PRIVATMEGLEREN
PARK

VOKSENKOLLVEIEN 35D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Voksenkollveien 35 D, 0790 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 3137, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20084-3797 **Eiendomsverdi ref nr:** ZN1910

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:** Anne Elisabeth Naper PM Park

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveier tomannsbolig i bidinksverkskonstruksjon med liggende kledning og saltak med flat takstein.
Boligen holder normal god standard med bl.a. 2 bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til platting som ligger mot sør og vest. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Boligen har avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikker adkomst til taket og deler av taket var dekket av snø.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
TG1 er satt ut fra alder og inspeksjon innvendig og fra takvinduer.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning.
kledning og utvendige bord er i god stand.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige. Kledning ligger stedvis nær terrassebord.

Saltak av plass bygget sperretak,
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.

Platting av tre. Plattingen ligger mot sør og vest.
Boligen har tretrapp mellom platting nivåer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

Overflater 1 etg. Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater har stedvis stor slitasje.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Pipen er kasset inn i 2 og 3 etasje. det er ikke luke for inspeksjon i kassene.

Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
 Fall mot sluk er målt til 1-100 og nedsenk i dusj, 1-200 og stedvis flatt gulv utenfor dusj det er oppkant ved døren. Høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom garderobe og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
 Fall mot sluk er målt til 1-100 og nedsenk i dusj, 1-200 og stedvis flatt gulv utenfor dusj det er oppkant ved døren. Høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom bod og ad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Fritthengende kjøkkenventilator i stål til balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på tak og vegger.
Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet men det er montert vannstopp på hovedkran med føler på toalettrommet for å redusere risikoen for skader ved eventuell vannlekkasje.
Innredningen under vasken har skade.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod inne i garasjen.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
El kontroll er avholdt og avsluttet 22.12.2020.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør. TG settes på grunn av alder.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, belegningsstein og platting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Bygget er utført med radonsperre. Dokumentasjon foreligger hos utbygger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

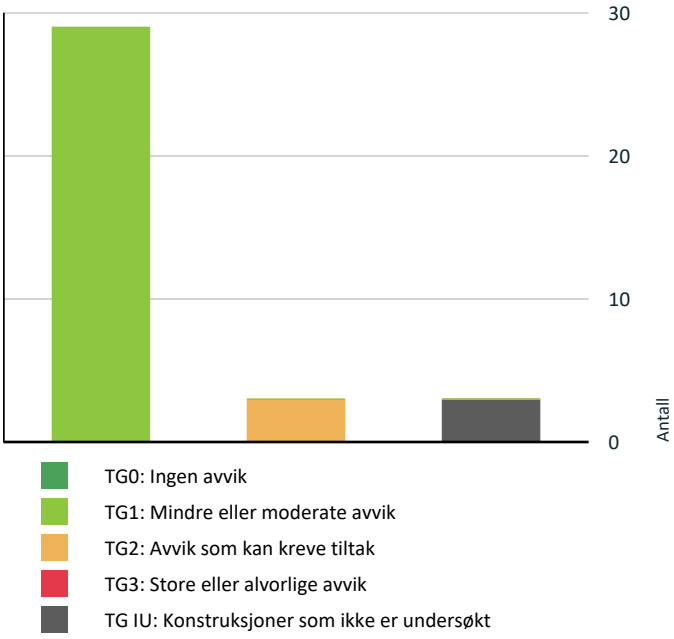
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

1. etasje: toalettrom er flyttet til mellom yttterdør og kjøkken, langs yttervegg. Der toalettrom var, er nå skap/oppbevaringsplass.
2. etasje: soverom nærmest stue er fjernet.
3. etasje: soverom inntil trapp er nå stue og vegg/dør inn fra gang er fjernet. Rom med navn loft er nå bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Gå til side
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Utvendige trapper
Gå til side
Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold
Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater 1 etg
Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert bom i flisene i gangen. Eier opplyser at det er bestilt utbedring av dette.
Det er synlig slitasje på gulvet i stue og kjøkken.

Innvendig > Innvendige trapper
Gå til side
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Gå til side
Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert bom i gulvflisene. Eier opplyser at utbedring av bom i fliser er bestilt. Servantskapet har skade.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2016

Anvendelse
Benyttes som bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå, da det ikke var sikker adkomst til taket og deler av taket var dekket av snø.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG1 er satt ut fra alder og inspeksjon innvendig og fra takvinduer.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. kledning og utvendige bord.
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om veggen er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.
Kledning ligger stedvis nær terrassebord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Saltak av plass bygget sperretak,
Konstruksjonen er ikke åpnet så jeg kan ikke fastslå om taket er riktig dimensjonert, isolert, luftet eller har andre avvik/skader som ikke er synlige.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

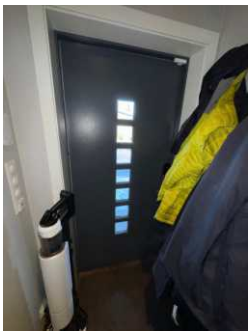




TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med glass.





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting av tre. Plattingen ligger mot sør og vest.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av plattingen når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes nå. Manglende inspeksjon kan medføre at skjulte feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid for konstruksjonen.

Tilstandsrapport





TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp mellom platting nivåer.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.
Konsekvensen av manglende vurdering er at feil eller sikkerhetsrisikoer kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økt risiko for ulykker eller behov for kostbare utbedringer senere.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv har overflater av parkett, flis på bad og i gang.
Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater.

TG 2 Overflater 1 etg

Beskrivelse

Overflater 1 etg. Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert bom i flisene i gangen. Eier opplyser at det er bestilt utbedring av dette.
Det er synlig slitasje på gulvet i stue og kjøkken.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av fliser med bom i gang, samt utbedring eller utskifting av slitte gulv i stue og kjøkken.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene og redusert levetid, samt økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.



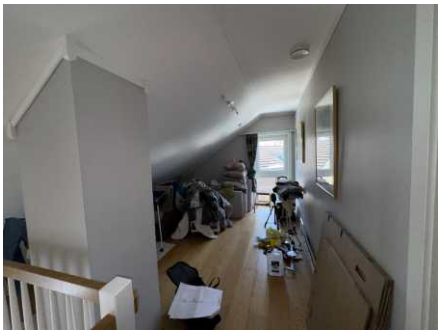


TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Pipen er kasset inn i 2 og 3 etasje. det er ikke luke for inspeksjon i kassene.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

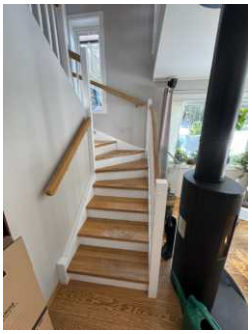
Boligen har lakkert tretrapp.
Trappen knirker ikke på befaringsdagen med dette kan endre seg med årstidene, for å unngå knirk i trapper anbefales det å holde et stabilt fuktnivå i inneluften.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales å overflatebehandle eller utbedre slitasje på trappen for å forlenge levetiden og opprettholde sikkerheten.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje, redusert brukskomfort og økt risiko for skader.
Slitasje er størst i 1 etg.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Fall mot sluk er målt til 1-100 og nedsenk i dusj, 1-200 og stedvis flatt gulv utenfor dusj det er oppkant ved døren. Høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 1:100 og nedsenk i dusj, 1:200, og stedvis flatt gulv utenfor dusj. Det er oppkant ved døren. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Rommet har elektriske varmekabler.
Det er stedvis mindre og ubetydelig bom i flis.

Da det er registrert flatt gulv, kan det på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme motfall.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom garderobe og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.
Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.
Fall mot sluk er målt til 1-100 og nedsenk i dusj, 1-200 og stedvis flatt gulv utenfor dusj det er oppkant ved døren. Høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 1:100 og nedsenk i dusj, 1:200, og stedvis flatt gulv utenfor dusj. Det er oppkant ved døren. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Rommet har elektriske varmekabler.
Det er stedvis mindre og ubetydelig bom i flis.

