

ILADALEN

Vøyensvingen 7

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

49/54 kvm

ENERGIKLASSE

B

OMKOSTNING KJØPER

152 610,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

1380 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 674 007,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

5 277,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 31 397,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

1 728,-

BYGGEÅR

2010

Din megler



Silje Hoel Nygård
Eiendomsmeglerfullmektig
Silje.Nygard@emera.no
+47 992 46 653



Velkommen hjem!

Velkommen til Vøyensvingen 7!

En lys og moderne 2-roms med attraktiv og rolig beliggenhet i Iladalen. Leiligheten har store franske vinduer som gir rikelig med dagslys, en god planløsning og garasjeplass med elbillader - en attraktiv kombinasjon i dette området.

Høydepunkter:

- Garasjeplass med elbillader (fritt omsettelig)
- Store franske vinduer - svært gode lysforhold
- Oppvarming og varmtvann inkludert
- Heis i bygget
- Felles takterrasse med gode solforhold
- Rolig og attraktiv beliggenhet ved Iladalen
- God og moderne planløsning



























































P

Stopp
Vending
22:00-06:00

evo

1005



evo

evo

Thun alle
Vögele 10-34

DS 31549



coop
mega

Kiellands Hus



Härliggen
blir enda
enkelt.

KUPP
-30%

KUPP
-30%

Välkomna
till vår
nytt utbud

**BAKER
NORDBY**
Välkommen till vår
nya Baker Nordby

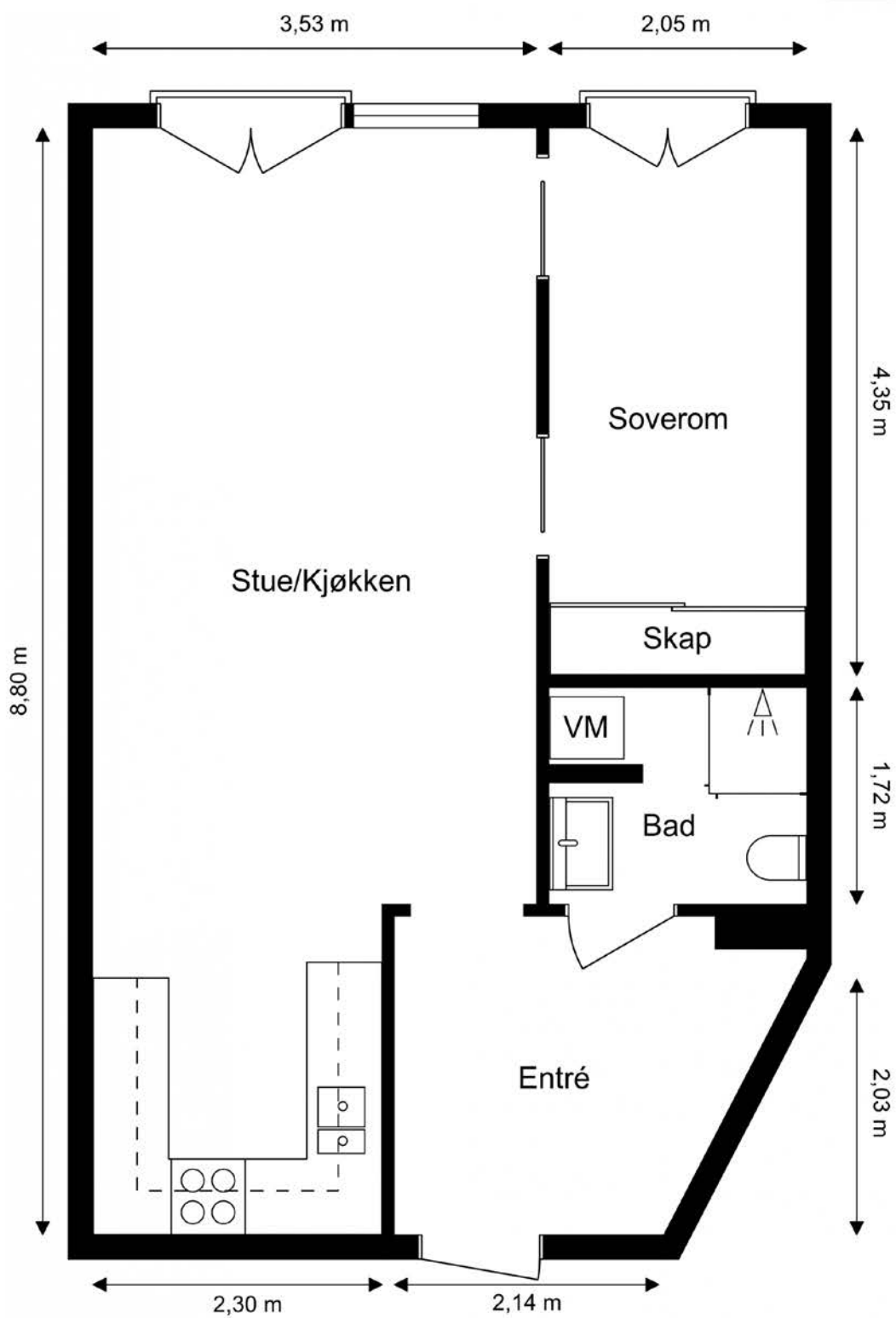
- Kaffe
- Lustbröd
- Sundagsbröd
- Hvetebröd
- Iskaffe
- Käke

