0790 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 410, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260049

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Emilie Garnæs

Telefon / Mobil: 226200000 / 993 74 610

E-post: emilie.garnaes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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