Da det er registrert flatt gulv, kan det på grunn av toleranseklasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme motfall.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.



ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via balansert anlegg, til luft under døren.

Tilstandsrapport

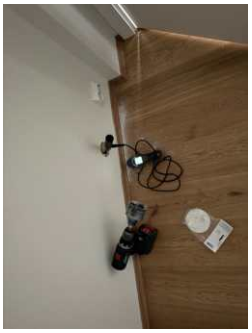


ETASJE 3 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom bod og ad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



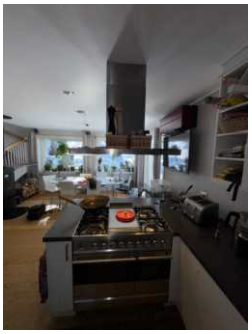
ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende kjøkkenventilator i stål til balansert anlegg.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv og malte plater på tak og vegger. Rommet er innredet med veggmontert toalett og servant i innredning. Det er ikke sluk i rommet men det er montert vannstopp på hovedkran med føler på toalettrommet for å redusere risikoen for skader ved eventuell vannlekkasje. Innredningen under vasken har skade.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert bom i gulvflisene. Eier opplyser at utbedring av bom i fliser er bestilt. Servantskapet har skade.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Det bør utbedres bom i flis for å forhindre at flisene løsner eller sprekker over tid, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og økt risiko for fuktskader.

Skade på servantskapet bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet og estetikk.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon til balansert ventilasjon aggregat.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 liter plassert i bod inne i garasjen.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
El kontroll er avholdt og avsluttet 22.12.2020.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elektrisk anlegg med automatsikringer.
    El kontroll er avholdt og avsluttet 22.12.2020.
    El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var perforerte plastrør. TG settes på grunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er flat og skrånende, opparbeidet med plen, belegningsstein og platting.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er utført med radonsperre. Dokumentasjon foreligger hos utbygger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

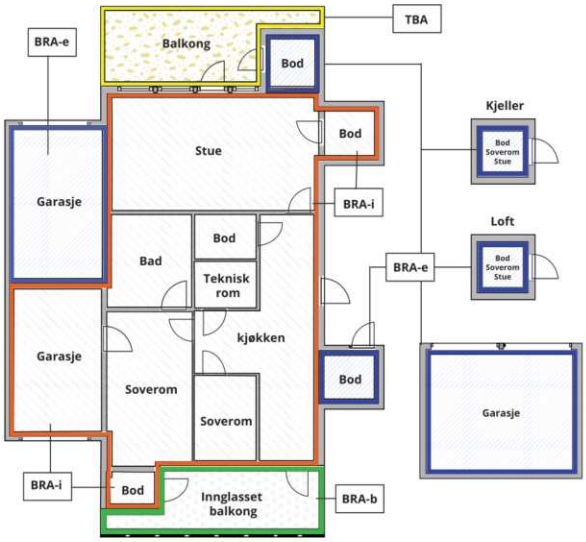
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	73			73	64
Etasje 2	73			73	
Etasje 3	48			48	
SUM	**194**				**64**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjøkken, stue, entré, toalettrom, garasje, bod		
Etasje 2	Bad, stue, soverom, soverom 2		
Etasje 3	Stue, soverom, soverom 2, bad, bod		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Utvendig balkong i 1 etg er medtatt som TBA med totalt 64m2. PÅ grunn av snø er mål på tegnineger mottatt av eier brukt for å beregne areal. Areal kan derfor avvike fra virkeligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 1. etasje: toalettrom er flyttet til mellom yttterdør og kjøkken, langs yttervegg. Der toalettrom var, er nå skap/oppbevaringsplass.
2. etasje: soverom nærmest stue er fjernet.
3. etasje: soverom inntil trapp er nå stue og vegg/dør inn fra gang er fjernet. Rom med navn loft er nå bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	3137		17	197.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Voksenkollveien 35 D

Hjemmelshaver
Hegna Nan-Camilla Sandlie, Hegna Tor Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Voksenkollveien 35 D tilbyr en sjelden kombinasjon av urban tilgjengelighet og umiddelbar nærhet til naturens ro. Dette er stedet for deg som vil ha Oslo for dine føtter, men Nordmarka som din nærmeste nabo.Med Markagrensa rett utenfor døren har du tilgang til byens beste turløyper og et eldorado av skispor. Enten du foretrekker mil etter mil på langrennsski eller en rolig kveldshike til Vettakollen, starter turen i det sekundet du låser ytterdøra.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 til Hoffsveien i Ullern. Følg Hoffsveien til Ullernchausseen. Følg Holmenkollveien til Voksenkollveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	13.04.2026	
3	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

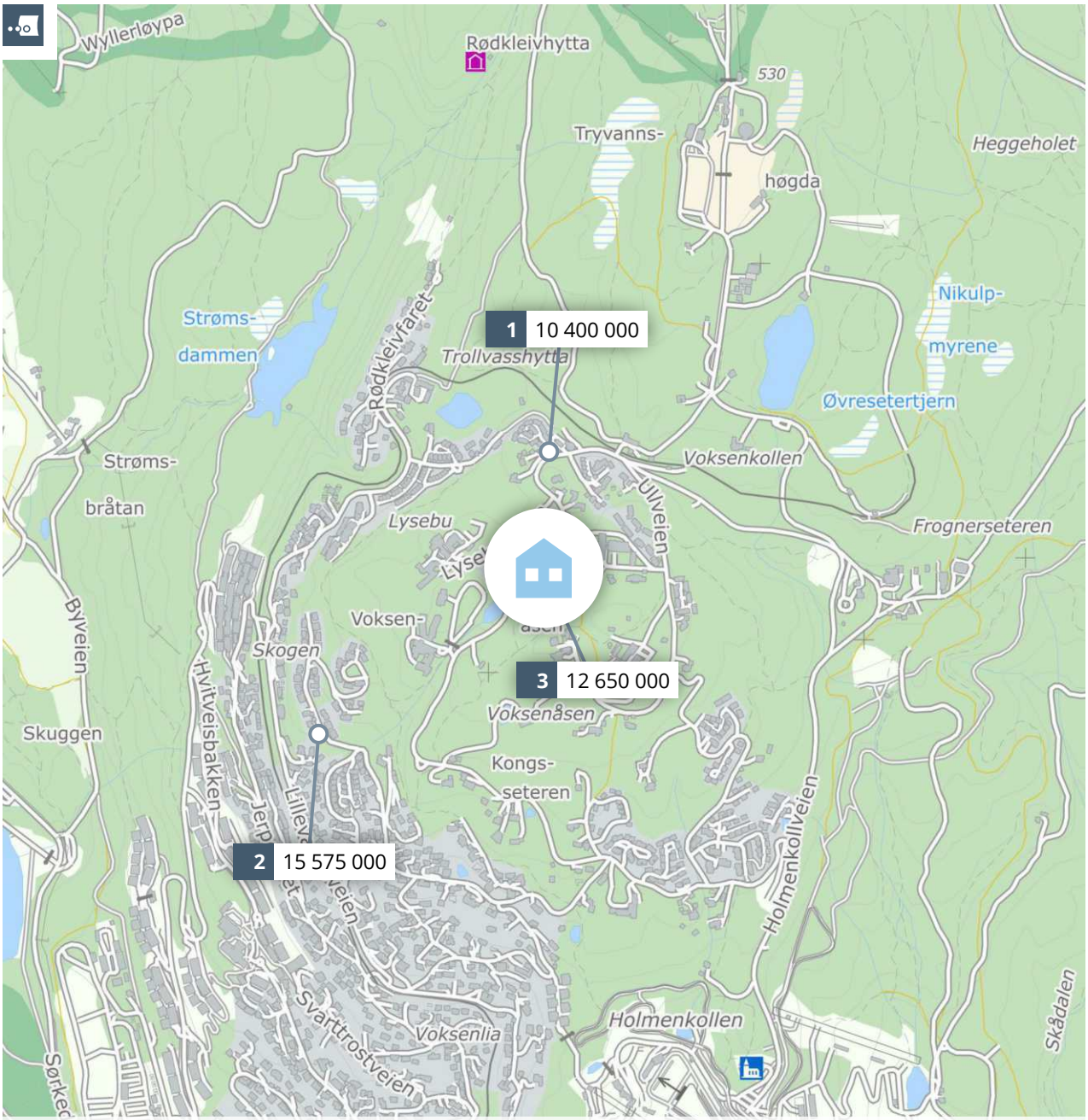
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZN1910