TILBUD
Samlingspris videns
lynnaste

34,90

Plantegning

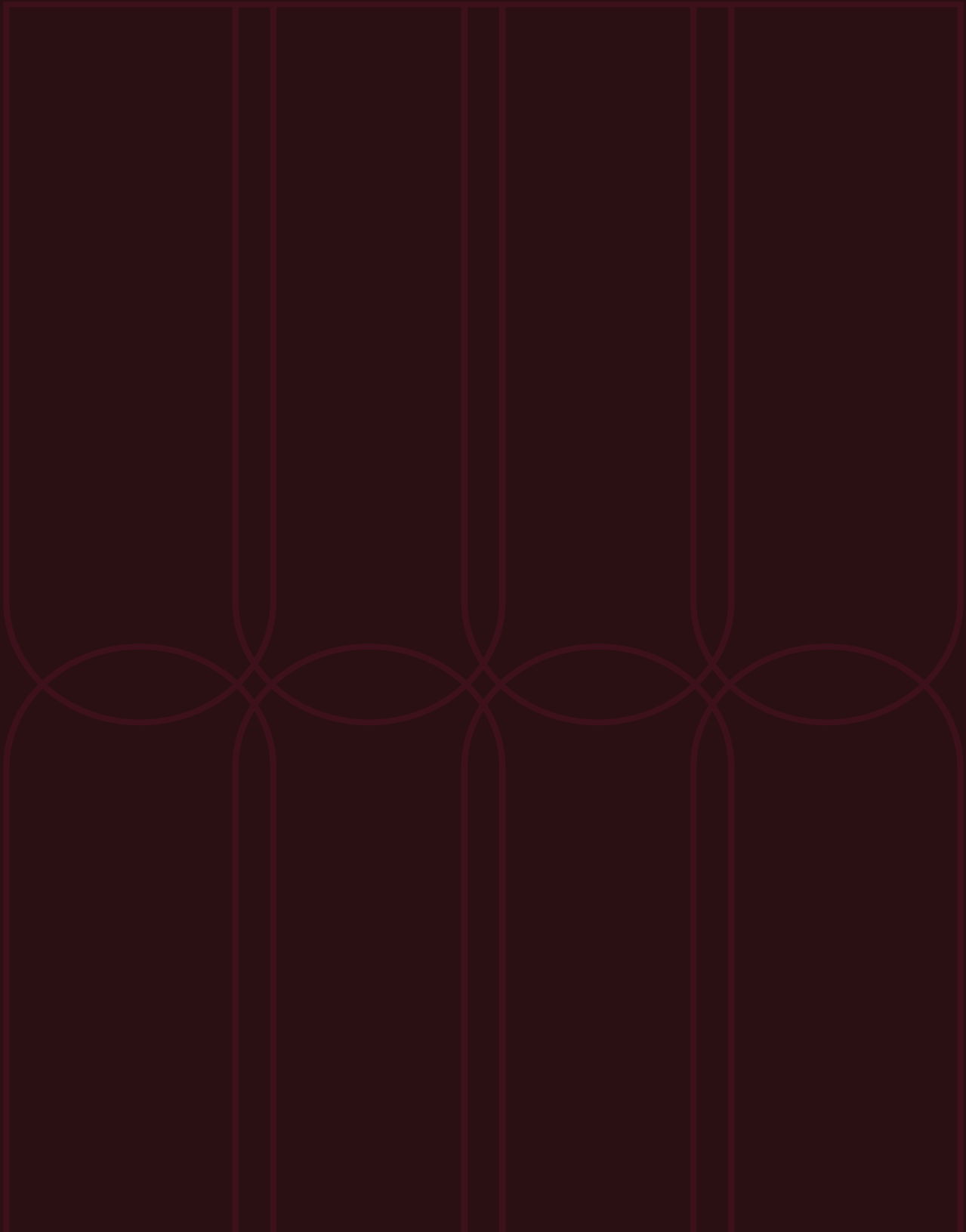




Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

VØYENSVINGEN 7

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 490 000

Omkostning kjøper

5 490 000,00 (Prisantydning)

31 397 (Andel av fellesgjeld)

5 521 397 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

138 020 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

139 110 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

152 610 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 660 507 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 674 007 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 674 007

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 277,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr. 5.277,- per måned.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Fjernvarme (oppvarming): kr. 803,-
- Renter lån: kr. 183,-
- Avdrag lån: kr. 115,-
- Felleskostnader bolig: kr. 1.842,-
- Vedlikeholdsinntekter: kr. 1.200,-
- Kabel-TV og internett: kr. 570,-
- Garasjeplass: kr. 564,-

På grunn av prisstigning og rentøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: I følge selger utgjør eiendomsskatten noen få hundre kroner per år for boligen.

Fellesgjeld

Kr 31 397 pr. 09.03.2026

Kjøperen må være innforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Styret i sameiet bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånummer: 98207702153
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
 Restsaldo per 09.03.2026: kr. 2.391.1997,-
 Andel av saldo: kr. 31.398,-
 Antall terminer til innfrielse: 56 (siste termin 30.01.2040)
 Type rente: Flytende
 Rentesats per 09.03.2026: 7% pa

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene. Bredbåndsavtalen leveres av Altibox.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 1 728 pr. 09.03.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 511 340 (2025)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 045 358 (2025)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og rolig beliggenhet i et etablert og ettertraktet boligområde midt mellom Torshov, Sagene, Lovisenberg og Alexander Kiellands. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har byens liv rett utenfor døren. Området har de siste årene gjennomgått en stor forvandling, og fremstår i dag som et moderne og levende knutepunkt.

Med noen få minutters gange finner du hyggelige kaféer, populære restauranter og sjarmerende uteserveringer. Dagens første kaffekopp kan for eksempel nytes på Åpent Bakeri i Tranen, som om kvelden forvandles til en av byens mest omtalte pizzarestauranter. I nærheten finner du også vinbaren Bar Amour, Colonel Mustard med god mat og brettspill, samt flere kjente kaffebarer som Java, Tim Wendelboe og Supreme Roastworks.

For den matglade er det kort vei til Vulkan, et spennende byutviklingsprosjekt med Mathallen, konsertscener, treningssentre, kunstscole, hotell og et rikt utvalg av restauranter og barer. Like ved ligger også Kiellands Hus, et praktisk nærsenter med Coop Mega med ferskvaredisk, apotek, vinmonopol, blomsterbutikk, bokhandel, bakeri og kafeer. Ringen Kino og Ringnes Park senter ligger også bare noen minutters gange unna, med kino, butikker og spisesteder.

Området er kjent for sine flotte grøntområder og rekreasjonsmuligheter. Iladalen Park og St. Hanshaugen er innen kort gangavstand, og byr på store gressletter, lekeplasser og gode forhold for både små og store. Akerselva ligger like nedenfor, og inviterer til avslappende spaserturer gjennom frodig natur og historiske omgivelser, hele veien fra sentrum og opp mot Maridalen. For den aktive finnes et bredt utvalg av treningssentre som SATS Ila, SATS Ringnes Park, Athletica Vulkan og flere mindre, spesialiserte studioer.

Det gode kollektivtilbudet gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. Fra Kiellands plass går bussene 21, 33, 34 og 54 med hyppige avganger, også gjennom natten. I tillegg er det kort vei til Biermanns gate trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 18 som raskt tar deg til sentrum, Majorstuen eller Grünerløkka.

Fra leiligheten har du også enkel tilgang til flere utdanningsinstitusjoner som Arkitektur- og designhøgskolen (AHO), Kunsthøgskolen (KHiO), Westerdals, Elvebakken videregående, OsloMet, Handelshøyskolen BI og Universitetet i Oslo.

Parkering

Det medfølger en garasje plass (nr. 20) i felles garasjekjeller. Plassen er utstyrt med elbillader. Også folk som ikke er sameiere kan kjøpe garasje plass her.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Det faktureres månedlige kostnader på kr. 564,- for parkeringsplassen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1380 m²

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

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 11.06.2014. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 11.06.2024.

Innhold

Selveierleiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, stue/kjøkken, 1 soverom og badrom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 49 m² Entré, stue/kjøkken, badrom og 1 soverom.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er fremvist av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

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

Standard

Velkommen til Vøyensvingen 7, en arealeffektiv og lys leilighet med attraktiv beliggenhet rett ved Alexander Kiellands plass. Boligen har en funksjonell planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, store vindusflater og gode lysforhold. Fra oppholdsrommet er det adkomst til fransk balkong som bidrar til en luftig romfølelse.

Leiligheten inneholder et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt en innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Boligen fremstår som praktisk og lett å møblere, med gode bruksegenskaper i hverdagen.

Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller med elbillader. Beboerne har tilgang til en flott felles takterrasse med gode solforhold gjennom sommerhalvåret og fantastisk utsikt – perfekt for sosiale sammenkomster i sommervarmen, kun en heistur unna.

Entré:

Entré med parkett på gulv og malte, slette overflater på vegger og himling. Rommet har gode oppbevaringsmuligheter i garderobeløsning, samt plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen fungerer som et ryddig og funksjonelt bindeledd mellom leilighetens øvrige rom.

Kjøkken:

Moderne kjøkken med innredning fra 2010 med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Mekanisk avtrekk via ventilator. Kjøkkenet har en praktisk utforming med gode arbeidsflater samt oppbevaringsmuligheter, og ligger i åpen løsning mot stue som gir oppholdsrommet en sosial og luftig planløsning. Overflater består av parkett på gulv og malte vegger og himling.

Stue:

Stue med parkett på gulv og malte, slette overflater på vegger og himling. Rommet har en god og fleksibel planløsning med plass til både sofagruppe og spiseplass/arbeidsplass.

Her har du franske vinduer med store vindusflater som kan åpnes helt ned til gulvet, noe som gir godt med naturlig lys og bidrar til en åpen og luftig romfølelse.

Soverom:

Soverom med parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Rommet har fleksible innredningsmuligheter, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt garderobeløsning med skyvedører som gir gode oppbevaringsmuligheter. Godt med lysinnslipp fra franske vinduer gir soverommet et luftig og åpent uttrykk.

Baderom:

Flislagt baderom fra byggeår. Fliser på gulv og vegger, samt slette overflater i himling. Badet er utstyrt med servant og innredning med glatte fronter, veggmontert

klosett og dusj med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte over dør.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:

Gode oppbevaringsmuligheter i entré og på soverom. Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 5 m².

Garasje:

Boligen disponerer én parkeringsplass i felles garasjekjeller. Det er montert elbillader tilknyttet plassen.

Felles takterrasse:

Beboerne har tilgang til en flott felles takterrasse med møblement. Takterrassen ligger kun en heistur unna og fungerer som et hyggelig fellesområde for opphold og sosiale sammenkomster. Her har du nydelig utsikt over Oslo samt gode solforhold gjennom sommerhalvåret.

Hvitevarer: Hvitevarer medfølger handelen, dette inkluderer også vaskemaskin.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av salgsoppgaven.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Theodor Bugge Østlie

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja.
- Beskrivelse: Leietaker meldte om tett avløp og tilbakeslag av kloakk i dusjen 15. september 2025. Arbeid utført av: UM Eiendomsdrift AS

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

- Ja, kun av faglært.
- Beskrivelse: Tett dusj sluk, blokkering funnet ca. 3-4 meter inn i røret i form av oppsamlet papir - brukerfeil/feilbruk. Spylt åpent og funksjonstestet med kunde på sted - alt OK. Arbeid utført av: UM Eiendomsdrift AS

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja.
- Beskrivelse: Ladeboks installert gjennom sameiet.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget:

- Nyinstallasjon.
- Montering av stikkontakter i stue, gang og soverom.
- Byttet lamper på soverom, gang og over spisebord.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGUI er ikke blitt undersøkt av takstmann. Se vedlagt tilstandsrapport for vurderinger av TG1 og TGIU. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen og felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning - felles bygningsdeler, UTVENDIG:

Byggeår: 2010

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater og kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Bygning - felles bygningsdeler, innvendig:

- Etasjeskiller i betong
- Felles varmtvann
- Trapper i betong
- Dørcalling
- Personheis

Overflater innvendig, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Våtrom/baderom:

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Fliser på gulv.

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Luftespalte med lufttilførsel over dør.

Tilleggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova. Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset

evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensåpning i front til fordelerskap.

Ventilasjon:

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftspalte med lufttilførsel over dør.

Spørsmål til eier:

Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet?

Anlegget er fra byggeåret.

Når ble det sist inspisert eller rengjort? Ukjent.

Tekniske detaljer:**Elektrisk anlegg:**

Sikringer av jordfeilautomater.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 2010.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ja. Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Nyinstallasjon
- Montering av stikkontakter i stue, gang og soverom
- Byttet lamper på soverom, gang og over spisebord

Inntak og sikringsskap:

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, almene tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ukjent.

Generell kommentar:

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler vurdert med TG2:**- INNVENDIG | Dører**

Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Justering anbefales.

- VÅTROM | Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekkdannelser i mykfuger. Forholdet kan svekke fugens funksjon som bevegesels- og tettesjikt. Re-fuging bør påregnes. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- VÅTROM | Overflater gulv

Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. Dersom forholdet utvikler seg, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

- VÅTROM | Sluk, membran og tettesjikt

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstillende vurderingskriteriene i NS 3600. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring.

Membranen har passert halvparten av forventet levetid. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Henviser til rapporten for mer detaljert informasjon.

Øvrig informasjon

Adresse

Vøyensvingen 7, 0458 OSLO

Gnr. 219, bnr. 145, snr. 36, ideell andel 1/1

Gnr. 219, bnr. 145, snr. 80, ideell andel 1/39

i Oslo kommune.

Selger

Mentor Media Holding AS

Sameie

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Organisasjonsnummer: 996575853

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

Svar fra styret:

1. Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i sameiet i nær fremtid?
 - Nei, ikke noen konkrete planer ut over vanlig vedlikehold.
2. Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i sameiet som vi kan få tilsendt?
 - Vi har ikke slik oversikt tilgjengelig. Av større vedlikehold har vi lagt ny membran på uteplattning i 5. etg og fått ordnet gulvet i bilheisen i garasjen. Av oppgraderinger gjennomført den seneste tiden er det ikke mye, bortsett fra oppgradering av postkasseanlegget.
3. Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?
 - Nei, ingen konkrete planer.
4. Ser sameiet har felles grunnpakke for tv/internett, som er inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?
 - Telenor.
5. Er det ellers noe som styret ønsker at vi skal informere nye eiere om?
 - Nei.
6. Kan dere sende meg dokumentet "Innkalling til generalforsamling?"
 - Det er ikke utformet innkalling til årsmøte for 2026.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 80717142

Husdyr: Dyrehold søkes til styret.

Forkjøpsrett: Det foreligger ikke forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2024 viser et positivt resultat på litt over 380.000 kr. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på litt over 580.000 kr.

Se vedlagt årsberetning for ytterligere informasjon.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Dugnad praktiseres i regi av sameiet ved behov.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.

Elektriske varmekabler på badetrom.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på mellom ca. 7.000 - 11.000 kWh og ellers månedlige strømreregninger på mellom ca. 600 kr - 1.600 kr, avhengig av forbruk og strømpris. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke tegnet avtale om Norgespris.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

[http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?](http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167)

[id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167](http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167)

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til blant annet bolig.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Eiendommen er regulert til blant annet bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

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

301/219/145/36:

22.01.1903 - Dokumentnr: 900509 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Rettighetshaver Maridalsvn. 62b.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1920 - Dokumentnr: 901674 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1920 - Dokumentnr: 901675 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1923 - Dokumentnr: 993692 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1962 - Dokumentnr: 519452 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1971 - Dokumentnr: 502776 - Bestemmelse om bebyggelse

vedr. innredning, vareheis m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2010 - Dokumentnr: 347550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/4513

07.05.2012 - Dokumentnr: 350978 - Bruksrett

Rettighetshaver: Handelseiendommer 3 AS

Org.nr: 998 437 849

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Buvik Kari Hangeland

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Bühning-Andersen Birger

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Eriksen Siri Øverland

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Frey Harald Eika

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Gulliksen Tommy

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Hannemyr Bjørnar

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Hansen-Gaard Hans Sverre

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Kjeldset Ola

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Kvalsvik Jørgen Haverstad

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Leilighetsinvest AS

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Mesel Inger Kirstine

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Nguyen Leon Nhat Tran

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Raabe Sigrid Solbakk

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Ranchil Eivind Alexander

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Wilsher Thomas

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Wilsher Veronika Lervik

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Ødegård Johannes Dag

Bestemmelse om 2 parkeringsplasser

Registrert på feil måte

Rettet etter tingl. §18

09.09.2021. Arkivref. 17/57085-22

Transport

Fra: Bunnpris Iladalen AS

Org.nr: 993 971 480

Til: Handelseiendommer 3 AS

Org.nr: 998 437 849

13.05.2015 - Dokumentnr: 423528 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Eriksen Siri Øverland

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Hansen-Gaard Hans Sverre

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Kvalsvik Jørgen Haverstad

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Nguyen Leon Nhat Tran

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Raabe Sigrid Solbakk
Gjelder parkering.

04.08.2015 - Dokumentnr: 705008 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:12
Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:
Eriksen Siri Øverland
Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Hansen-Gaard Hans Sverre
Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:
Kvalsvik Jørgen Haverstad
Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Nguyen Leon Nhat Tran
Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Raabe Sigrid Solbakk
Gjelder parkering
Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

21.01.2016 - Dokumentnr: 58535 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
Org.nr: 916 221 088
Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:
Eriksen Siri Øverland
Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:
Kvalsvik Jørgen Haverstad
Kan ikke overdras til andre enn eiere av seksjoner i

Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5 foruten sammen med gnr. 219 bnr. 5 snr. 7

02.02.2016 - Dokumentnr: 94361 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
Org.nr: 916 221 088
Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Raabe Sigrid Solbakk
Kan ikke overdras til andre enn eierene av seksjoner i
Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5, foruten sammen med gnr. 219 bnr. 5 snr. 12.