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

VOKSENKOLLVEIEN 35 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 28.10.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Anne Elisabeth Naper.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Voksenkollveien 35 D, 0790 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 33 BNR 3137 FNR 0 SNR 17 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VOKSENÅSEN

Verdivurdert til

14 250 000

-	14 250 000	71 970
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	198 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					198 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	2 700
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Voksenkollveien 112 A 131 m² 1995 175 m² 4 sov	27.02.2024	10 900 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**79 389**
2	Orreskogen 2 A 221 m² 2010 1 057 m² 4 sov	26.08.2025	15 400 000	**15 575 000**	0	15 575 000	**70 475**
3	Voksenkollveien 35 B 198 m² 2015 248 m² 4 sov	10.10.2024	12 500 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**63 889**

VOKSENKOLLEN
Halvpart av tomannsbolig med nydelig beliggenhet helt inntil skogen. Svært god intern beliggenhet, usjenert og med marka som en naturlig forlengelse av hagen. Solrike terrasser og hage.

Kort vei til T-bane (Voksenkollen stasjon).

Boligen er påkostet med gode tilvalgsløsninger og ser fremdeles nesten ny ut! Fleksibiliteten er god, med mulighet for opp til 6 soverom. Tiltalende bolig med gjennomgående god standard og delikat fargevalg. Avansert solcelle på hele sydsiden av taket.

Meget pen og innholdsrik familiebolig på Voksenkollen.
Boligen går over tre plan med 4 store soverom, 2 lekre bad, 2 stuer, påkostet kjøkken med fin åpen løsning mot spisestue, vaskerom og separat wc. Varmekabler i hele 1. etg. Det er direkte inngang fra stor dobbelgarasje med el-billader, teknisk rom og praktisk smøre-/lagringsbod.

Svært attraktiv beliggenhet med "ski inn" i Nordmarka.

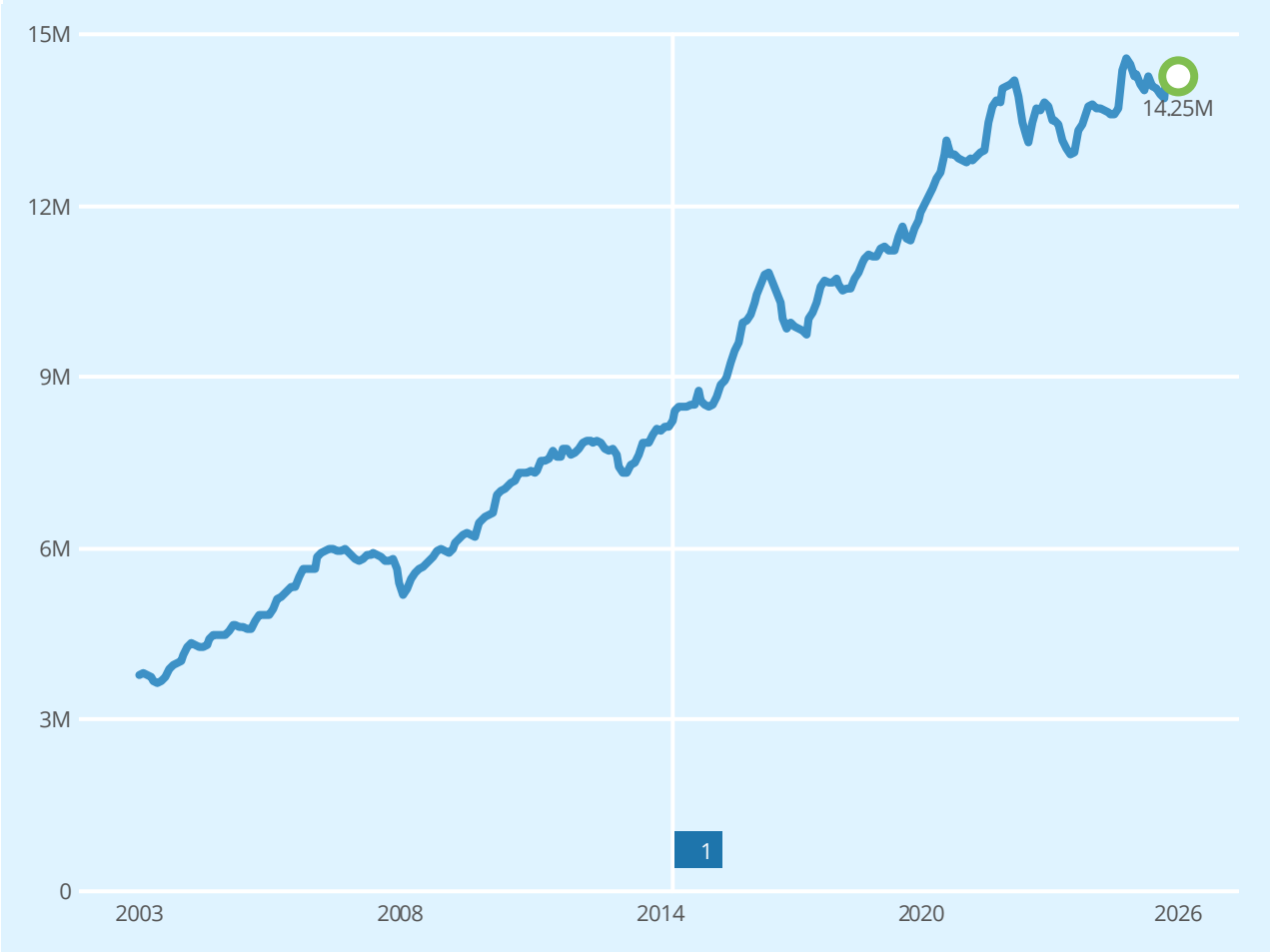
Boligen er en del av et populært boligfelt med forseggjorte fellesarealer, lekeplasser og skogen rett bak.
Nærhet til en rekke meget ettertraktede barnehager som Voksenkollen fritidsbarnehage, Tomm Murstad friluftsbarnehage og Voksentoppen ski- og friluftbarnehage. Eiendommen sogner til Grindbakken skole.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.02.2016		26.02.2016	-	7 800 000	-	7 800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Prisindeks samsvarer med e-takst

Tomannsboliger til salgs i Vestre Aker bydel nå

34
tomannsboliger til salgs

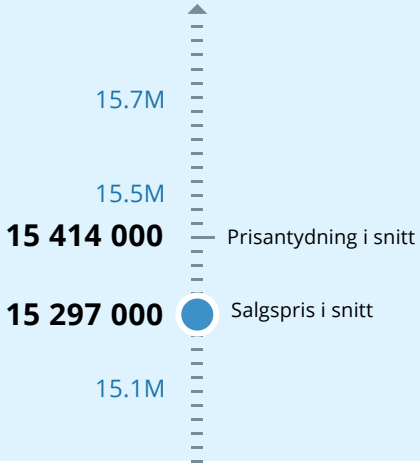


Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Tomannsboliger solgt i Vestre Aker bydel siste 3 mnd

26
tomannsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

41
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260169

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Christian Hegna	Nan-Camilla Sandlie Hegna

Gateadresse
Voksenkollveien 35D

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Byggning er forsikret gjennom sameie. Innbo med polise:

Polise/avtalenr.: 6645449

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: 6260169

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: Montering av strøm til boblebad og billader i garasje. Obs bygg representant har montert varmepumpe.

Arbeid utført av: OneCo og Obs bygg

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

Beskrivelse: 221220 i følge takstmannens rapport

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje. Montert av OneCo m/ samsvarserklæring

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert solcelleanlegg. Alle dokumenter ligger på "minside" på otovo.no.

Arbeid utført av: Otovo

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260169

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Utført endel utbedringer/ arbeider på garanti fra Solid/Solon (utbygger) i garantiperioden, dvs 10 år garanti. Dette var ting vi reklamerte på som de har rettet på. Det foreligger dokumentasjon hos Solid/ Solon og Plan og Bygg.

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: 6260169

Tilleggskommentar

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: 6260169

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Christian Hegna	b3d69d395c9b2e8a3f82 8e5a985ae70b2ebf57de	28.04.2026 09:47:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Hegna	eb61a8d9f16f4ace8d6ce4 4cdb2e222affa5d5e4	28.04.2026 09:54:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260169

→ 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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren PARK
Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367 OSLO

Att: Tove Lise Teilman

Oslo, 13.04.2026

Deres ref: 6260169
Vår ref: 514-1-17
Eiendommens navn: Voksenkollen Boligsameie
gnr 33 bnr 3137snr 17 i OSLO kommune
Adresse: Voksenkollveien 35d, 0790 OSLO
Org. nr.: 916896735
Selger: Christian Hegna, Tor
Camilla S. Hegna, Nan

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 84926837

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Kabel TV og Internett	kr	618,00
Etterslep: Kabel TV og Internett	kr	80,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 778,00
Totalt	**kr**	**4 396,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.
Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr. 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	13 074,00
Andel gjeld:	kr	0,00

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

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

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

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

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

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

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

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

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

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

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST BOLIGFORVALTNING

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
VOKSENKOLLEN BOLIGSAMEIE



Til seksjonseiere i Voksenkollen Boligsameie

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

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

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

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

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

Vel møtt!

FULLMAKT

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

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

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

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Voksenkollen Boligsameie

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

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

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

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

Oslo, 26.03.2025
på vegne av styret i Voksenkollen Boligsameie

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

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

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

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

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Hassan Yusuf Hashi.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 20 seksjoner.

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

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 84926837.

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

HMS

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

Brannsikringsutstyr

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

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

4. EIERSKIFTER

1 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Dugnad 5. juni 2024

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

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

Whatsapp-gruppe

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

Informasjon om vedtekter og blant annet hensynssoner

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

Brannsikkerhet og risikoanalyse

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

Trafikksikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 25.03.2025
Styret i Voksenkollen Boligsameie

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

-Og annen praktisk informasjon.

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Resultatregnskap

Voksenkollen Boligsameie

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

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

Balanse

Voksenkollen Boligsameie

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

OSLO, 31.12.2024
Styret for Voksenkollen Boligsameie

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

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

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

Note 2 Andre inntekter

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

Note 3 Personalkostnader

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

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

Note 4 Vedlikehold

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

Note 5 Driftskostnader

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

Note 6 Honorarer

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

Note 7 Andre kostnader

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

Note 8 Finansinntekter

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

*Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidige Forsikring ASA

Note 9 Bankinnskudd

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

Note 10 Egenkapital

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

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

Note 11 Disponible midler

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Voksenkollen Boligsameie

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Voksenkollen Boligsameie som viser et underskudd på kr 62 217,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vestby, 20. mars 2025

Moltzau Revisjon AS

Tone M. Moltzau

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Budsjett Voksenkollen Boligsameie for 2025

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

Budsjett Voksenkollen Boligsameie for 2025

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

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

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

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **Allminnelig flertall**

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

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

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

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

-Og annen praktisk informasjon.

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt

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

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

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

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Fredrik Ingeborgrud	Valgt for 2 år i 2024

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

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

Sted, 11. april 2025

Bjørn Fredrik Ingeborgrud
møteleder

Fanny stove lorentzen
seksjonseier

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

PROTOKOLL

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

Konstituering

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

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

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

   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

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

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

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

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

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **Allminnelig flertall**

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

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

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

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

-Og annen praktisk informasjon.

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt

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

Forslagsstiller: **Michelle Tully**

Flertallskrav: **2/3-flertall**

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt.

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

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

Budsjettet ble tatt til orientering.

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

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Bjørn Fredrik Ingeborgrud	Valgt for 2 år i 2024

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

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

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

Sted, 11. april 2025

Bjørn Fredrik Ingeborgrud
møteleder

Fanny stove lorentzen
seksjonseier

VEDTEKTER FOR VOKSENKOLLEN BOLIGSAMEIE

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

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

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

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

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

2. 3. 2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

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

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene innvendig

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

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

3.2 Bruksenhetene/bygningene utvendig

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

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

Eneboligene. Eierne bestemmer og bekoster selv alt utvendig vedlikehold.

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

3. 3 Fellesarealer

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

4. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

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

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

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

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

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

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

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

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

7. STYRET

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

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

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

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

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
VOKSENKOLLVEIEN 35D

Dato: 13.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530255
9117878

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 3137

Vi viser til bestilling av 20260410 for VOKSENKOLLVEIEN 35D.

GNR. 33 BNR. 3137

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.02.2016.

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

10706.4 m²

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

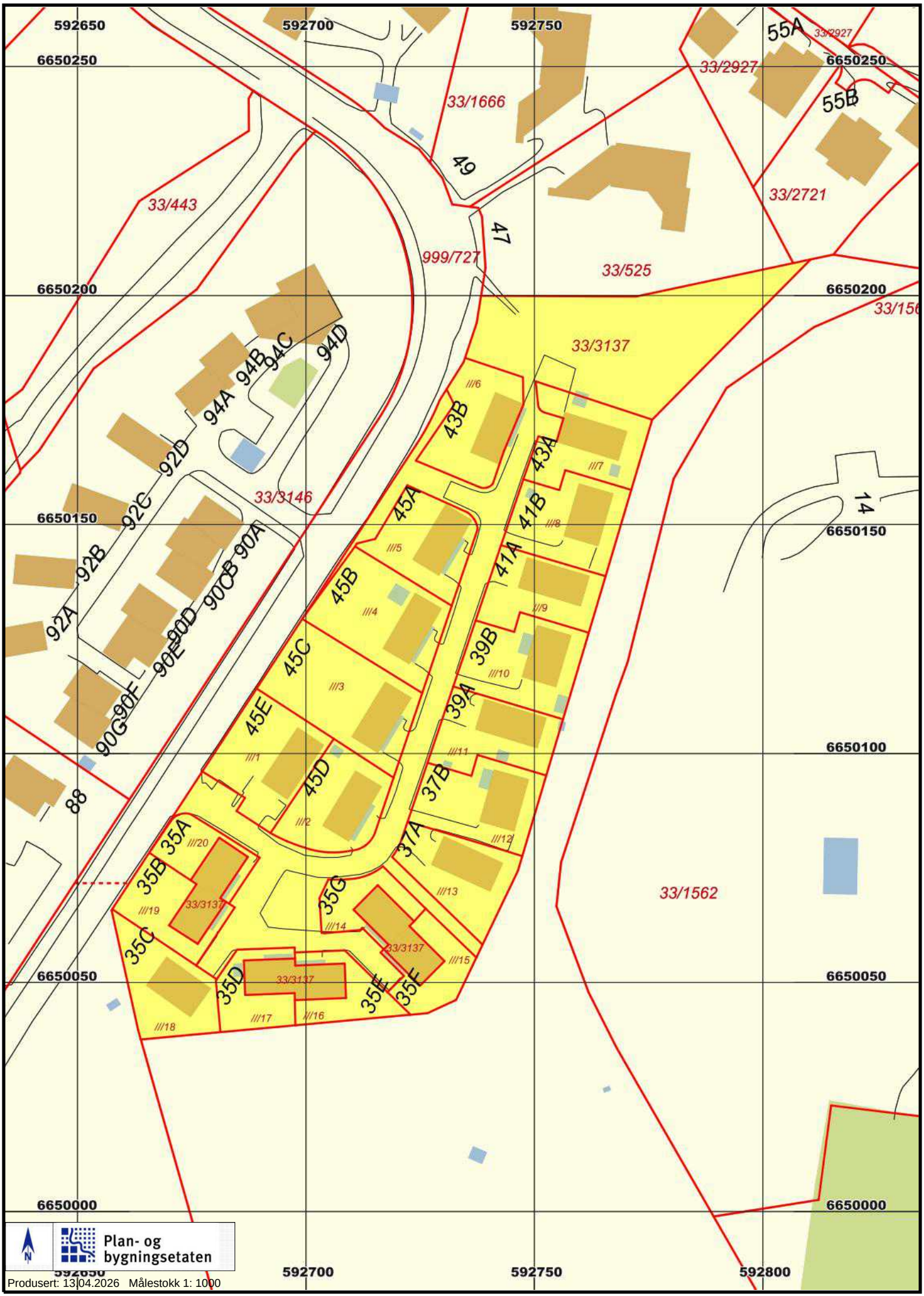
Målestokk= 1: 1000.