02.02.2016 - Dokumentnr: 94396 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
Org.nr: 916 221 088
Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Nguyen Leon Nhat Tran
Kan ikke overdras til andre enn eiere av seksjoner i
Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5, foruten sammen med gnr. 219 bnr. 5 snr. 9

04.03.2016 - Dokumentnr: 191237 - Urådighet
Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
Org.nr: 916 221 088
Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
Hansen-Gaard Hans Sverre
Kan ikke overdras til andre enn eiere av seksjoner i
Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5, foruten sammen med gnr. 219 bnr. 5 snr. 10

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

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

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

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

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

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

24.02.2026 - Dokumentnr: 209948 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra
rettighetshaver
Rettighetshaver: Emera NoI AS
Org.nr: 934 963 385
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

14.05.2010 - Dokumentnr: 347550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 49/4513

301/219/145/80:

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

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

05.10.1920 - Dokumentnr: 901675 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere
18.09.1923 - Dokumentnr: 993692 - Bestemmelse om
gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:145
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

14.05.2010 - Dokumentnr: 347550 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/4513

07.05.2012 - Dokumentnr: 350978 - Bruksrett

Rettighetshaver: Handelseiendommer 3 AS

Org.nr: 998 437 849

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Buvik Kari Hangeland

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Bühning-Andersen Birger

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Eriksen Siri Øverland

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Frey Harald Eika

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Gulliksen Tommy

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Hannemyr Bjørnar

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Hansen-Gaard Hans Sverre

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Kjeldset Ola

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Kvalsvik Jørgen Haverstad

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Leilighetsinvest AS

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Mesel Inger Kirstine

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Nguyen Leon Nhat Tran

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Raabe Sigrid Solbakk

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Ranchil Eivind Alexander

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Wilsher Thomas

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Wilsher Veronika Lervik

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Ødegård Johannes Dag

Bestemmelse om 2 parkeringsplasser

Registrert på feil måte

Rettet etter tingl. §18

09.09.2021. Arkivref. 17/57085-22

Transport

Fra: Bunnpris Iladalen AS

Org.nr: 993 971 480

Til: Handelseiendommer 3 AS

Org.nr: 998 437 849

13.05.2015 - Dokumentnr: 423528 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Eriksen Siri Øverland

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Hansen-Gaard Hans Sverre

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Kvalsvik Jørgen Haverstad

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Nguyen Leon Nhat Tran

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Raabe Sigrid Solbakk

Gjelder parkering.

04.08.2015 - Dokumentnr: 705008 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:219 Bnr:5 Snr:12

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Eriksen Siri Øverland

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:

Hansen-Gaard Hans Sverre

Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:

Kvalsvik Jørgen Haverstad

Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
 Nguyen Leon Nhat Tran
 Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
 Raabe Sigrid Solbakk
 Gjelder parkering
 Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune

21.01.2016 - Dokumentnr: 58535 - Urådighet
 Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
 Org.nr: 916 221 088
 Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:
 Eriksen Siri Øverland
 Hefter i ideell 1/78 av matrikkelenhet tilhørende:
 Kvalsvik Jørgen Haverstad
 Kan ikke overdras til andre enn eiere av seksjoner i
 Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5 foruten sammen
 med gnr. 219 bnr. 5 snr. 7

02.02.2016 - Dokumentnr: 94361 - Urådighet
 Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
 Org.nr: 916 221 088
 Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
 Raabe Sigrid Solbakk
 Kan ikke overdras til andre enn eierene av seksjoner i
 Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5, foruten
 sammen med gnr. 219 bnr. 5 snr. 12.

02.02.2016 - Dokumentnr: 94396 - Urådighet
 Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
 Org.nr: 916 221 088
 Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
 Nguyen Leon Nhat Tran
 Kan ikke overdras til andre enn eiere av seksjoner i
 Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5, foruten
 sammen med gnr. 219 bnr. 5 snr. 9

04.03.2016 - Dokumentnr: 191237 - Urådighet
 Rettighetshaver: Sameiet Vøyensvingen 10
 Org.nr: 916 221 088
 Hefter i ideell 1/39 av matrikkelenhet tilhørende:
 Hansen-Gaard Hans Sverre

Kan ikke overdras til andre enn eiere av seksjoner i
 Sameiet Vøyensvingen 10, gnr. 219 bnr. 5, foruten
 sammen med gnr. 219 bnr. 5 snr. 10

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

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

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

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

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2026 - Dokumentnr: 209948 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Emera Nol AS

Org.nr: 934 963 385

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

14.05.2010 - Dokumentnr: 347550 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 36

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 49/4513

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie

menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandlingen. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Boligselgerforsikring for profesjonelle dekker selgers ansvar overfor kjøper, begrenset til boligens salgssum og maksimalt 4 millioner kroner. Da selger er å anse som profesjonell, er ansvaret begrenset oppad til kr. 4 000 000,-.

Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettsliggjøringsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en

særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for

reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i

avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 44 251,18
Fakturagebyr per stk. kr 1500,00
Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00
Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 6 500,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr. 2.500,00
Rabatt: 2 første visninger inkludert kostnadsfritt.

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 123 026,18 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Silje Hoel Nygård
Eiendomsmeglerfullmektig
Silje.Nygard@emera.no
Tlf: 992 46 653

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner
francis.johansson-merrick@emera.no
Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

14.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VØYENSVINGEN 7

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260025	
Selger 1 navn	
Leif Arild Iversen	
Gateadresse	
Vøyensvingen 7	
Poststed	Postnr
OSLO	0458
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	80717142

Document reference: 01260025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LAI

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligen er eiet gjennom Mentor Media Holding AS Tjerneslia 35 1481 Hagan Org.nr. 988931276

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Aril Iversen	8b8d07d2daf5b870226d 243a74665f502bc3bd1f	24.02.2026 09:18:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260025

- 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>

Nabolagsprofil

Vøyensvingen 7 - Nabolaget Iladalen - vurdert av 425 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	4 min 0.4 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.6 km
Carl Berners plass Linje 5	23 min 1.8 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

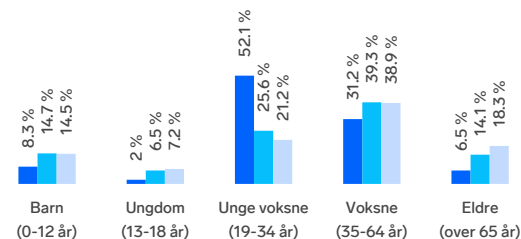
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vøyensvingen barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.3 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	8 min 0.6 km




Dagligvare

Joker Ila Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	3 min 0.3 km





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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

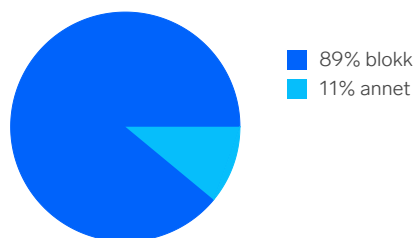
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Iladalen park kunstgress Ballspill 4 min  0.3 km
-  Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill 4 min  0.3 km
-  Sagene Squash Senter 4 min 
-  SATS Ila 5 min 

Boligmasse



«Deilig å ta seg en utepils på Kiellands plass»

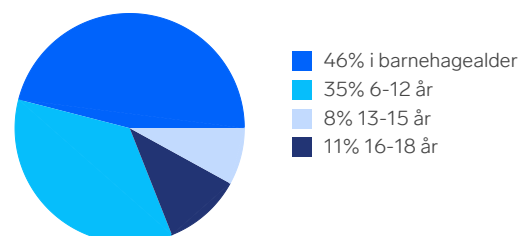
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Kiellands Hus 3 min 
-  Apotek Kiellands Hus 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