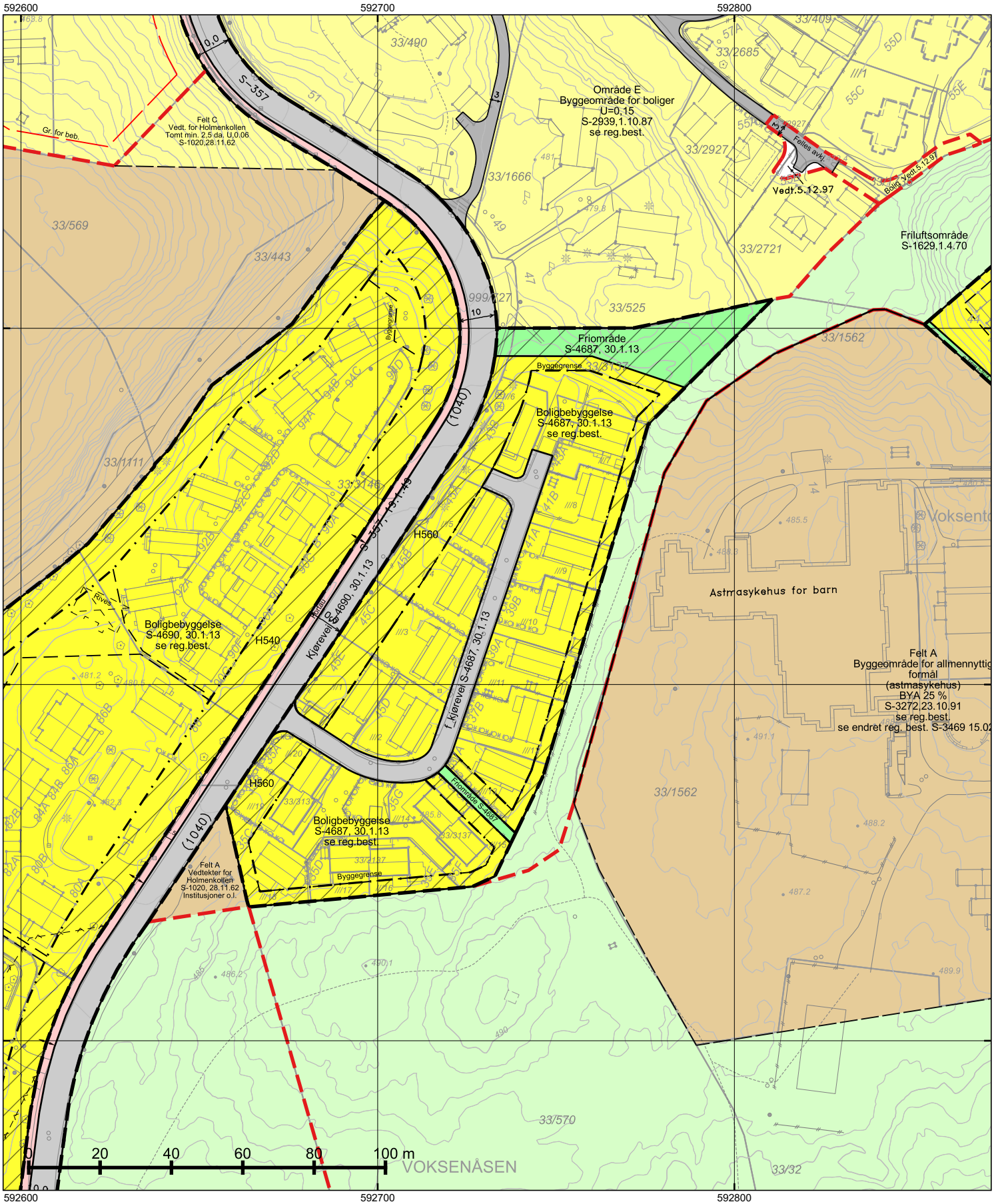
Eiendommen består av 24 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592650
592700
592750
6650250
6650200
6650150
6650100
6650050
6650000
33/1666
33/2927
55A
55B
33/2721
49
47
33/443
999/727
33/525
33/3137
33/3146
33/1562
43B
43A
45A
45B
45C
45D
45E
41B
41A
39B
39A
37B
37A
35A
35B
35C
35D
35E
35F
35G
92A
92B
92C
92D
94A
94B
94C
94D
90A
90B
90C
90D
90E
90F
90G
88
14
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.04.2026 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: 13.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

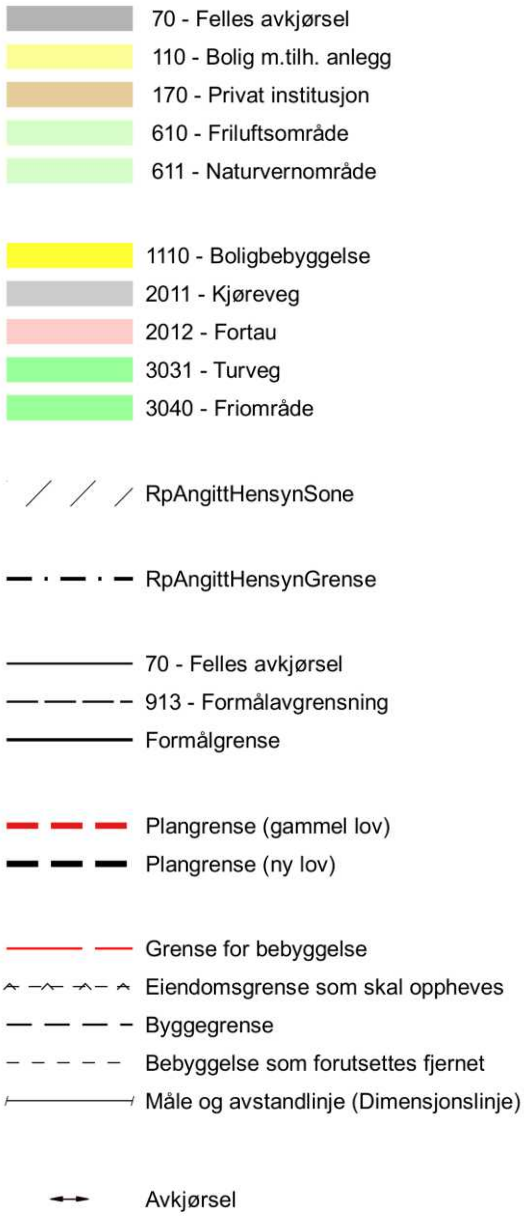
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

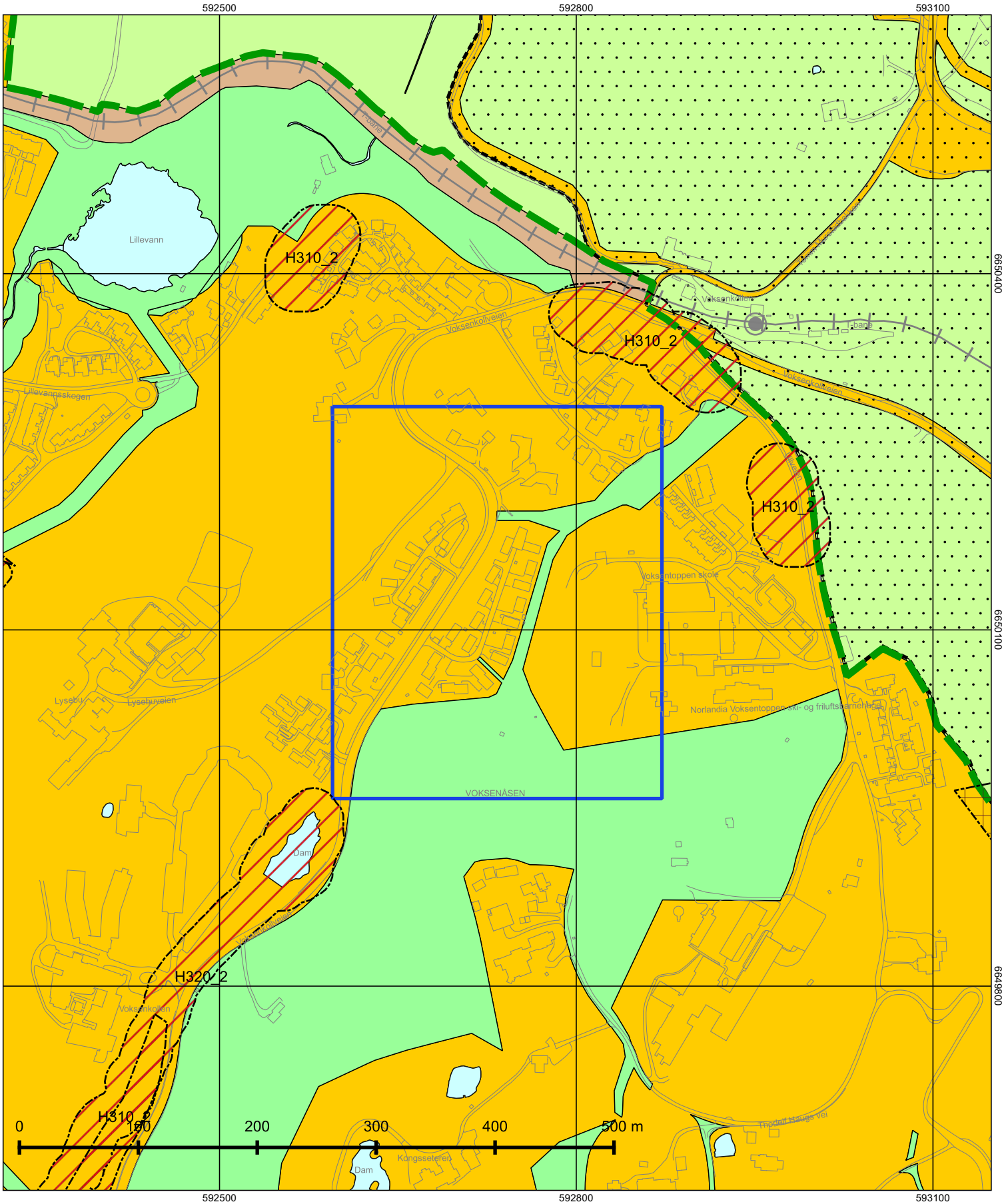
PlottID/Best.nr: 155824/ 86530255
Adresse: Voksenkollveien 35
Gnr/Bnr: 33/3137
Deres ref.:
Kommentar:

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: 13.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155824/86530255
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-4687

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2 Formål
- Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg
Fortau

- Grønnstruktur
Friområde

- Hensynssone
Bevaring naturmiljø H560

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

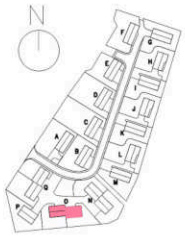
§ 13 Støy og forurensning
Krav til støyskjerming skal tilfredsstille Miljøverndepartementets skriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

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

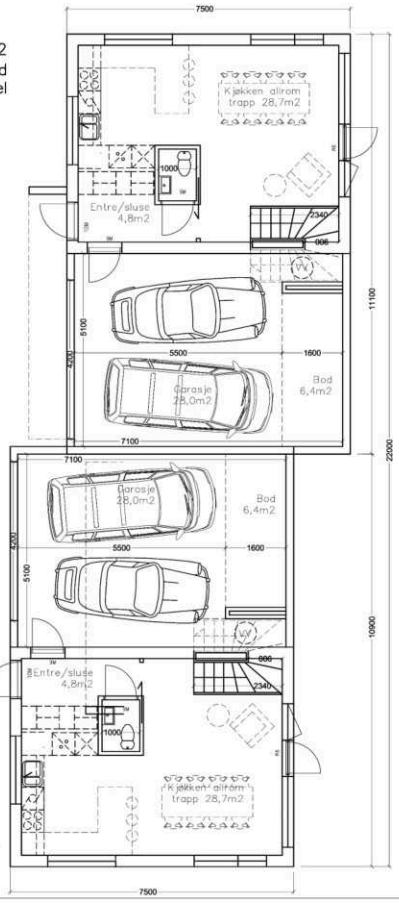
§ 14 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis ferdigattest for boligene skal avkjørsel fra Voksenkollveien og fortau langs planområdet være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent plan.

TOMANNSBOLIG O – PLANER OG SNITT

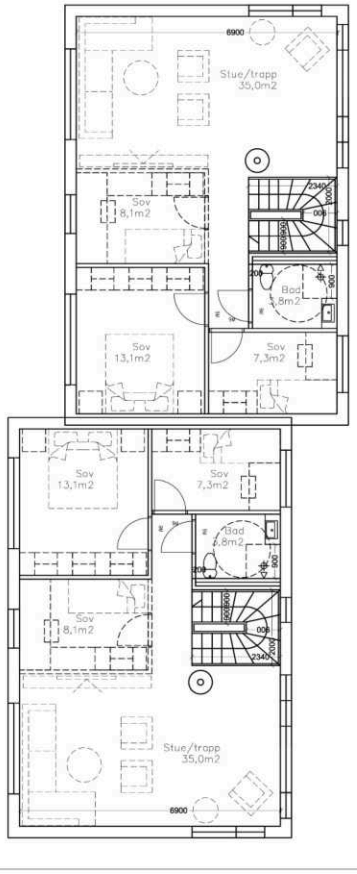
2–MANNSBOLIG BYA 165,3m2
BRA 155m2 + garasje/bod
for hver boligdel