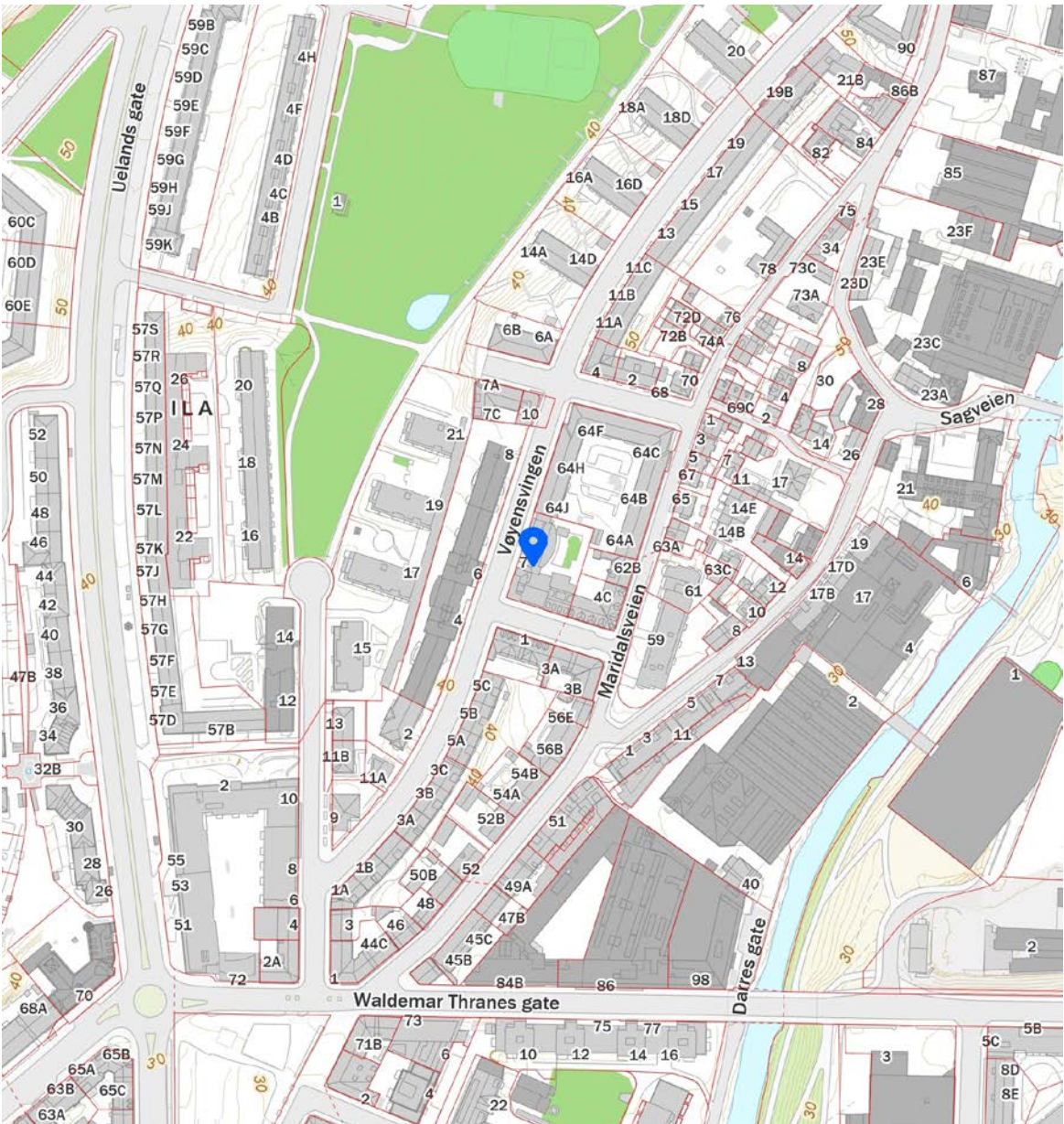
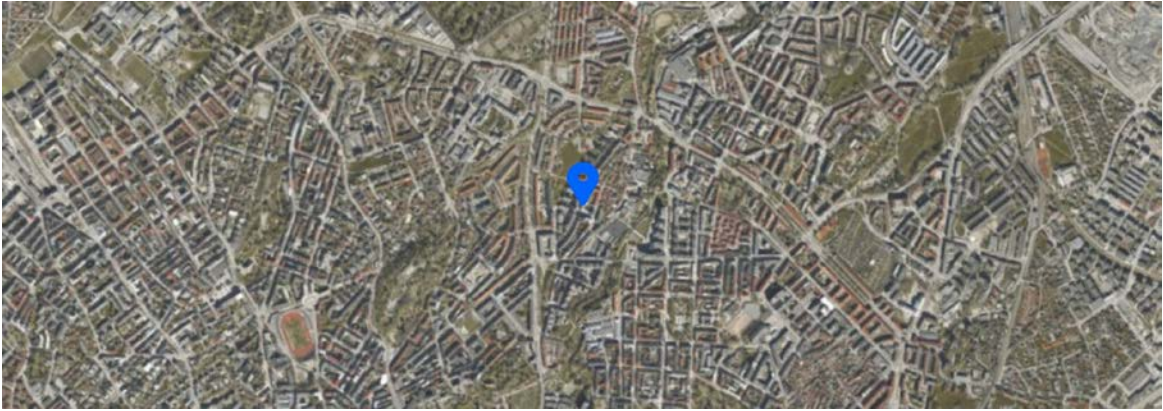


Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%




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



 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

Tilstandsrapport



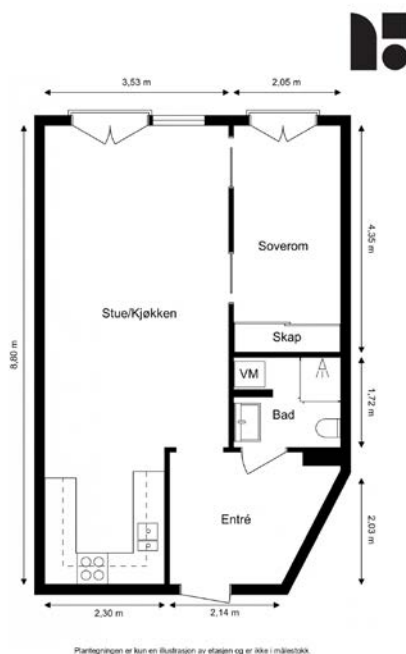
 Boligbygg med flere boenheter

 Vøyensvingen 7, 0458 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 219, bnr. 145, snr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 03.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21421-1487

Referansenummer: PV3229

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømmerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





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.

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 og så 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2010

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pusset og malte overflater og kledd med panel.
- Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
 - Elbillader er montert.
- Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og

bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

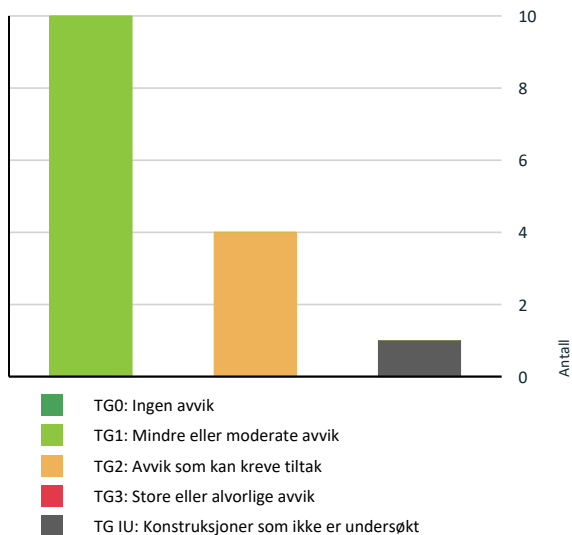
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremvist plantegninger som samsvarer med bruken under befaringen.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2010

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges

Eiendommer

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong med adkomst fra soverom og stue/kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggtknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNENDIG

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.

Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.



Tilstandsrapport



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist sprekkdannelser i mykfuger. Forholdet kan svekke fugens funksjon som bevegesels- og tettesjikt. Re-fuging bør påregnes.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.



Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen. Dersom forholdet utvikler seg, kan det medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

- Det er påvist sprekkdannelser i mykfuger. Forholdet kan svekke fugens funksjon som bevegelser- og tettesjikt. Re-fuging bør påregnes.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstillende vurderingskriteriene i NS 3600. Forholdet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens fuktsikring.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrøppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel over dør.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2010.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk via ventilator.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensåpning i front til fordelerskap.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entré.

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei.



Tilstandsrapport

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Skjulte rør vurderes basert på alder og synlige tegn til skader på gulv fra gulvvarmen. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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 bygningsakkyndig 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

Sikringer av jordfeilautomater.

Det er fremvist samsvarserklæring for opplyste utførte el-arbeider, se punkt 4.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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.

2010

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:

- Nyinstallasjon.
- Montering av stikkontakter i stue, gang og soverom.
- Byttet lamper på soverom, gang og over spisebord.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap



Tilstandsrapport

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?

Ukjent

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.



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

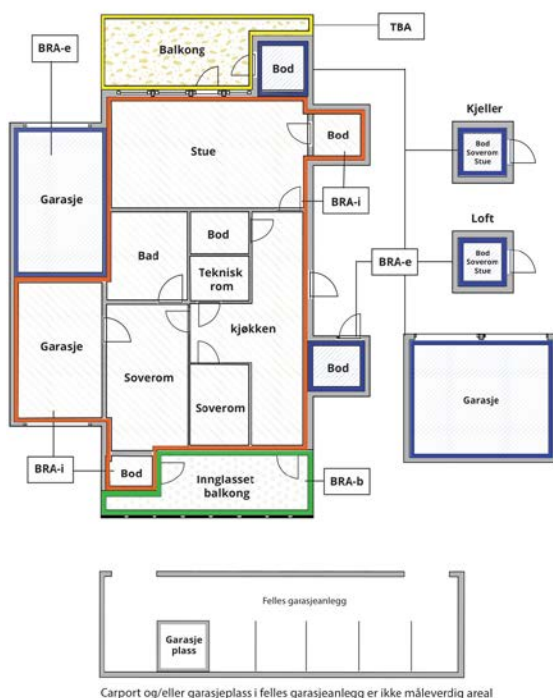
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 boden
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.

Areal 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	49			49	
Kjeller		5		5	
SUM	49	5			
SUM BRA	54				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist plantegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Theodor Bugge Østlie Leif Iversen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	145		36	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vøyensvingen 7

Hjemmelshaver

Mentor Media Holding AS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	03.03.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	03.03.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved et sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i, benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere,



Forutsetninger

vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

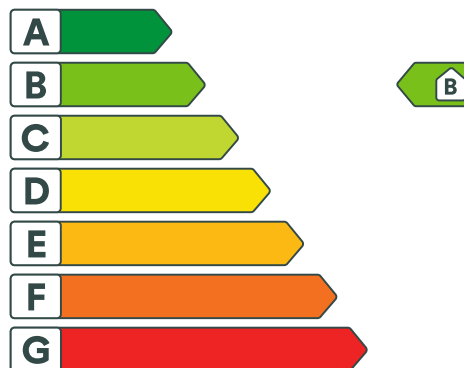
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Adresse Vøyensvingen 7, 0458 OSLO	
Dato for energimerking 20.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261929
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 81857539
Gårdsnummer 219	Bruksnummer 145
Seksjonsnummer 36	Bruksenhetsnummer H0307



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 45,0 m²	Oppvarmet bruksareal 42,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
107,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år
6 394 kWh



Vøyensvingen 7, 0458 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Vøyensvingen 7, 0458 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér inne­temperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 11.06.2014

Deres ref:

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

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - VØYENSVINGEN 7

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.06.2014 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

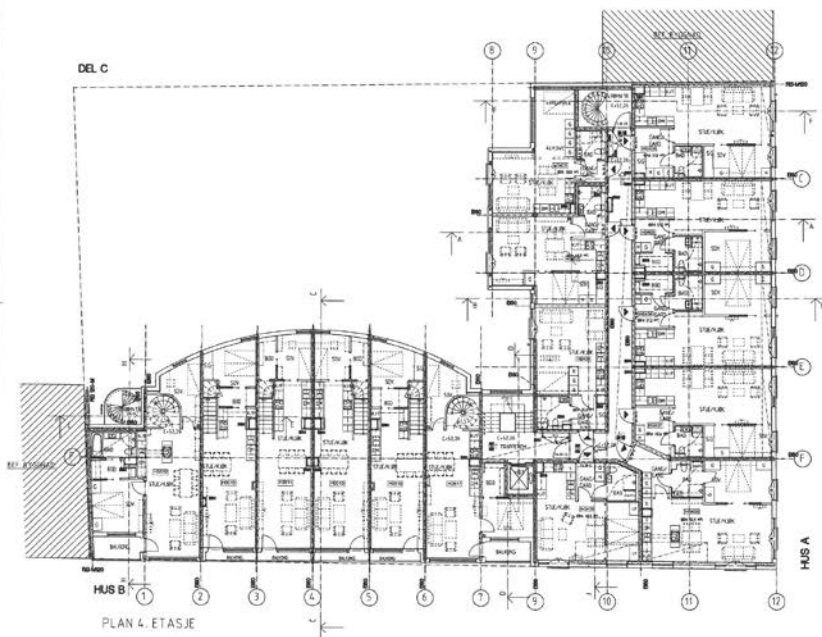
Kopi til:
Lofotgata 2 AS, Inkognitogata 33, 0256 OSLO

FÖRKLARINGAR

	VEGG	100 mm betong
	FÖRSTÄPPLING	100 mm betong
	PLÅN	100 mm betong
	DÖRR	100 mm betong
	FÖNSTER	100 mm betong

HÄNVISNINGAR

1.000 1:100



E-25

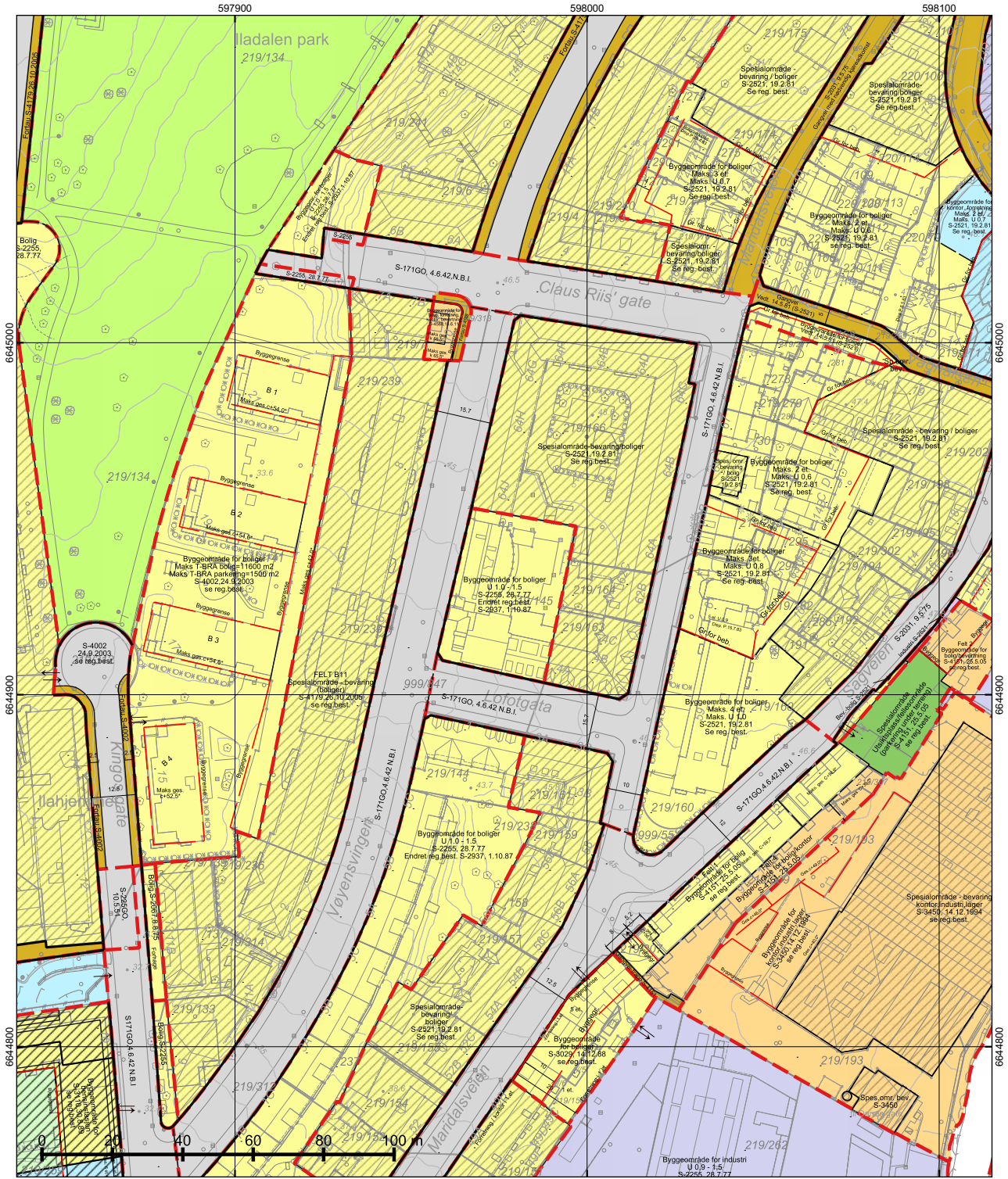
ÖSKÖFORSKILN

RELATIONSRTNING

LOFOTGATA 2A/B
SÄKER OLO

BYGGNADSBYGGG

1	ADRIANUS BYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
2	LOFOTGATA 2A/B	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
3	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
4	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
5	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
6	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
7	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
8	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
9	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
10	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
11	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG
12	BYGGNADSBYGGG AB	BYGGNADSBYGGG	BYGGNADSBYGGG



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

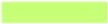
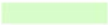


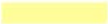
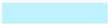
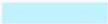



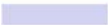

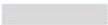














Originalformat: A3

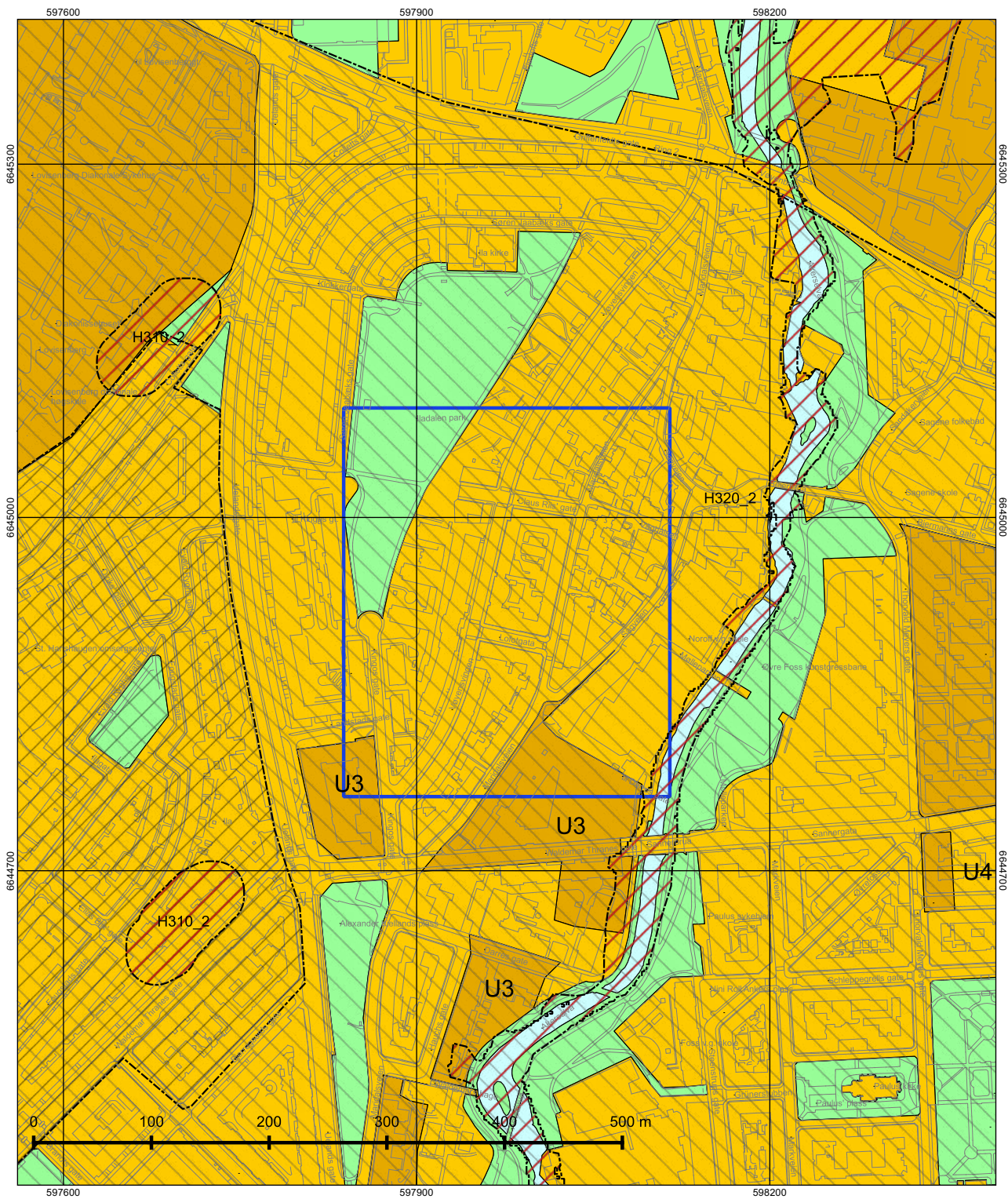
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153000/ 86526596	Deres ref.:
Adresse: Vøyensvingen 7	Kommentar:
Gnr/Bnr: 219/145	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	121 - Forretning og kontor
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	191 - Bensinstasjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	662 - Spesialområde bevaring kontor
	663 - Spesialområde bevaring industri
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	925 - Gesimslinje
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 10.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153000/86526596

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Loverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningssetaten
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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Dato utført: 09.03.26 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse	Vår ref.:	1171/36
Vøyensvingen 7	Type:	Boligsameie
0458 OSLO	Eiere:	Mentor Media Holding As
Organisasjonsnr: 996 575 853	Seksjonsnr:	36

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 713

Felleskostnader:	Fjernvarme	803
	Renter lån	183
	Avdrag lån	115
	Felleskostnader bolig	1 842
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsinntekter	1 200
	Kabel-TV og internett	570

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	31 397	Gjeld siste årsoppg.:	31 722
Klient ajourf. lån:	2 391 997	Klient gj. s. årsoppg.:	2 416 700

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 98207702153, OBOS-banken AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.03.2026: 7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 56
Saldo per 09.03.2026: 2 391 997
Andel av saldo: 31 398
Første termin/første avdrag: 30.10.2018 (siste termin 30.01.2040)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

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

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	31 722	Andre inntekter:	683
Annen formue:	1 728	Utgifter:	2 374	

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

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 219/145 - seksjon:36

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1380

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 80717142

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme	SSBnr:	H0307
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Dato utkjørt: 09.03.26 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse	Vår ref.:	1171/36
Vøyensvingen 7	Type:	Boligsameie
0458 OSLO	Eiere:	Mentor Media Holding As
Organisasjonsnr: 996 575 853		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig
Fasiliteter:			

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

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse tirsdag 20.05.2025 kl. 18:00 - Digitalt på Min Side i Bonabo - www.usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Fredrik Skauge Knudtsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 133380,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Avsetning til vedlikehold

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å avsette midler til vedlikehold på egen bankkonto

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Tor Aarnes Pedersen for 2 år.