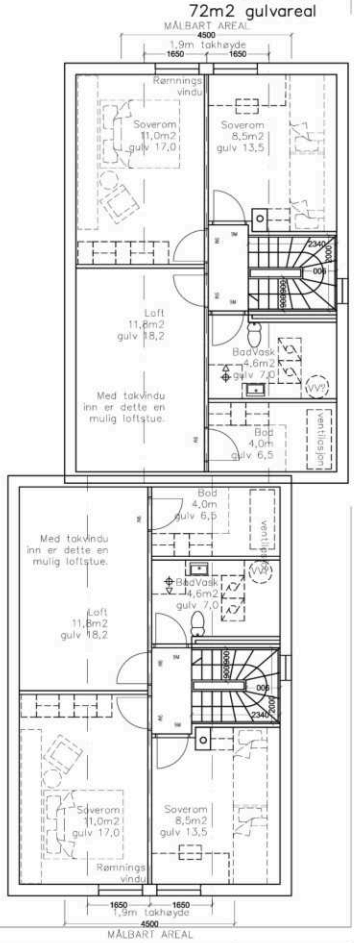
1. ETASJE 36m2
+ garasje/bod
TOTAL BRA 74m2 BRA

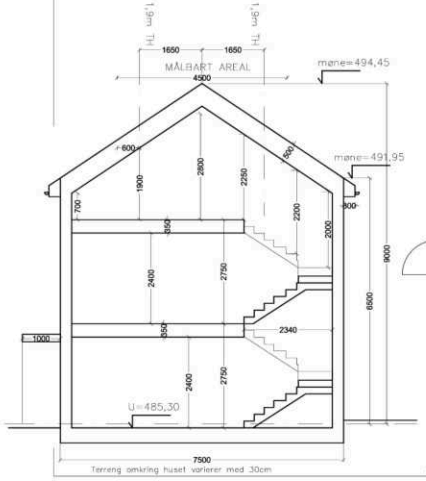


2. ETASJE
72m2 BRA



3. ETASJE
47m2 BRA
72m2 gulvareal





ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70				PROSJEKTNR.	GNR	BNR	PROSJEKT	SIGN: SK	KONT. SIGN:
				1313	33	570	VOKSENKOLLVEIEN FELT A	DATO: 12.03.2014	MÅLESTOKK: 1:100
				BYGGHERRE			TOMANNSBOLIG O – PLANER OG SNITT	TEGN.NR 0–23.01	VEDL.NR / INDEX
DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	SOLON EIENDOM					

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 25.06.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201405979-39 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Håkon Aarskog Knutsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN 35 D-E	Eiendom:	33/3137/0/0
Tiltakshaver:	VOKSENKOLLVEIEN FELT A AS	Adresse:	Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilsesg 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Voksenkollveien 35 D-E

Brukstillatelse av 19.06.2017 er opphevet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Denne brukstillatelse erstatter brukstillatelse av 11.01.2016, da det i denne brukstillatelsen var satt en dato for ferdigstillelse som er utgått. Ny brukstillatelse er likelydende som brukstillatelsen av 11.01.2016, men med ny dato for ferdigstillelse av tiltaket. Ansvarlig søker har i e-post av 19.06.2017 bekreftet at alle arbeider som i søknader om brukstillatelser av 18.12.2015 skulle ferdigstilles innen 14 dager, er utført.

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 18.12.2015. På dette grunnlag gis midlertidig brukstillatelse.

Midlertidig brukstillatelse gjelder for:

Hus O.

Vilkår for ferdigattest

Vi viser til vilkår for ferdigattest i rammetillatelse av 02.10.2014:

1. I henhold til reguleringsbestemmelse § 14 i reguleringsplan S-4687 skal avkjørsel fra Voksenkollveien være opparbeidet og ferdigstilt i henhold til godkjent plan.

2. Boligene som utløser krav til veiopparbeidelse vil ikke få ferdigattest før følgende er dokumentert:

- Veianlegget er ferdig opparbeidet i henhold til byggeplan godkjent av BYM og overtatt av kommunen.
- Grunn til vei er ervervet. Dette innebærer at veigrunn er utskilt som egen grunneiendom med eller uten matrikkelføring og overskjøtt til kommunen.

3. Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til forhåndsuttalelse er sendt VAV.

4. Før ferdigattest kan utstedes må felles sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8- 1.

5. Opparbeidelse i henhold til godkjente utomhusplaner skal være gjennomført før ferdigattest gis.

Ferdigstillelse
Dato for søknad om ferdigattest settes til 01.06.2019.

«Som-bygget»-tegninger må vise hvor endringene etter sist godkjente tegninger er. Plan- og fasadetegninger må også samsvare, for eksempel med tanke på plassering av rømningsstiger og vinduer.

Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen (01.06.2019), skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klagefristen er tre uker
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.06.2018 av:

Håkon Aarskog Knutsen - saksbehandler
Marianne Knutssøn Lindeberg - enhetsleder

Kopi til:
VOKSENKOLLVEIEN FELT A AS, Postboks 1847 Vika, 0123 OSLO, st@soloneiendom.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.03.2024
	201405979 - 82 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Elisabeth Alvilde Stalvik	

Adresse:	VOKSENKOLLVEIEN 35 D-E	Eiendom:	33/3137/0/0
Tiltakshaver:	VOKSENKOLLEN FELT A AS	Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Voksenkollveien 35 D-E (hus O)

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201405979			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan for 1, 2 og 3 etasje og Snitt	O-23.01	12.03.2014	1/22
Eksisterende og nytt terrengsnitt A-A, og B-B Nord-Sør	A-1.02	16.01.2014	1/23
Eksisterende og nytt terrengsnitt C-C, D-D, E-E, F-F og G-G	A-1.03	16.01.2014	1/24
Fasade mot nord, øst, vest og sør	O-1.01	12.03.2014	1/25
Situasjonskart - Avkjørselsplan			80/2
Utomhusplan - som bygget			80/5

Andre forhold

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 26.01.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Elisabeth Alvilde Stalvik - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

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

Voksenkollveien 35D

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. ... 124 barn	5 min 0.3 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5... 8 barn	7 min 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-... 31 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	6 min
Joker Holmenkollen	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Røa Senter	13 min
Boots apotek Slemdal	10 min
Vinderen Vinmonopol	13 min

SPORT

Voksentoppen spesialskole	5 min
Voksenkollveien minifotballbane	8 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	6 min
Hovseter Velvære	10 min

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

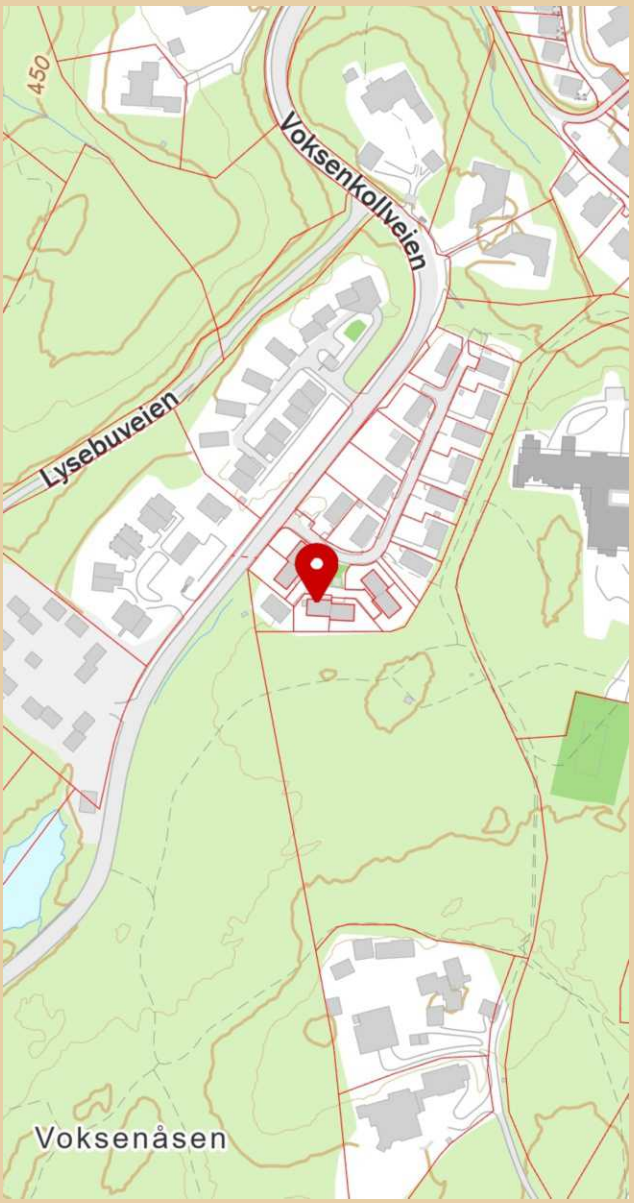
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Voksenkollveien 35D

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

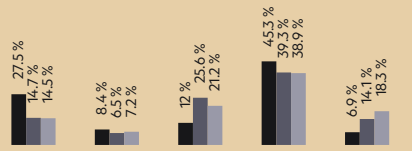
BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. (... 124 barn	5 min 0.3 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5 ... 8 barn	7 min 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-5... 31 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	6 min
Joker Holmenkollen	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Voksentoppen spesialskole	5 min
Voksenkollveien minifotballbane	8 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	6 min
Hovseter Velvære	10 min

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

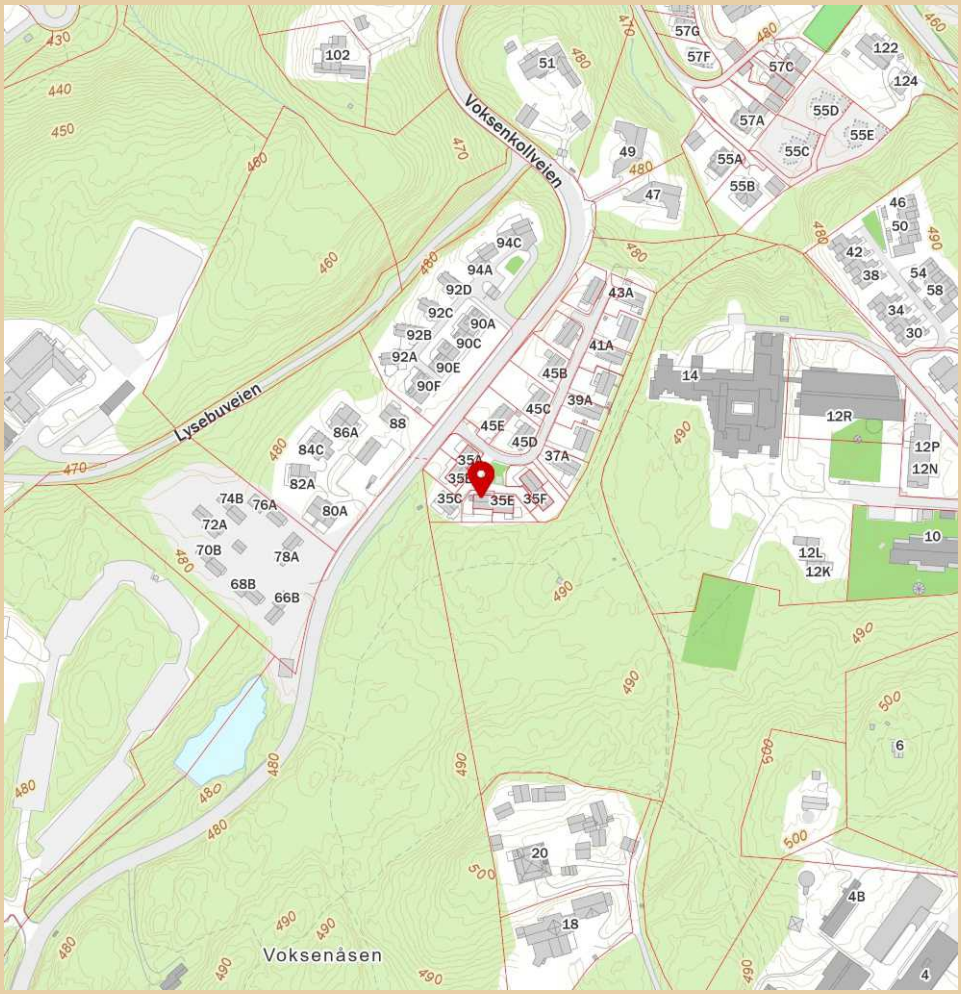
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Gateparkering
Lett 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Voksenkollveien 35D

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Voksentoppen ski- og friluftsbhg. ... 124 barn	5 min 0.3 km
Voksenkollen fritidsbarnehage (2-5... 8 barn	7 min 0.6 km
Tomm Murstad friluftsbarnehage (2-... 31 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Besserud	6 min
Joker Holmenkollen	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Røa Senter	13 min
Boots apotek Slemdal	10 min
Vinderen Vinmonopol	13 min

SPORT

Voksentoppen spesialskole	5 min
Voksenkollveien minifotballbane	8 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	6 min
Hovseter Velvære	10 min

«Rent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

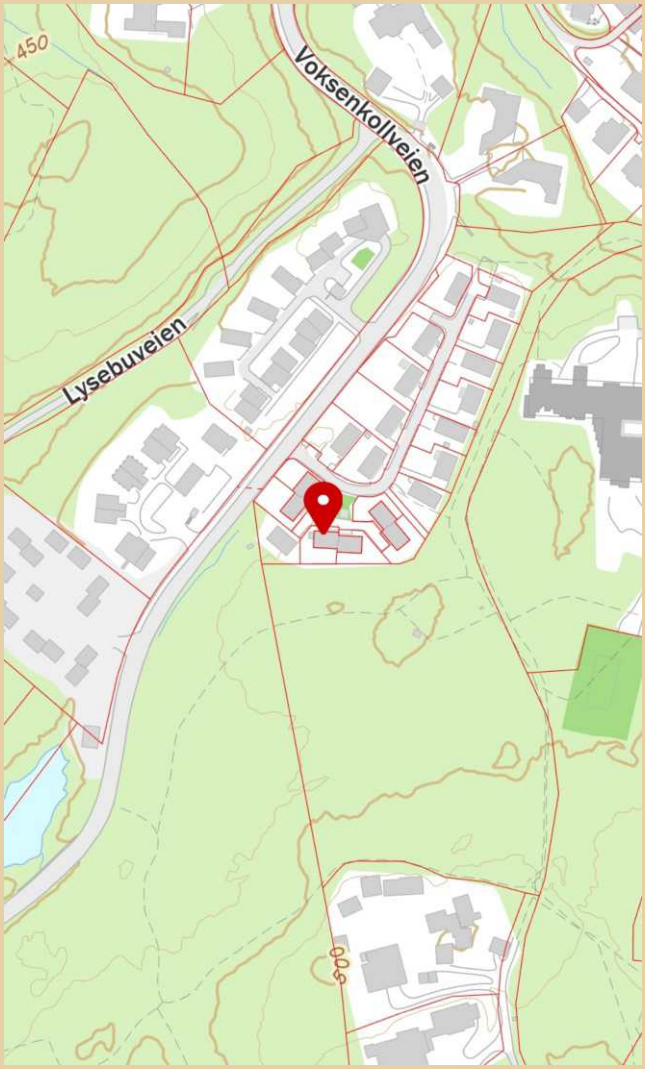
Støynivået
Lite støynivå 98/100

—

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 35D, 0790 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 3137, Snr. 17, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260169

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Anne Elisabeth Naper

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 952 76 007

E-post: anne.naper@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.