Valgt ble: Eirik Nicolai Synnes for 2 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Kiellands Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte
Protokollvitne

Rune Fredriksen (sign.)
Fredrik Skauge Knudtsen (sign.)

22.05.2025

22.05.2025

Husordensregler for sameiet Kiellands Terrasse

Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i eierseksjonssameiet.

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

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende eierne som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Eventuelle brannbalkonger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje.
2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i søppelcontainerne i sameiets eget avfallsrom. Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne på søppelrommet skal ikke forlates på søppelrommet eller andre deler av fellesområdet. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass eller i bakgården. Bakgården skal holdes ryddig. Avfall, inkludert sigarettneiper, skal ikke etterlates i bakgården.
4. Uten sameiets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilter, antenner eller lignende.
5. Port og felles inngangsdør skal alltid holdes låst. Beboerne har alle et felles ansvar for å påse at porten og inngangsdørene lukkes ordentlig, samt at uvedkommende ikke får adgang til sameiet.

Fellesarealer

6. Det er ikke tillatt å parkere sykkel, moped eller barnevogn i det som regnes som sameiets fellesområder. Det er heller ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel. Styret kan fjerne ting som ikke hører hjemme på den enkelte beboers regning og risiko. Vi gjør oppmerksom på

at styret ikke er pliktig til å bevare disse sakene og de kan bli kastet. På de fellesarealene hvor det er tiltenkt sykkelparkering er det kun tillatt å parkere sykler. Parkering av mopeder eller liknende på disse arealene er ikke tillatt.

Indre orden

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

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

Takterrassene

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

Balkongene

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

Heis

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

Nøkler

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

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

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

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

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

Sist endret på ordinært årsmøte 30.4.2019

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET KIELLANDS TERRASSE ORG.NR 996 575 853

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser.

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

S.nr	Formål	Eierbrøk	S.nr	Formål	Eierbrøk	S.nr	Formål	Eierbrøk	S.nr	Formål	Eierbrøk
1	Bolig	21	21	Bolig	33	41	Bolig	38	61	Bolig	67
2	Bolig	21	22	Bolig	33	40	Bolig	41	62	Bolig	67
3	Bolig	21	23	Bolig	50	43	Bolig	51	63	Bolig	62
4	Bolig	36	24	Bolig	76	44	Bolig	51	64	Bolig	65
5	Bolig	51	25	Bolig	62	45	Bolig	49	65	Bolig	41
6	Bolig	51	26	Bolig	67	46	Bolig	56	66	Bolig	88
7	Bolig	51	27	Bolig	67	47	Bolig	41	67	Bolig	85
8	Bolig	49	28	Bolig	62	48	Bolig	41	68	Bolig	43
9	Bolig	56	29	Bolig	65	49	Bolig	47	69	Bolig	57
10	Bolig	41	30	Bolig	35	50	Bolig	43	70	Bolig	62
11	Bolig	35	31	Bolig	41	51	Bolig	43	71	Bolig	33
12	Bolig	41	32	Bolig	38	52	Bolig	42	72	Bolig	33
13	Bolig	34	33	Bolig	51	53	Bolig	55	73	Bolig	50
14	Bolig	51	34	Bolig	51	54	Bolig	36	74	Bolig	31
15	Bolig	51	35	Bolig	51	55	Bolig	42	75	Bolig	20
16	Bolig	51	36	Bolig	49	56	Bolig	33	76	Bolig	20
17	Bolig	49	37	Bolig	56	57	Bolig	33	77	Bolig	31
18	Bolig	56	38	Bolig	41	58	Bolig	50	78	Bolig	50
19	Bolig	41	39	Bolig	35	59	Bolig	76	79	Bolig	53
20	Bolig	42	40	Bolig	41	60	Bolig	62	80	Næring	443
									81	Næring	319

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048.

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

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

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

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Parkeringsplasser for beboere med nedsatt funksjonsevne

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

Ladepunkt for elbil

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

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

§ 3 VEDLIKEHOLD

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

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

Garasjeseksjon / garasjesameiet er ansvarlig for eget vedlikehold.

§ 4 STYRET

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

§ 5 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

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

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

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

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

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig på årsmøtet.

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

§ 6 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

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

§ 7 OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon én stemme.

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

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

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

§ 8 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av bryggearrangementer, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for sameiets bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 9 ERSTATNING FOR OVERSTREDELSE AV HUSORDENSREGLEMENT

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

§ 10 HÅNDVERKSARBEIDER I EGEN LEILIGHET

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

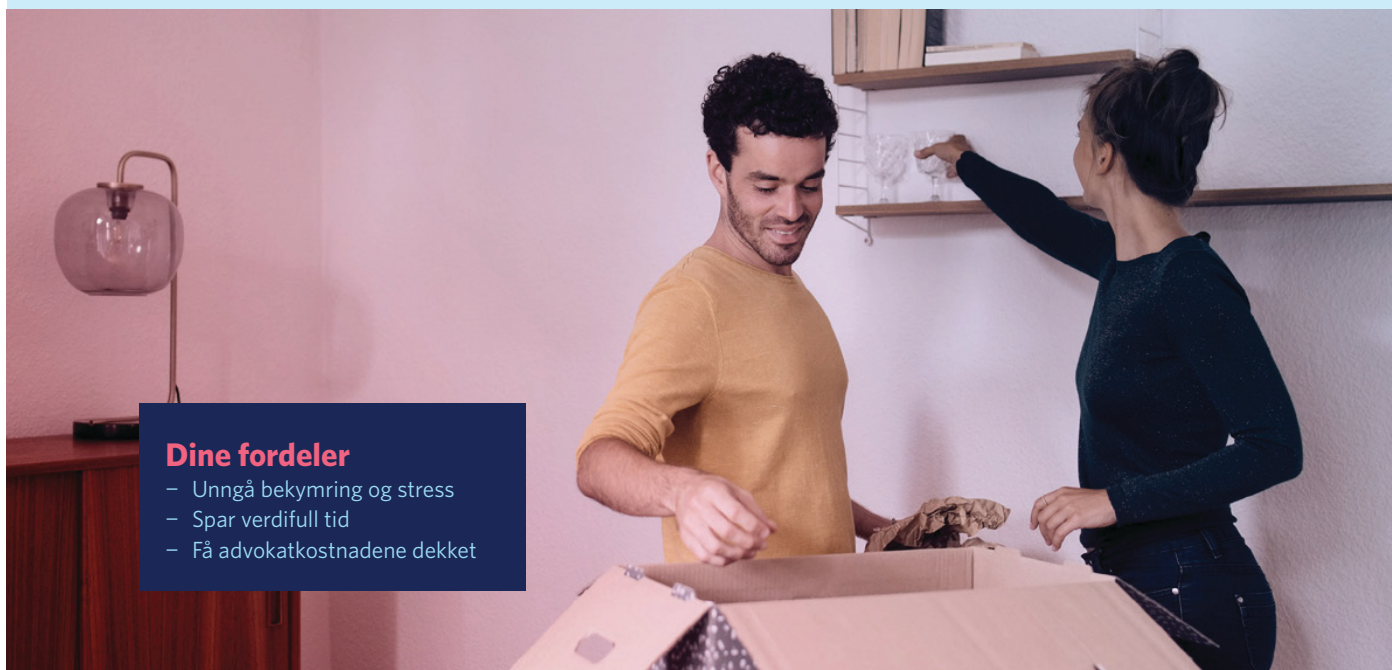
§ 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2024

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Silje Hoel Nygård
Eiendomsmeglerfullmektig

Silje.Nygard@emera.no
+47 992 46 653

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Silje Hoel Nygård
Silje.Nygard@emera.no
992 46 653

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsopp-gaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING