NORDVIK

Voksenkollveien 15D

3 soverom | 209 kvm | Enebolig

Velkommen til

Voksenkollveien 15D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
71	Om boligen
85	Nabolagsprofil
87	Vedlegg
128	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med idyllisk hage mot marka | Hybel | Dobbelgarasje med lader og dir. adkomst | Rolig og familievennlig bomiljø

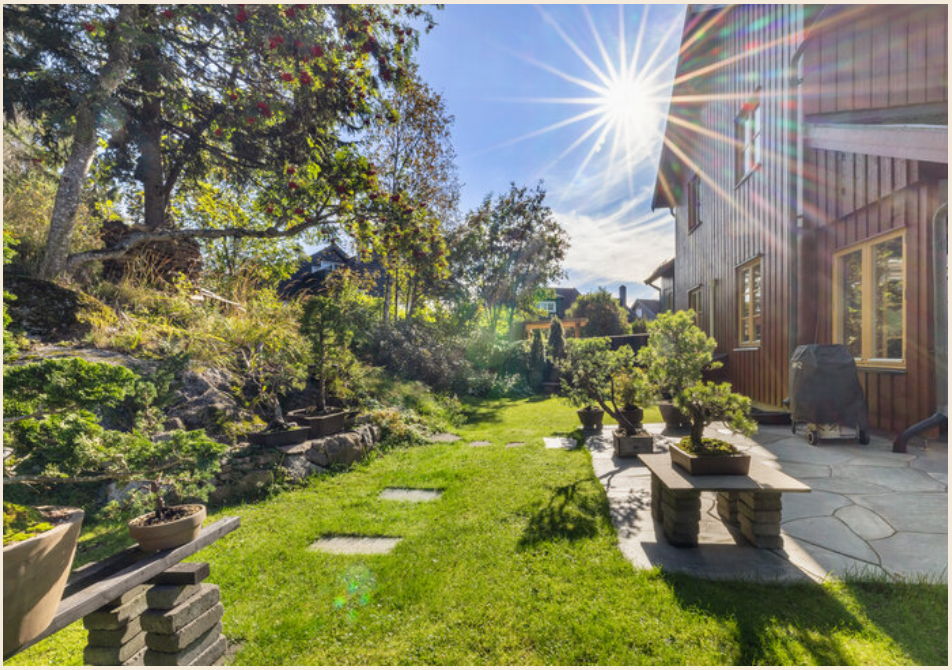
Prisantydning	**13 950 000,-**
Omkostninger	**350 130,-**
Totalpris	**14 300 130,-**
BRA-i	**209 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1998**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Enebolig på solrik og idyllisk tomt med marka som nabo. Naturskjønt og fredelig med skjermet hage og stor terrasse mot grønne omgivelser. Integrert dobbelgarasje og hybel med egen inngang. Sommerstid byr området på flotte turstier, sykkelruter og badevann, mens vinterstid venter milevis med skiløyper, før dagen rundes av foran peisen eller i egen badstue.

- Idyllisk og fredelig med marka som nabo
- Usjenert, solrik og frodig hage
- Stor, sydvestvendt terrasse
- Flott beliggenhet innerst på feltet
- Integrert dobbelgarasje med lader
- Hybel
- Stue med to ildsteder
- Tot. 3 bad, inkl. 2 lekre bad fra 2020
- 3 sov (oppr. 4)
- Vaskerom, badstue og wc
- Barnevennlig tun med lekeplasser
- Utallige turmuligheter rett utenfor døren
- Grindbakken skole | Gode barnehager







Planløsning

Underetasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm





1. Etasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 63 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

Voksenkollveien 15D 0790 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST




























BOSCH


BOSCH












PROVENCE
































Open here
PRODUCT OF ITALY




















Alarm









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0065/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Voksenkollveien 15D, 0790 OSLO
Gnr 33, bnr 2949 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2876 (ideell andel 1/21) i Oslo kommune

Selgere
Janne Erin Hagner
Rolf Johan Grieg-Halvorsen

Kjøpesum og omkostninger
13 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
348 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
369 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 300 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 319 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1998

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 209 kvm
Totalt BRA: 209 kvm
TBA: 49 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Gang, vaskerom, badstue, hobbyrom/teknisk rom og garasje. Bad og stue/kjøkken/alkove i hybel
Total BRA: 84 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Kjøkken, toalettrom, entré og stue/spisestue
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 48 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. To bad, allrom og tre soverom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 1 kvm. Balkong

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
Underetasje: Gang, vaskerom, badstue, hobbyrom/teknisk rom og garasje. Bad og stue/kjøkken/alkove i hybel
1. etasje: Kjøkken, toalettrom, entré og stue/spisestue
2. etasje: To bad, allrom og tre soverom

Standard
Entré:
Boligen har adkomst fra et hyggelig inngangsparti, en stor flislagt terrasse på totalt ca. 55 kvm. I 2014 ble det lagt nye skiferheller på terrasse og uteområder av anleggsgartner. Entré i 1. etasje med flislagt gulv, varmekabler og downlights i himling. Alle downlights i boligen er byttet til led-belysning. Ytterdør med glassfelt og sidefelt med glassruter. Det er i tillegg direkte adkomst til boligens underetasje fra garasjen. Praktisk når man kommer hjem med handleposer, bagasje eller skal pakke til helgeturen. Fra både garasje og slusen i underetasje er det adkomst til en stor, praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue:
Stue og kjøkken deler mesteparten av arealet i boligens 1. etasje. Et åpent og luftig allrom med store vindusflater, gode lysforhold og to ildsteder. Usjenert og tilbaketrukket

i rolige omgivelser med fint utsyn mot hagen. Stuen har parkettgulv, lysmalte veggflater og downlights i himling. En stemningsfull peisovn er plassert sentralt i rommet, og skaper ekstra hygge og et naturlig skille mellom de ulike sonene. Stuen er delt inn i flere soner og har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Fra stuen er det utgang til en stor, sydvestvendt terrasse og boligens idylliske hage. Usjenert og barnevennlig, skjermet med hekk og levegg. Hagen er godt ivaretatt og pent opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Skiferlagt terrasse og gangveier med heller. Deler av terrassen er overbygget og lun, godt skjermet for vind og regn. Den gode størrelsen og den lune, grønne rammen gjør eiendommen ideell for både rolige hverdager og sosiale anledninger – fra lange sommerdager med lek og aktiviteter, til hageselskaper og hyggelige sammenkomster. Boligen har en meget god intern beliggenhet, helt innerst på feltet mot marka.

Allrom i 2. etasje, perfekt som en ekstra stue eller kontor. Rommet har parkettgulv, masse lys og fin romfølelse. Rommet ligger som en sosial sone utenfor etasjens soverom og kan bidra med ekstra spillerom for hele familien. Rommet har flere innredningsmuligheter og er et fint sted å trekke seg tilbake med en god bok eller om barna vil se film.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i egen avdeling, i fin forlengelse av spisestuen. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt, dobbel oppvaskkum og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/- fryseskap er integrert i innredningen.

Bad og wc:
Boligen inneholder totalt tre bad. Et av de ligger i hybelen, mens de to øvrige ligger i boligens 2. etasje. Badene i hoveddelen ble renovert i 2020 og har et gjennomført interiør med pene overflater.

Delikat, helfliset bad fra 2020 med varmekabler i gulv, downlights i himling og stort vindu. Badet er innredet med vegghengt toalett og badekar. Stor baderomsinnredning med to servanter og speilskap med belysning. Nedfelt dusjnisje med mosaikkfliser, innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Badet har adkomst fra allrom.

Pent, helfliset bad fra 2020 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Nedfelt dusjnisje med mosaikkfliser og innfellbare glassdører. Badet er innredet med vegghengt toalett og en moderne baderomsinnredning og speilskap med belysning. Badet har adkomst fra hovedsoverommet.

Separat wc-rom/gjestetoalett i 1. etasje med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant med speil.

Vaskerom og badstue:
Romslig, helfliset vaskerom i underetasje med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med toalett, varmeskap, utslagsvask, dusjkabinett og speilskap. Opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsberedern ble byttet 2019. Fra vaskerommet er det adkomst til badstue med elektrisk badstueovn. Badstuen har vinylbelegg på gulv, samt vegger og tak kledd med trepanel.

Soverom:
Boligens hoveddel inneholder tre soverom. Alle er samlet i boligens 2. etasje sammen med begge badene. En praktisk og familievennlig soneinndeling som gir en rolig og privat avdeling, skjermet fra boligens øvrige oppholdsrom. Alle soverommene har parkettgulv, store vindusflater og gode lysforhold. Usjenert med idyllisk utsyn. Alle rommene har egne garderobeløsninger i form av skyvedørsgarderobe eller garderobeskap, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Hovedsoverommet er romslig og har eget bad og utgang til liten balkong. Balkongen har impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk av trekonstruksjon. De to øvrige soverommene er lyse og funksjonelle, med parkettgulv og malte veggflater. Rommene har gode møbleringsmuligheter og passer like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov.

Hybel:
Hybel i underetasje med egen inngang, samt intern adkomst fra hoveddelen. Hybelen inneholder eget bad og stue/kjøkken med peisovn og alkove. I 2021 ble hybelen oppgradert med nye fliser og varmekabler. I 2022 ble badet pusset opp med nytt gulv, membran, varmekabler og fliser. Badet er helfliset med varmekabler i gulv og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har tidsriktig glatt innredning fra HTH med glatte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum. Frittstående komfyr. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. I underetasje/hybel er lettveggen som tidligere delte opp stue og soverom fjernet. Arealet fremstår i dag som én stor stue.

Parkering
Parkering i integrert dobbelgarasje med elbillader og direkte adkomst til boligen. Det er også to biloppstillingsplasser i front av garasjene. Det er også en gjesteparkering på området med plass til inntil syv biler.

Elbillader og 20 AMP stikk ble installert i 2026, med utvidelse av sikringsskapet.

Modernisering og påkostninger
2026: El-lader og 20 AMP stikk er installert i garasjen med utvidelse av sikringsskapet utført av CONDUCO AS
2022: Underetasje: Baderom i hybelen er renovert og oppgradert med nytt gulv, membran, varmekabler og fliser
2021: Gulvene i hybelen er oppgradert med å legge varmekabler og fliser i 2021. Oppussingen ble

gjennomført av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko
2021: Alle downlights i boligen er blitt byttet til led-belysning. Dette er gjort over tid, bl.a. av Osloelektrikerne i 2020/21 og CONDUCO AS senest i 2026
2020: 2. etasje: Totalrenovering av badene foretatt av PROFF STIL Maciej Jozef Buczko – senere Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko
2019: Varmtvannsbereder ble byttet etter Hafslund el-tilsynsrapport
2015: Nye garasjeporter - Mora Garasjeporter - Mora AS
2014: Skiferheller lagt på terrasse og uteområder Anleggsgartner Sigurd Johannessen AS
2008: Peisovner er satt inn i underetasjen (2008) og stuen i 1. etasje (1999) fra Norsk Peisforum

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
PROFF STIL Maciej Jozef Buczko som senere ble endret til Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko. Arbeid som ble utført var i :
Underetasje: Baderom i utleiedel er renovert og oppgradert. Tidligere gulv og varmekabler ble pigget og fjernet. Nytt gulv ble støpt, ny membran, nye varmekabler og fliser i 2022. Nye dusjdører i 2026. Arbeidet ble utført av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko.
2. etasje: Totalrenovering av badene i 2020 med fjerning av alt på vegger og pigging av gulv. Helt nye gulv ble støpt med membran, varmekabler og fliser. Ny baderomsinnredning med toaletter, badekar, dusjer og vasker. Arbeidene ble utført av PROFF STIL Maciej Jozef Buczko.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
PROFF STIL Maciej Jozef Buczko Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Gjort av PROFF STIL Maciej Jozef Buczko i 2020 i forbindelse med totalrenovering av badene i 2. etasje.
- Gjort av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko i 2022 i forbindelse med totalrenovering av badet i underetasjen i utleiedelen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Mora Garasjeporter - Mora AS - Garasjeporter i 2015
Anleggsgartner Sigurd Johannessen AS Skiferheller lagt på terrasse og uteområder i 2014
Huset ble beiset i 2018, arbeidet ble utført av Ring Consulting AS v/ Dag Allan Ring.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Varmekabler i gulv i underetasje ble lagt Oslo Elektrikere AS 2020. Nytt elektrisk opplegg til nytt kjøkken med bl.a. ny kurs 25A til komfyr med komfyrvakt og tilkobling VVB. Alle downlights i boligen er blitt byttet til led-belysning. Dette er gjort av Osloelektrikerne i 2020/21 og CONDUCO AS senest i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
Hafslund Nett - Infratek Elsikkerhet AS 31.01.2019

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
El-lader og 20 AMP stikk er installert i 2026 i garasjen med utvidelse av sikringsskapet utført av CONDUCO AS i 2026.

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

Beskriv:
Kontroll og rensing av ventilasjon i 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Nytt kjøkken fra HTH ble installert i utleiedelen i 2020.
- Parkett ble byttet ut med fliser i oppholdsrommet i utleiedelen i underetasjen, og det ble lagt tosones varmekabelanlegg i hele gulvet i 2021. Arbeidene ble utført av Kaph Entreprenør AS og Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko.
- Ny loftsluke ble installert i 2022 av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko.

- Varmtvannsbereder ble byttet 2019 etter Hafslund el-tilsynsrapport.
- Peisovner er satt inn i underetasjen (2008) og stuen i 1. etasje (1999) fra Norsk Peisforum

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
Radonmålinger ble gjennomført 09.12.2018 til 09.03.2019 med påfølgende installasjon av Radonor bestilt gjennom If forsikring. Rapport foreligger. Installasjon av radonbrønn ble foretatt av Radonkjeden AS i august 2020. Radonmåling pågår våren 2026.

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

Beskriv:
Baderommene i 2. etg. er totalrenovert i 2020 som følge av defekte varmekabler. I badet i utleiedel er gulv og vegger i ca. 15 cm høyde totalrenovert som følge av defekte varmekabler.

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

Beskriv:
I en del av stenmuren over garasjedørene smuldrer mørtelen som er brukt for å feste tørrmuren i bakkant opp så festet blir dårligere. Vår nabo har gjort utbedringer på sin mur, og vi ville ha gjort det samme om vi hadde blitt boende. Bærestolpe i front av garasje bør sjekkes etter at noen naboer og leder av huseierforeningen har oppdaget rust og gjort oppmerksomme på dette våren 2026.

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

Beskriv:
Det er målt skjevheter i gulv som taksmann har beskrevet i sin rapport.

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

Beskriv:
Større vannlekkasje i 2006 da varmtvannsrør til vask på toalettet i gangen i 1. etg. sprang lekk. Det førte til en forsikringssak gjennom If Forsikring hvor alt ble utbedret.

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv:
Utleiedelen er registrert som godkjent utleieenhet hos bygningsmyndighetene. Utleiedelen har egen strømmåler, egen inngangsdør, eget kjøkken og bad. Ca. 44 kvm.

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

Oppgi type rapport og årstall:
Tilstandsrapport fra Halvor Holtet hos Holtet Takst AS ble gjennomført 20.05.2026.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Vi har FDV-dokumentasjonen over boligen, og vi har målebrev over tomten fra da boligen ble overtatt i 1998.

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

Eventuell kommentar:
Vi har dokumentasjonen på dette.

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

Beskriv:
Det foreligger en servitutt på garasjen som Voksensetertunet huseierforening ikke har fått slettet når garasjen ble kjøpt fra tidligere eier som eide tomten hele tunet ble bygd på. Da ble det avtalt at selgende part av eiendommen skulle få en garasje satt opp, og som Voksensetertunet huseierforening kjøpte.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst avd. Buskerud AS

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

boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
- Taktekkingen er av flat betongtakstein fra byggeår
- Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting skjer i spalter i takfot og møne, samt sjalusirister på hver gavlvegg
- Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål
- Pipen er helblikket over tak
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade/kledning har stående bordkledning
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass
- Sørvestvendt terrasse, belagt med skifer-heller. Terrassen er på totalt ca. 55 kvm
- I 2. etasje er det en liten balkong på ca 0,7 kvm. Det er impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk av trekonstruksjon.
- Utvendig trapp fra parkeringsplassen til inngangsparti. Trappene utført med belegningstein i trinn og med håndløper på veggen

Innvendig:
- Gulv: 3-stavs parkett og flis
- Vegger: Sparklet-/malt gips
- Tak: Trepanel
- Etasjeskiller imellom underetasjen og 1. etasje er av betong
- Etasjeskille imellom 1. -og 2. etasje er av trebjelkelag
- Boligen har elementpipe, vedovn i 1. etasje og underetasje, samt åpen peis i 1. etasje
- Boligen har repostrapper av malt treverk
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Tekniske innstallasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør)
- Det er avløpsrør av plast
- Mekanisk ventilasjon fra Flexit. Motorenheten er plassert på loftet
- Tilluft kommer via vindusspalter
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter
- Sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasjen, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse
- Hovedsikring: 40 amp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
· Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer:
· Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Utvendig > Dører:
· Balkongdørene har 2-lags isolerglass. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Innvendig > Overflater:
· Det registreres bomflis i entré, stedvis sprekker og riper i parkett.

Innvendig > Rom Under Terreng:
· Det registreres muselort i veggen.

Innvendig > Innvendige trapper:
· Trappen har noe sår/hakk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tomteforhold > Terrengforhold:
· Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget ved gressplenen på baksiden av boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Terrenget skal ha fallforhold på minimum 1:50, tilsvarende ca. 6 cm fall over 3 meter fra grunnmuren.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og tilstanden kan være svekket som følge av alder og slitasje. Forventet brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling:
· Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i fliser og stedvis sprekker i

flisfuger.

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulvet fikk ny membran i 2022, men membranen på veggene er fra byggeår og har overgått halvparten av forventet brukstid.

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/alkove hybel> Avtrekk:
· Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:
· Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i flis og skruehull som ikke er silikonert igjen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. 20 år er lagt til grunn for vurderingen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres også stedvis knirk, særlig på soverom i 2. etasje.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
· Avtrekksviften starter, men har dårlig sugekraft

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
· Membranens tilstand kan ikke konstateres, og den har oversteget forventet brukstid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Alt av hvitevarer følger med boligen i salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe
- Panelovner
- To vedovner
- Elektriske varmekabler på bad, wc og vaskerom

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 609 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 836,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr

Vann- og avløpsgebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Renovasjonsavgift betales gjennom felleskostnadene til Huseierforeningen.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kommunale avgifter (Feiing, samt vann- og avløpsgebyr)
- Eiendomsskatt
- Årlig innbo- og bygningsforsikring
- Alarm fra Verisure
- Strømutgifter

Det betales i tillegg kr. 1500 i månedlige felleskostnader til huseierforeningen som dekker brøyting, renovasjonsavgift, samt mindre vedlikeholdskostnader for felles eiendom.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 323,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 708 112,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 154 446,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 2773076

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 280 kvm (Eiertomt)
Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet over to nivåer, forbundet med trapp. Usjenert og frodig hage med gressplen og stor terrasse, belagt med skifer. Innkjørsel med belegningsstein.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Fellesområdet har matrikkel Gnr. 33, Bnr. 2876. Ideell andel (1/21) vil bli overskjøtet til kjøper(e). På grunn av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette innebærer at kjøper(e) må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon. Dette arealet er organisert som Voksensetertunet Huseierforening, og består av fellesveier og hyggelige leke-/uteområder.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling
Selger opplyser om at radonmålinger ble gjennomført høst og vinter 2019 - 2020. Radonbrønn ble montert i tekniskrom underetasjen, mot terreng. Det ble kjerneborret gjennom boligens såle ned til fyllmasser av stein. Steinmasser ble gravd opp og løsnes med piggespyd ned til tilfredsstillende sugeeffekt. Heretter ble sugebrønnrør ført ned under bygningen og festes. Sugeeffekt ble kontrollert. Digital radonvifte ble montert på delevegg til høyre for VVB. Over radonvifte ble det montert en lydfelle (støydemper). Fra lydfelle føres avkastrør opp til himling gjennom hylle til yttervegg hvor nytt hull ble kjerneborret. Kondensfelle er monteres og utvendig rustfri avkastventil. Viften er regulert og innstilt. Kontrollmåling gjennomføres etter installasjon er ferdig. Vi har satt opp kontrollmåler for monitorering i 2026.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv og solrik beliggenhet på Voksenkollen, med Nordmarka som nærmeste nabo og naturen som en naturlig del av hverdagen. Her bor man høyt og fritt i rolige, naturskjønne omgivelser med en helt spesiell kombinasjon av trygghet, fellesskap og nærhet til marka. Området oppleves som svært barnevennlig, med lune og trygge tunmiljøer, lite biltrafikk, grønne fellesarealer og gode lekeområder hvor barna kan bevege seg fritt mellom naboer og venner. Det er et nabolag hvor det er lett å bli kjent med folk, og hvor både små og store

finner seg til rette. Mange blir boende lenge, og miljøet preges av et sterkt samhold og gode naborelasjoner.

Gjennom året samles beboerne til hyggelige tradisjoner og aktiviteter som skaper tilhørighet og fellesskap. Tunfester om sommeren med lek, grilling, musikk og bålfyring i utepeisen er et naturlig samlingspunkt, mens vår- og høstdugnader bidrar til et inkluderende og levende nærmiljø. Om vinteren forvandles området til et stemningsfullt vinterlandskap med snødekte trær, akebrett, ski og lys i vinduene – og når solen titter frem på senvinteren får området nærmest en egen påskestemning.

Med marka rett utenfor døren ligger alt til rette for en aktiv og naturnær livsstil året rundt. Her kan man gå rett ut i skogen for turer vår, sommer og høst, med et rikt nettverk av stier som slynger seg gjennom variert terreng med sopp, bær og flott dyreliv. Voksenkollen byr på utallige turmuligheter, enten man ønsker rolige søndagsturer eller lengre treningsturer innover i Nordmarka. Favorittmål i området er blant annet Skjennungstua, Øvresetertjern og Frognerseteren – populære utfartssteder som byr på både naturopplevelser og hyggelige serveringssteder. Flere av hotellene i området tilbyr også spa-, basseng- og treningstilbud som setter en ekstra dimensjon på hverdagen.

For friluftsentusiasten er dette et eldorado året rundt. Sommerstid venter flotte turstier, sykkelruter og badevann som idylliske Øvresetertjern, mens vinteren byr på milevis med preparerte skiløyper og lysløyper nærmest rett utenfor døren. Det er kort vei til både Tryvann Vinterpark og Wyllerløypa for alpint, samt Korketrekkeren – byens mest populære akebakke. I nærområdet finner man også Holmenkollen Riksanlegg med langrenns- og skiskytterarena, rulleskiløyper, Kollensvevet zipline og Oslo Sommerpark med klatreparker for store og små. Etter en lang dag ute i marka finnes det knapt noe bedre enn å trekke inn i varmen igjen, fyre i peisen eller ovnen og nyte stillheten og den gode atmosfæren området er kjent for.

Voksenkollen er kjent for sitt aktive og inkluderende nærmiljø, med et engasjert Vel og mange møteplasser gjennom både skole, fritidsaktiviteter og friluftsliv. Her opplever mange en sjelden kombinasjon av nærhet til naturen og et trygt sosialt miljø – et sted hvor barna kan vokse opp med frihet og naturopplevelser, samtidig som voksne finner ro, livskvalitet og gode naboer rundt seg.

Dagligvarehandel kan gjøres på Coop Besserud, mens et bredere servicetilbud finnes på Vinderen, Slemdal og Røa – alle kun en kort kjøretur unna. Nærmeste T-banestasjoner er Frognerseteren, Voksenkollen og Holmenkollen, som alle gir enkel forbindelse til sentrum og resten av byen.

Boligen sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Området har flere gode barnehager, blant annet populære Voksentoppen ski- og friluftsbarnehage, Skistua barnehage, Gladheim Montessori, samt friluftsbarnehagene Tommlekollen og Turi Sletners.

Kort sagt er dette et område som kombinerer det beste av flere verdener – trygghet og fellesskap, naturopplevelser året rundt og enkel tilgang til byens fasiliteter. Et sted hvor både små og store får rom til å trives.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig/rekkehus datert 31.05.2002.

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

Lovlighet:
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. De byggemeldte tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning. Det er imidlertid fjernet en lettvegg i underetasjen som tidligere delte opp stue og ett soverom. Arealet fremstår i dag som én stor stue. For øvrig samsvarer tegningene med dagens løsning.

Vei, vann og avløp
- Eiendommen har adkomst via offentlig gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med særskilte landskapshensyn iht. S-3272. Se også endret reguleringsbestemmelser S-3469 (15.02.95).

Pågående byggesaker i området:
Voksenkollveien 8 - oppføring av fire horisontaldelte tomannsboliger og to eneboliger, privat adkomstvei, terrengtrapper og støttemurer - Hus A1, A2, B1, B2, B3 og B4
Saksnummer: 2025/07434 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507434

Hospitsveien 30 - Oppføring av enebolig

Saksnummer: 202016846 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202016846

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. For mer informasjon om reguleringsforhold og eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er tilknyttet et fellesområde på ca. 3896 kvm.

Fellesområdet har matrikkel Gnr. 33, Bnr. 2876. Ideell andel (1/21) vil bli overskjøtet til kjøper(e). På grunn av eiendommens størrelse kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Dette innebærer at kjøper(e) må erklære på eget fastsatt skjema at eiendommen ikke er konsesjonspliktig, eller at bruken av eiendommen ikke vil utløse konsesjon.

Fellesarealet er organisert som Voksensetertunet Huseierforening, og består av fellesveier og hyggelige leke-/uteområder.

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

301/33/2949:
12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:21
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

12.03.1999 - Dokumentnr: 12700 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2941
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2942
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2943
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2944
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2945
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2946
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2947
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2948
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2949
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2950
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2951
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2952
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2953
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2954
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2955
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2956
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2957
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2958
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2959
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2960
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2961

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2941
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2942
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2943
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2944
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2945
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2946
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2947
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2948
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2949
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2950
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2951
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2952
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2953
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2954
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2955
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2956
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2957
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2958
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2959
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2960
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2961
Bestemmelser om samme rettigheter og plikter til fellesarealet

25.09.1997 - Dokumentnr: 59178 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

24.03.1999 - Dokumentnr: 14972 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Energi Nett

22.03.1996 - Dokumentnr: 15160 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:21

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelser om vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2026 - Dokumentnr: 536234 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

12.03.1999 - Dokumentnr: 12700 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2876

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2876
Bestemmelser om samme rettigheter og plikter til fellesarealet

12.03.1999 - Dokumentnr: 12703 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2942
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2944
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2946
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2948
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2950
Rett til bruk av grunn under bakken
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Boligen er en del av Voksensetertunet Huseierforening. Huseierforeningen består av 21 boligeiere i Voksenkollveien 13 - 17, gnr 211, bnr. 2876 i Oslo kommune.

Det betales kr. 1500 pr. måned i felleskostnader. Disse dekker felles renovasjonsavgift og brøyting. Se vedlagt regnskap for ytterligere informasjon.

Planlagt vedlikehold:
Det er planlagt vedlikehold av deler av felles vei pga. senkning og utfordringer om vinter med overvann. Mottatte tilbud på arbeidet ligger i størrelsesorden 200-300.000,- og ligger innenfor tilgjengelige midler til huseierforeningen. Det er ikke planlagt ekstraordinære innbetalinger eller økning av månedlig felleskostnader ifm. dette arbeidet.

Vedlikeholdsplan 3-5 år:
Styret har diskutert ulike vedlikeholds aktiviteter som forventes å måtte utbedres de neste 3-5 årene:
- Utbedring av terreng synk rundt lille og store øy
- Asfaltering
- Oppjustering lysstolper og koblingsskap
- Utbedre fotball-og volleyballområde
- Oppgradere lekeområdet på store øy

Hver husstand vil hvert år bli tildelt ansvar for å måke snø ved søppelkassene, postkassene, innkjørselen fra Voksenkollveien og «skoleporten» ved 17F én uke hver i året. Det blir sendt ut liste før sesongen startet, og ukene rullerer hvert år. Plen- og kantklipping er fordelt etter tilsvarende lister.

Iht. årsberetningen er likviditeten i Huseierforeningen god og de har god budsjett- og kostnadskontroll.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste

innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

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

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

servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Foto (faktureres direkte til kunden) Fra kr. kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 21 000,-

Samlet skal selger betale kr. 238 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Vegard Eidså Andersen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98202975

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan

variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Voksenkollveien 15D

Nabolaget Voksenåsen - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	7 min / 4.1 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	7 min / 4.1 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	8 min / 4.2 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	7 min / 3.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	9 min / 4.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	11 min / 5.6 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	13 min / 7.8 km

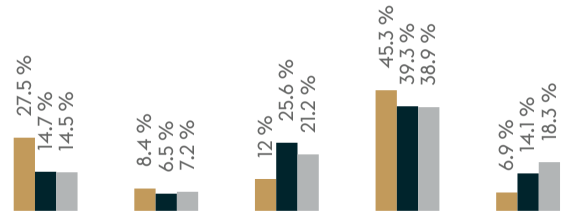
Offentlig transport

Voksenlia	Linje 1	14 min / 1.3 km
Besserud T	Linje 1N	6 min / 3.1 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	15 min / 8.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min / 14.2 km
Oslo Gardermoen		48 min

Barnehager

Skistua barnehage (1-5 år)	84 barn	19 min / 1.6 km
Voksentoppen ski- og friluftsb...	127 barn	21 min / 1.7 km
Montesorribhg. Solsikken Gladh...	84 barn	22 min / 2 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Hospitsveien balløkke	5 min
Orreskogen Ballbinge	16 min
Holmenkollen Park - Fitness og...	21 min
Hovseter Velvære	9 min

«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Tilstandsrapport

Kjedehus

Voksenkollveien 15D , 0790 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 2949

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1524 **Eiendomsverdi ref nr:** EE6268

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Objektet er en enebolig som går over 3 plan. Bygget er oppført i 1998 etter datidens forskrifter.

Uteområdene er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, belegningstein i innkjørsel og skiferheller på terrasseområdene.

Boligen har et internt bruksareal (BRA-i) på 209 m² fordelt over tre etasjer: underetasje, 1. etasje og 2. etasje.

I underetasjen er det innredet en hybelleilighet med egen inngang fra utsiden samt intern adkomst fra hoveddelen. Hybelleiligheten har eget bad og kjøkken/stue med alkove. Underetasjen inneholder også en dobbeltgarasje med el-billader, teknisk rom/hobbyrom og vaskerom.
1. Etasje inneholder entré, toalettrom og stue/kjøkken.
2. Etasje har 2 bad fra 2020, allrom og 3 soverom.

Registrerte avvik knyttes i hovedsak til aldring og slitasje på materialer og installasjoner. Det henvises til rapportens kontrollpunkter for nærmere beskrivelse og vurdering av boligen.

Kjedehus - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av flat betongtakstein fra byggeår.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål.
Pipen er helblikket over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting skjer i spalter i takfot og møne, samt sjalusirister på hver gavlvegg.

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til en sørvest-vendt terrasse som er belagt med skifer-heller. Terrassen er totalt ca 55 kvm.

I 2. Etasje er det en liten balkong på ca 0,7 kvm med adkomst fra soverom. Det er impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk av trekonstruksjon.
Utvendig trapp fra parkeringsplassen til inngangsparti. Trappene utført med belegningstein i trinn og med håndløper på veggen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett og flis.
Vegger: Sparklet-/malt gips.
Tak: Trepanel.

Etasjeskiller imellom underetasjen og 1. etasje er av betong, skille imellom 1. -og 2. etasje er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn i 1. etasje og underetasje, samt åpen peis i 1. etasje.

Boligen har repostrapper av malt treverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. Etasje:
Badet er pusset opp i 2020. Gulv og vegger er flislagt. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Aktuell forskift: TEK17
Dokumentasjon: Faktura.

_____

Bad v/ soverom i 2. etasje:
Badet er pusset opp i 2020. Gulv og vegger er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Aktuell forskift: TEK17
Dokumentasjon: Faktura.

_____

Bad hybel underetasje:
Badet er opprinnelig fra byggeår, men fikk ny membran og flislagt gulv i 2022. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

_____

Vaskerom underetasje:
Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og vegger. Rommet har utslagsvask, speilskap, gulvstående toalett, varmeskap, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Hybelkjøkken fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum. Det er frittstående komfyr. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkeninnredningen i 1. etasje har glatte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og platetopp. Hvitevarene består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom ved entré, utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant med overhengende speil.
Gulvet er flislagt, veggene er kledd med sparklet-/malt gips og taket er kledd med panel.

Beskrivelse av eiendommen

Badstue i tilknytning til vaskerommet i underetasjen. Veggene og taket er kledd med trepanel, gulvet har vinylbelegg. Det er elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har mekanisk ventilasjon fra Flexit. Motorenheten er plassert på loftet.
Tilluft kommer via vindusspalter.

Boligen oppvarmes hovedsakelig med luft-til-luft varmepumpe samt peisovn i hybel og 1. etasje. For øvrig benyttes panelovner og varmekabler på badene.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasjen, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Hovedsikring: 40 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er av fjell og sprengstein.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur som er kledd med skiferstein utvendig.
Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet over to nivåer som er forbundet med trapp. Foran boligen er det liten gressplen og belegningstein i innkjørsel. Ved inngangspartiet på oversiden er store deler av tomten belagt med skiferstein, øvrige arealer er opparbeidet med gressplen.
Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår og av plast.

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

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

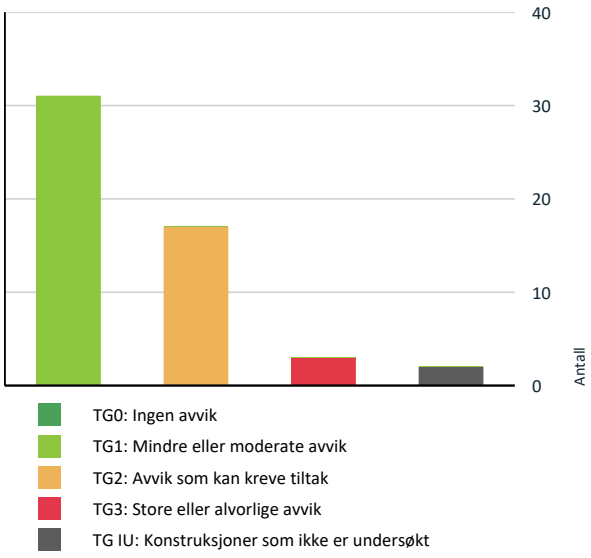
De byggemeldte tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning. Det er imidlertid fjernet en lettvegg i underetasjen som tidligere delte opp stue og ett soverom. Arealet fremstår i dag som én stor stue. For øvrig samsvarer tegningene med dagens løsning.

Voksenkollveien 15D , 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2949
0301 OSLO

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

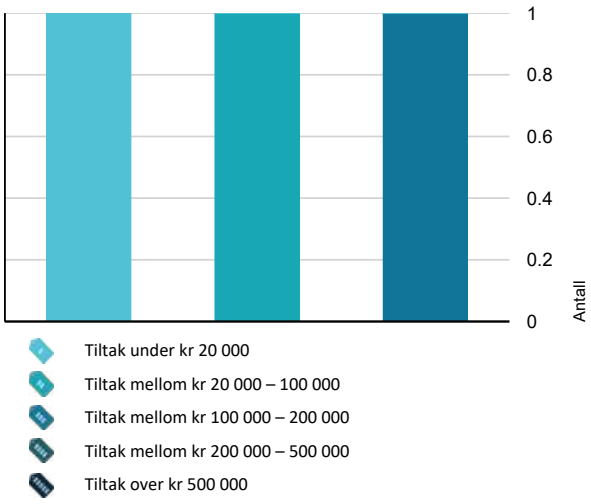
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad hybel > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken/alkove hybel > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	El-lader og 20 AMP stikk er installert i garasjen med utvidelse av sikringsskapet utført av CONDUCO AS.
2022	Modernisering	- Underetasje: Baderom i hybelen er renovert og oppgradert med nytt gulv, membran, varmekabler og fliser.
2021	Modernisering	Gulvene i hybelen er oppgradert med å legge varmekabler og fliser i 2021. Oppussingen ble gjennomført av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko.
2021	Modernisering	- Alle downlights i boligen er blitt byttet til led-belysning. Dette er gjort over tid, bl.a. av Osloelektrikerne i 2020/21 og CONDUCO AS senest i 2026.
2020	Modernisering	2. etasje: Totalrenovering av badene foretatt av PROFF STIL Maciej Jozef Buczko – senere Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko.
2019	Modernisering	- Varmtvannsbereder ble byttet etter Hafslund el-tilsynsrapport.
2015	Modernisering	Nye garasjeporter - Mora Garasjeporter - Mora AS
2014	Modernisering	Skiferheller lagt på terrasse og uteområder Anleggsgartner Sigurd Johannessen AS.
2008	Modernisering	-Peisovner er satt inn i underetasjen (2008) og stuen i 1. etasje (1999) fra Norsk Peisforum

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av flat betongtakstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose, og slitasje bør følges opp med jevnlig kontroll og eventuelle utbedringer. Mose og slitasje kan føre til redusert levetid på taktekkingen og økt risiko for lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål. Pipen er helblikket over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis værslitt treverk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt treverk for å hindre ytterligere forringelse.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Lufting skjer i spalter i takfot og møne, samt sjalusirister på hver gavlvegg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.

___

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid.
Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.
Utskifting må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre med 2-lags isolerglass.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkongdørene har 2-lags isolerglass. Basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal levetid er antatt å være ca. 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for tiltak, men balkongdøren bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Fra stuen i 1. etasje er det adkomst til en sørvest-vendt terrasse som er belagt med skifer-heller. Terrassen er ca 55 kvm.

I 2. Etasje er det en liten balkong på ca 0,7 kvm med adkomst fra soverom. Det er impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk av trekonstruksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Utvendig trapp fra parkeringsplassen til inngangsparti. Trappene utført med belegningstein i trinn og med håndløper på veggen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulv: 3-stavs parkett og fliser

Vegger: Sparklet-/malt gips.

Tak: Trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bomflis i entré, stedvis sprekker og riper i parkett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller imellom underetasjen og 1. etasje er av betong, skille imellom 1. -og 2. etasje er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Allrom i 2. Etasje:
41mm fra hjørne til hjørne.
22mm innenfor 2 meter.

Stue/spisestue.
81mm fra hjørne til hjørne.
27mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres også stedvis knirk, særlig på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat gjelder avretting med flytsparkel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn i 1. etasje og underetasje, samt åpen peis i 1. etasje.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt rutinekontroll av utforede vegger mot terreng for å avdekke eventuell fukt i konstruksjonen. Målingene viste 0 fuktprosent, noe som regnes som tørt og innenfor normale grenseverdier. Målingen er tatt i utforet vegg via inspeksjonsluke på teknisk rom i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres muselort i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å fjerne mus og tette eventuelle inngangspunkter i konstruksjonen, for å unngå videre inntrenging og skade på bygget.
Mus kan forårsake skade på isolasjon, elektriske installasjoner og medføre hygieniske utfordringer.
Merknad: Selger har etablert musesperre i underkant av utvendig panel etter befaringen.

Tilstandsrapport



Muselort

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har repostrapper av malt treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har noe sår/hakk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er påregnelig med ett malingstrøk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2020. Gulv og vegger er flislagt. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Aktuell forskift: TEK17
Dokumentasjon: Faktura.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og det er panel i taket med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



Sluk under badekar



Sluk i dusjsonen

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i vindusspalte.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakking er ikke foretatt, da veggene i dusjsonen støter mot yttervegger. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier. Resultatene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2020. Gulv og vegger er flislagt. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Aktuell forskift: TEK17
Dokumentasjon: Faktura og bilder.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og det er panel i taket med innfelte downlights.

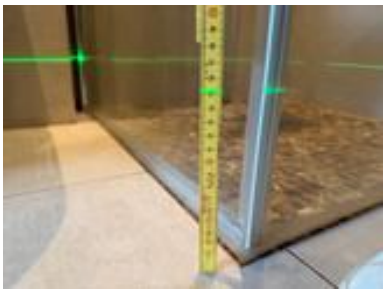
2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.







2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

2. ETASJE > BAD V/ SOVEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3 fuktmåler på badet. Målingene viste ingen utslag utover normale verdier.





UNDERETASJE > BAD HYBEL

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig fra byggeår, men fikk ny membran og flislagt gulv i 2022. Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i fliser og stedvis sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Sprekker i fliser og fuger bør utbedres for å hindre vanninntrenging.







UNDERETASJE > BAD HYBEL

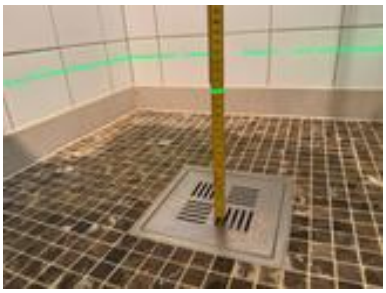
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gulvet fikk ny membran i 2022, men membranen på veggene er fra byggeår og har overgått halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dusjing i tett dusjkabinett anbefales for å minske vannsøl og risikoen for lekkasje i vegg.



UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

UNDERETASJE > BAD HYBEL

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med flislagt gulv og vegger. Rommet har utslagsvask, speilskap, gulvstående toalett, varmeskap, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekk i flis og skruehull som ikke er silikonert igjen.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Det er registrert hulrom under flere gulvfliser. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Ved fall på gulv mindre enn 1:100 i våtrom skal rommet avgrenses av oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over ferdig gulv på alle ytterkanter, og minst 15 mm ved terskel mot døråpning. Det kan ikke konstanteres en slik oppkant på dette rommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.
Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

Manglende oppkant øker risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner og rom ved vannsøl eller lekkasje.
Etablering av oppbrett av membran anbefales.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranens tilstand kan ikke konstateres, og den har oversteget forventet brukstid. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av membran bør vurderes for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt på våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, da membranens tilstand er ukjent og forventet brukstid er overskredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask, speilskap, gulvstående toalett, varmeskap, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og tilluft i spalte under dørbladet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende vegger er mot yttervegg og badstue.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og platetopp. Hvitevarene består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.
- Det er avvik:

Avtrekksviften starter, men har dårlig sugekraft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Det anbefales å kontrollere om filteret er tett. Dersom dette ikke løser problemet, bør viften få utført service.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/ALKOVE HYBEL

Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkken fra HTH med glatte fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum. Det er frittstående komfyr. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN/ALKOVE HYBEL

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom ved entré, utstyrt med gulvstående toalett og vegghengt servant med overhengende speil.
Gulvet er flislagt, veggene er kledd med sparklet-/malt gips og taket er kledd med panel.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstue i tilknytning til vaskerommet i underetasjen. Veggene og taket er kledd med trepanel, gulvet har vinylbelegg. Det er elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. 20 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå. Ovnen er ikke testet på befaringstidpunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport



Fordelingsskap på badet i 2. etasje.



Fordelingsskap på bad v/soverom i 2. etasje.



Hoved-fordelingskap



Hovedstoppekran i teknisk rom i underetasjen

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra Flexit. Motorenheten er plassert på loftet.
Tilluft kommer via vindusspalter.

*Se kommentar under "avtrekk" på kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen oppvarmes hovedsakelig med luft-til-luft varmepumpe samt peisovn i hybel og 1. etasje. For øvrig benyttes panelovner og varmekabler på badene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i teknisk rom i underetasjen, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.
Hovedsikring: 40 amp.

_____

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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.
   1998

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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?
Nei

Generell kommentar

Det ble utført eltilsyn i 2019 hvor registrerte avvik er blitt utbedret. Det anses derfor ikke nødvendig med nytt tilsyn.







Sikringsskap i hybelen med seriemåler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er av fjell og sprengstein.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur som er kledd med skiferstein utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten er tilnærmet flat og opparbeidet over to nivåer som er forbundet med trapp. Foran boligen er det liten gressplen og belegningstein i innkjørsel. Ved inngangspartiet på oversiden er store deler av tomten belagt med skiferstein, øvrige arealer er opparbeidet med gressplen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget ved gressplenen på baksiden av boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Terrenget skal ha fallforhold på minimum 1:50, tilsvarende ca. 6 cm fall over 3 meter fra grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Manglende fall kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren og risiko for fuktinntrengning. Terrengforholdene bør utbedres slik at tilfredsstillende fall bort fra bygningen etableres.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår og av plast.
Utvendige vann- og avløpsrør er ikke fysisk besiktiget, da de ligger nedgravd og ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Vurdering av tilstand er derfor basert utelukkende på alder og tilgjengelig dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- De utvendige avløps- og vannledningene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid. Dette indikerer at de er aldrende, og tilstanden kan være svekket som følge av alder og slitasje. Forventet brukstid på 50 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

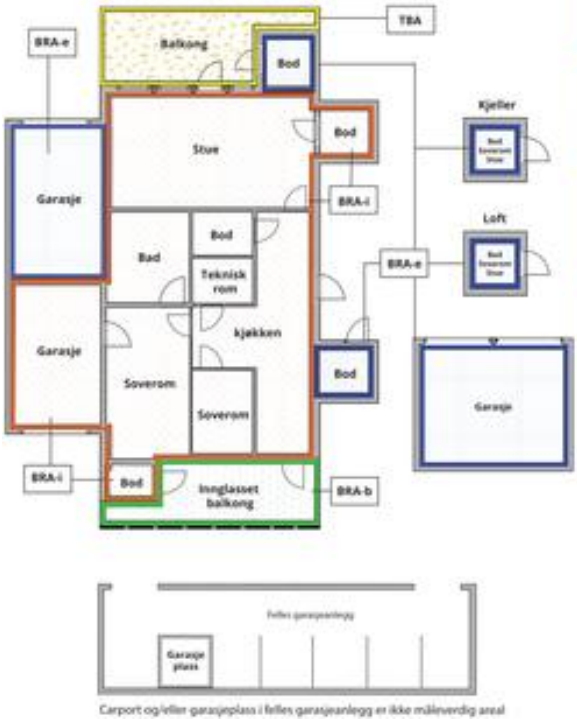
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	63			63	48
2. Etasje	62			62	1
Underetasje	84			84	
SUM	**209**				**49**
SUM BRA	**209**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, entré, stue/spisestue		
2. Etasje	Bad, bad v/ soverom, allrom, 3 soverom		
Underetasje	Bad hybel, stue/kjøkken/alkove hybel, gang, vaskerom, badstue, garasje, hobbyrom/teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De byggemeldte tegningene stemmer i hovedsak med dagens planløsning. Det er imidlertid fjernet en lettvegg i underetasjen som tidligere delte opp stue og ett soverom. Arealet fremstår i dag som én stor stue. For øvrig samsvarer tegningene med dagens løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentar under «tilbygg/modernisering»

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Janne Erin Hagner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2949		0	280.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Voksenkollveien 15D

Hjemmelshaver
Hagner Janne Erin, Grieg-Halvorsen Rolf Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Voksenkollen i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og leilighetsbygg med nærhet til marka og gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate. Det er parkeringsplass i dobbeltgarasje og 2 biloppstillingsplasser utenfor garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	20.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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 ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Janne Erin Hagner	9578-5998-4-816420	2026-05-28 22:02:49
Rolf Johan Grieg-halvorsen	9578-5998-4-846830	2026-05-28 21:56:26

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. mai 2026

Oppdragsnummer
22-0065/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voksenkollveien 15D, 0790 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Janne Erin Hagner, Rolf Johan Grieg-Halvorsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2773076
Forsikret i: if forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PROFF STIL Maciej Jozef Buczko som senere ble endret til Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko. Arbeid som ble utført var i : Underetasje: Baderom i utleiedel er renovert og oppgradert. Tidligere gulv og varmekabler ble pigget og fjernet. Nytt gulv ble støpt, ny membran, nye varmekabler og fliser i 2022. Nye dusjdører i 2026. Arbeidet ble utført av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko. 2. etasje: Totalrenovering av badene i 2020 med fjerning av alt på vegger og pigging av gulv. Helt nye gulv ble støpt med membran, varmekabler og fliser. Ny baderomsinnredning med toaletter, badekar, dusjer og vasker. Arbeidene ble utført av PROFF STIL Maciej Jozef Buczko.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PROFF STIL Maciej Jozef Buczko i 2020 Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko i 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Gjort av PROFF STIL Maciej Jozef Buczko i 2020 i forbindelse med totalrenovering av badene i 2. etasje. - Gjort av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko i 2022 i forbindelse med totalrenovering av badet i underetasjen i utleiedelen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Mora Garasjeporter - Mora AS - Nye garasjeporter i 2015 - Anleggsgartner Sigurd Johannessen AS Skiferheller lagt på terrasse og uteområder i 2014 - Huset ble beiset i 2018, arbeidet ble utført av Ring Consulting AS v/ Dag Allan Ring.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Varmekabler i gulv i underetasje ble lagt Oslo Elektrikere AS 2020. - Nytt elektrisk opplegg til nytt kjøkken med bl.a. ny kurs 25A til komfyr med komfyrvakt og tilkobling til VVB. - Alle downlights i boligen er blitt byttet til led-belysning. Dette er gjort av Osloelektrikerne i 2020/21 og CONDUCO AS i 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Hafslund Nett - Infratek Elsikkerhet AS 31.01.2019

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: -El-lader og 20 AMP stikk er installert i 2026 i garasjen med utvidelse av sikringsskapet utført av CONDUCO AS i 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kontroll og rensing av ventilasjon i 2022.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt kjøkken fra HTH ble installert i utleiedelen i 2020. - Parkett ble byttet ut med fliser i oppholdsrommet i utleiedelen i underetasjen, og det ble lagt tosones varmekabelanlegg i hele gulvet i 2021. Arbeidene ble utført av Kaph Entreprenør AS og Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko. - Ny loftsluke ble installert i 2022 av Nordisk Bad AS v/ Janusz Piotr Buczko. - Varmtvannsbereder ble byttet 2019 etter Hafslund el-tilsynsrapport. - Peisovner er satt inn i underetasjen (2008) og stuen i 1. etasje (1999) fra Norsk Peisforum

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonmålinger ble gjennomført 09.12.2018 til 09.03.2019 med påfølgende installasjon av Radonor bestilt gjennom If forsikring. Rapport foreligger. Installasjon av radonbrønn ble foretatt av Radonkjeden AS i august 2020. Radonmåling pågår våren 2026.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Baderommene i 2. etg. er totalrenovert i 2020 som følge av defekte varmekabler. Baderom i underetasje i utleiedel er gulvet og vegg i ca. 15 cm høyde renovert med ny støp, membran og varmekabler i 2022 som følge av defekte varmekabler.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I en del av stenmuren over garasjedørene smuldrer mørtelen som er brukt for å feste tørrmuren i bakkant opp så festet blir dårligere. Vår nabo har gjort utbedringer på sin mur, og vi ville ha gjort det samme om vi hadde blitt boende. Bærestolpe i front av garasje bør sjekkes etter at noen naboer og leder av huseierforeningen har oppdaget rust og gjort oppmerksomme på dette våren 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er målt skjevheter i gulv som taksmann har beskrevet i sin rapport.

---

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

Ja

Beskriv: Større vannlekkasje i 2006 da varmtvannsrør til vask på toalettet i gangen i 1. etg. sprang lekk. Det førte til en forsikringssak gjennom If Forsikring hvor alt ble utbedret.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Utleiedelen er registrert som godkjent utleieenhet hos bygningsmyndighetene. Utleiedelen har egen strømmåler, egen inngangsdør, eget kjøkken og bad. Ca. 44 kvm.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Halvor Holtet hos Holtet Takst AS ble gjennomført 20.05.2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi har FDV-dokumentasjonen over boligen, og vi har målebrev over tomten fra da boligen ble overtatt i 1998.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har dokumentasjonen på dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det foreligger en servitutt på garasjen som Voksensetertunet huseierforening ikke har fått slettet når garasjen ble kjøpt fra tidligere eier som eide tomten hele tunet ble bygd på. Da ble det avtalt at selgende part av eiendommen skulle få en garasje satt opp, og som Voksensetertunet huseierforening kjøpte.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0065/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Rolf Johan Grieg-halvorsen	**2026-05-28**	**Janne Erin Hagner**	**2026-05-28**

Identifikasjon

Rolf Johan Grieg-halvorsen

Identifikasjon

Janne Erin Hagner

Signicat

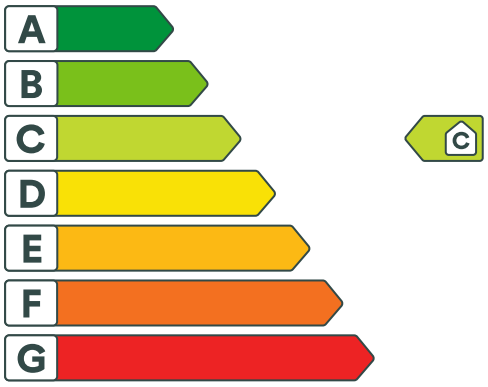
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Voksenkollveien 15D, 0790 OSLO	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296017**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81615527**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2949**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1998**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

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 **138,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **138,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 468 kWh**



Voksenkollveien 15D, 0790 OSLO

Detaljering

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



Voksenkollveien 15D, 0790 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

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

V E D T E KT E R
FOR
VOKSENSETERTUNET HUSEIERFORENING

Org nr 980 809 277

1. NAVN OG FORMÅL

Huseierforeningens navn er Voksensetertunet Huseierforening.

Huseierforeningen består av 21 boligeiere i Voksenkollveien 13 - 17, gnr 211, bnr. 2876 i Oslo kommune.

Huseierforeningens formål er:

- ivareta driften av huseierforeningen
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse

2. ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i huseierforeningen er generalforsamlingen som avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finnet det nødvendig, eller når minst 3 av huseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal sendes skriftlig til styret senest 6 uker før møtet.

Ordinær generalforsamling skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse
4. Valg av revisor
5. Andre saker som nevnt i innkallingen

I generalforsamlingen har medlemmene stemmerett med én stemme for hver bolig. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Medlemmene har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt.

Generalforsamlingen vedtar vedtekter og ordensregler.

Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velges en møteleder blant de tilstedeværende medlemmer.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i huseierforeningen, eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Huseierforeningen kan ta opp lån. Som sikkerhet til långiver kan tilbys pant i fremtidige innbetalinger av kontingent med tilhørende sikkerhet. Beslutning om låneopptak treffes av generalforsamlingen med 2/3 flertall. Låneopptak administreres av styret som også inngår avtale.

Videre kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter.

3. STYRET

Huseierforeningen ledes av et styre som står for forvalting av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamling.

Styret velges av generalforsamlingen og skal bestå av minst tre medlemmer inklusiv leder. Lederen velges særskilt. Styremedlemmer og leder velges for 1 år. Det velges personlige varamedlemmer for 1 år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin bolig må samtidig tre ut av styret.

Styret kan inngå avtale om forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret huseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

4. DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, eventuelle husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Huseierforeningen forbeholder seg panterett på kr. 15.000,- som tinglyses i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha første prioritet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt.

5. FELLESUTGIFTER

Huseierforeningens felles utgifter skal fordeles likt på medlemmene.

Generalforsamlingen fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et á konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte huseier.

6. OM FORSTÅELSE AV VEDTEKTENE

Vedtektene er utarbeidet med de intensjoner at tvistigheter skal unngås, og at det skal bli et godt forhold innenfor huseierforeningen. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtektene skal ved eierskifte tiltres av den nye eier før eller senest samtidig med at overdragelse finner sted.

I utbyggingsperioden kommer disse vedtekter til anvendelse bare så langt det er rimelig etter forholdene. Selgeren og entreprenøren forbeholder seg å fungere som styre inntil all bebyggelse og anlegg er fullført.

Under henvisning til vedtektene for Voksensetertunet Huseierforening innkalles det til generalforsamling. Org. nr. 980 809 277

Sted: **Frognerseteren**.
Tid: Mandag 5.5.2026, 19.00-21.00

Agenda:

1. Valg av møteleder og referent.
2. Godkjenning av innkalling.
3. Styrets årsberetning med rapport fra ute-komitéen 2025.

4. Innkomne forslag

- Styret har ikke mottatt forslag til saker for generalforsamlingen

5. Ordensregler på tunet.

Bilkjøring, dyrehold, måke- og plenklipperliste og søppelhåndtering.

6. Regnskap for 2025.

Regnskapet for 2025 ble sendt ut til alle huseiere den 21. januar 2026.
Det tas en kort gjennomgang på Generalforsamlingen.

7. Vedtak av budsjett 2026.

Forslaget til budsjett for 2026 er vedlagt denne innkallingen.
Det tas en kort gjennomgang på Generalforsamlingen før vedtak.

8. Valg.

- Styreleder
- 4 styremedlemmer
- Varamedlemmer til styret
- Revisor
- Valgkomite

9. Eventuelt

For styret
Ottar Henanger
Styreleder

Under henvisning til vedtektene for Voksensetertunet Huseierforening innkalles det til generalforsamling. Org. nr. 980 809 277

Styrets årsberetning - Voksensetertunet Huseierforening (Org. Nr. 980 809 277)
Gjennom 2025 har Huseierforeningen hatt følgende styre, komiteer og styremøter:

Styret:
Styreleder: Ottar Henanger
Kasserer: Marit A. Laulo
Styremedlemmer: Antje Duca-Ingeberg, Njål Høstmælingen, Cornelius Korn og Vidar Bakke.
Styremedlem & Leder av Utekomiteén: For 2025 har det ikke vært egen utekomite.

Revisor: Ketil Solvik-Olsen.
Valgkomite: Cecilie Laeskogen (17H), Torstein Spetalen (15F), Camilla Berg-Pedersen (15A)
Festkomite: Camilla Berg-Pedersen (15A)

Styremøter:
Det har vært gjennomført 3 styremøter i 2025. Møtene har vært preget av godt samarbeid og det har vært konsensus i sakene som er behandlet. Etter hvert styremøte er det sendt ut møtereferat. Takk for innkomne forslag som er behandlet i perioden.

Årsrapport fra utekomiteén og aktiviteter i 2025.
Alle vedlikeholds aktiviteter inkl. dugnader har blitt koordinert av styret.

Spyling av avløpsrør
Spyling og kamerainspeksjon av felles avløpssystem samt rørgate ifm. Bekk fra Åsbrekka ble utført i juni 2025 av Rørleggerhuset. Oppsummering fra Rørleggerhuset:

«*Utført høytrykksspyling og rensing av avløpsledning i bakken, markert med kum 1–9. Alle kummene inneholdt store mengder fett, og det ble derfor spylt betydelig mer enn antatt for å oppnå tilfredsstillende gjennomstrømning. Hele strekket ble renset gjennom flere omganger. Det ble avdekket motfall på ledningen, noe som fører til opphopning av fett og avleiringer over tid. Kjørt rørinspeksjon i alle kummene for å dokumentere tilstand. Timer og materiell for inspeksjonen faktureres etter medgått tid. Det anbefales enten å skifte ut hele strekket og etablere korrekt fall, eller å innføre jevnlig vedlikeholdsspyling som forebyggende tiltak*.»

2. august ble det oppdaget tett kum og oversvømmelse i svingen ved 15A, fra kummen i svingen. Rørleggerhuset ble tilkalt, deres oppsummering:

"Fant isolasjon i kummen, trolig derfor det er tett. Spyler i mellom kum forå se at det er åpent, de vil at jeg skal sjekke kummene videre, finner en annen kum som også er tett. Spyler dette 4-5 ganger på 10 meter. Sugd 100 liter".

De siste årene har det vært gjennomført spyling hvert annet år. Styret har besluttet at det gjøres spyling av hele avløpssystemet årlig.

Dugnader
Det ble gjennomført vår- og høstdugnad ila 2025

Gjerdet mot Voksenkollveien ble delvis malt sommeren 2025.

Under henvisning til vedtektene for Voksensetertunet Huseierforening innkalles det til generalforsamling. Org. nr. 980 809 277

Snømåking – Skandinavisk utemiljø
Snømåking ble 2025/26 gjennomført av Skandinavisk utemiljø. Styret opplever at utført snømåking har vært tilfredsstillende og i henhold til kontrakt.

Snømåking og plen-/kantklipping - arbeidslister
Hver husstand vil hvert år bli tildelt ansvar for å måke snø ved søppelkassene, postkassene, innkjørselen fra Voksenkollveien og «skoleporten» ved 17F én uke hver i året. Det ble sendt ut liste før sesongen startet, og ukene rullerer hvert år.

Plen- og kantklipping er fordelt etter tilsvarende lister. Styret oppfatter at plen- og kantklipping på øyene og volleyballbanen har fungert tilfredsstillende sommeren 2025.

Etter styrets oppfatning har snømåkingen fungert med tilfredsstillende vinteren 25/26. Snøfallet denne sesongen har vært preget av kortere periodisk snøfall og en kortere sesong en tidligere.

Tunfest
Tunfesten for 2025 ble avlyst pga. dårlig vær.

Redegjørelse for Årsregnskap 2025.

Likviditeten er god og vi har god budsjett- og kostnadskontroll.

Alle husstander mottok årsregnskap 2025 den 21. januar 2026, med revisors bekreftelse. Alle husstander mottok individuell status fellesutgifter pr. 31.12.2024 den 21. januar 2026.

Voksensetertunet Huseierforening
Voksenkollen, 27. april 2026

Ottar Henanger Marit A. Laulo Antje Duca-Ingeberg

Njål Høstmælingen Vidar Bakke Cornelius Korn

Styremøtereferat Voksensetertunet Huseierforening mandag 23.mars 2026, 20.00-22.00

Innkalles: Ottar Henanger (styreleder), Marit A. Laulo(kasserer), Antje Duca-Ingeberg, Vidar Bakke, Njål Høstmælingen, Cornelius Altø Korn

Fremmøte: Ottar Henanger (styreleder), Marit A. Laulo(kasserer), Antje Duca-Ingeberg, Cornelius Altø Korn, Njål Høstmælingen

Forfall: Vidar Bakke

Sak 1: Godkjenning av siste møtereferat fra 21.oktober 2025
Status: Enstemmig vedtatt.

Sak 2: Prosjekt grunnforhold
Ref. generalforsamling 2025.

Spyling og kamerainspeksjon av felles avløpsrørsystem samt rørgate ifm. bekk fra Åsbrekka er utført i juni 2025 av Rørleggerhuset. Oppsummering fra Rørleggerhuset:

"Utført høytrykksspyling og rensing av avløpsledning i bakken, markert med kum 1–9. Alle kummene inneholdt store mengder fett, og det ble derfor spylt betydelig mer enn antatt for å oppnå tilfredsstillende gjennomstrømning. Hele strekket ble renset gjennom flere omganger. Det ble avdekket motfall på ledningen, noe som fører til opphopning av fett og avleiringer over tid. Kjørt rørinspeksjon i alle kummene for å dokumentere tilstand. Timer og materiell for inspeksjonen faktureres etter medgått tid.

Det anbefales enten å skifte ut hele strekket og etablere korrekt fall, eller å innføre jevnlig vedlikeholdsspyling som forebyggende tiltak."

2. august ble det oppdaget tett kum og oversvømmelse i svingen ved 15A, fra kummen i svingen. Rørleggerhuset ble tilkalt, deres oppsummering:

"Fant isolasjon i kummen, trolig derfor det er tett. Spyler i mellom kum forå se at det er åpent, de vil at jeg skal sjekke kummene videre, finner en annen kum som også er tett. Spyler dette 4-5 ganger på 10 meter. Sugd 100 liter".

Styret legger ved mottatte rapporter fra Rørleggerhuset. De siste årene har det vært gjennomført spyling hvert annet år. Styret beslutter nå at det gjøres spyling av hele avløpssystemet årlig.

Sak 3: Koblingsbokser, trafohus og belysning
Styret vil kontakte netteier for å få avklaring om avretting av koblingsbokser og trafo hus.

Gatelys eies av Huseierforeningen. Styret planlegger å få rettet opp gatelysene vår/sommer 2026.

Sak 4: Maling av gjerdet
Gjerdet mot Voksenkollveien ble delvis malt sommeren 2025. Styret vil ta nytt initiativ til at resten males på vårdugnad 2026. Dersom det ikke lar gjøre, vurderer Styret å gi fagfolk oppdrag om å sluttføre dette.

Sak 5: Økonomi

Styremøtereferat Voksensetertunet Huseierforening mandag 23.mars 2026, 20.00-22.00

Årsregnskap for 2025 ble sendt ut til alle husstander 21.01.2026.

Likviditeten er god og vi har god budsjett- og kostnadskontroll.

Månedlig beløp er 1.500,-

Sak 6: Vedlikeholdsplan 3-5 år

Styret har diskutert ulike vedlikeholds aktiviteter som forventes å måtte utbedres de neste 3-5 årene:

- Utbedring av terreng synk rundt lille og store øy
- Asfaltering
- Oppjustering lysstolper og koblingsskap
- Utbedre fotball-og volleyballområde
- Oppgradere lekeområdet på store øy

Sak 7: Servitutt på fellesgarasje

- Ingen aktivitet på saken. Tar opp saken på nytt. Ved behov så involveres advokat.

Sak 8: Avfallshåndtering

Søppelcontainere:

Styret oppfordrer beboere til å ikke kaste mere søppel i en allerede full dunk! Benytt da noen av de andre dunkene. Husk å sortere søppel, og levere spesialavfall til egnede steder. Løse gjenstander skal ikke i restavfallet.

Pappcontainere:

Brett sammen og komprimer esker og bokser så mye som mulig. Nå kastes det mye pappavfall hvor det er til dels store tomme esker som ikke er brettet sammen.

Sak 9: Kjøring på tunet

Vis hensyn og redusere tomgangskjøring til et minimum på tunet.

Hold farten lav på tunet, spesielt ved innkjøring. Det er mange barn som leker på tunet, også om vinteren og sikten er alltid ikke spesielt god.

Sak 10: Eventuelt

For styret

Ottar Henanger
Styrets leder

Forslag budsjett for 2026

År 2026
Voksensetertunet Huseierforening

	BUDGET 2026	ACTUAL 2025
Inntekter (fellesutgifter)	378,000	379,900
Utjevne negativ saldo (fellesutgifter)	1,500	
Sum driftsinntekter	**379,500**	**379,900**
Kommunale avgifter, renovasjon	(142,733)	(135,248)
Strøm	(5,000)	(4,489)
Snøbrøyting/Strøing	(33,994)	(32,375)
Nettbankgebyr	(3,000)	(2,833)
Voksenkollen Vel medlemskap	(500)	
Sum faste kostnader	(185,227)	(174,945)
Drift & vedlikehold maskiner (gressklipper)	(5,000)	
Spyling av avløpsrør	(25,000)	(69,034)
Sommerfest og sosiale sammenkomster	(5,000)	
Dugnad inklusive evtl. containerleie	(12,000)	(11,702)
Servituttarbeid fellesgarasje (juridisk bistand)		
Vedlikehold uteområde	(35,000)	(4,094)
Sum variable kostnader	(82,000)	(84,830)
Sum driftskostnader	**(267,227)**	**(259,775)**
Driftsresultat	**112,273**	**120,125**
Renteinntekter, bank	10000	9024
Sum finansinntekter	**10,000**	**9,024**
Ordinært resultat før skattekostnad	122,273	129,149
Ordinært resultat	**122,273**	**129,149**
Årsresultat	**122,273**	**129,149**
Overføringer		
Annen egenkapital	122,273	129,149
Sum	**122,273**	**129,149**

Inntekter 379 500:
Månedlige fellesutgifter 1500,- per husstand (378 000,-) + utlignet samlet underbetaling (1500,-) innen 31.12.2026.

Faste utgifter 185 227:
Forutsatt videreføring av brøytekontrakt med Skandinavisk Utemiljø. Det er lite handlingsrom forbundet med de faste utgiftene.

Variable utgifter: 82 000,-

Styret foreslår å legge inn årlig vedlikeholdsutgift på gressklipper, foreta spyling av avløpsrør, sette av midler til sommerfest og andre sosiale sammenkomster, kjøpe inn småleker til sandkassen, leie container både til vår- og høstdugnad, kjøpe inn maling/utstyr for egeninnsats til maling av gjerde mot Voksenkollveien og få utført oppretting av 4 lyktestolper i hht pristilbud fra Nordjetenster Guppen AS.

Driftsresultat: 137 273,-

Forslag til budsjett gir et driftsresultat på ~140 000, og et årsresultat på ca ~150 000,-. Huseierforeningen bygger egenkapital som kan være nyttig i forbindelse med eventuelle utbedringer som vedtas på et senere tidspunkt.



Årsregnskap for 2025

Voksensetertunet Huseierforening

Org.nr. 980 809 277

Innhold: Årsberetning
Resultatregnskap. Balanse.
Noter
Budsjett 2025 sammenlignet med faktisk brukt/dokumentert ved Handelsbanken

Resultatregnskap for 2025

Voksensetertunet Huseierforening

	2025	2024	2023
Inntekter (fellesutgifter)	379,900	328,700	270,100
Sum driftsinntekter	**379,900**	**328,700**	**270,100**
Kommunale avgifter, renovasjon	(135,248)	(128,808)	(118,172)
Strøm	(4,489)	(4,379)	(4,667)
Snøbrøyting/Strøing	(32,375)	(69,152)	(57,159)
Nettbankgebyr	(2,833)	(2,862)	(3,058)
Voksenkollen Vel medlemskap		(400)	(400)
Sum faste kostnader	(174,945)	(205,600)	(183,456)
Vedlikehold, utbedring av terrengsynkning			(49,913)
Drift & vedlikehold maskiner (gressklipper)		(6,497)	(15,593)
Spyling av avløpsrør	(69,034)		
Sommerfest og sosiale sammenkomster			
Dugnad inklusive evtl. containerleie	(11,702)	(9,750)	(4,875)
Vedlikehold uteområde (gjerde, hekk osv)	(4,094)	(15,278)	
Sum variable kostnader	(84,830)	(31,525)	(70,381)
Sum driftskostnader	**(259,775)**	**(237,125)**	**(253,836)**
Driftsresultat	**120,125**	**91,575**	**16,264**
Renteinntekter, bank	9024	6,463	3,740
Sum finansinntekter	**9,024**	**6,463**	**3,740**
Netto finans	9,024	6,463	3,740
Ordinært resultat før skattekostnad	129,149	98,038	20,004
Ordinært resultat	**129,149**	**98,038**	**20,004**
Årsresultat	**129,149**	**98,038**	**20,004**
Overføringer			
Annen egenkapital	129,149	98,038	20,004
Sum	**129,149**	**98,038**	**20,004**

Balanse per 31. desember 2025

Voksensetertunet Huseierforening

	Note	2025	2024	2023
EIENDELER				
Omløpsmidler Fordringer				
Fordringer på huseiere	1	4,000	4,400	7,000
Sum fordringer		**4,000**	**4,400**	**7,000**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		372,364	243,215	145,177
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		372,364	243,215	145,177
Sum omløpsmidler		376,364	247,615	152,177
Sum eiendeler		**376,364**	**247,615**	**152,177**
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital Opptjent egenkapital		373,864	246,615	148,677
Annen egenkapital				
Sum opptjent egenkapital		373,864	246,615	148,677
Sum egenkapital		373,864	246,615	148,677
Gjeld Kortsiktig gjeld				
Gjeld til huseiere	1	2,500	1,000	3,500
Sum kortsiktig gjeld		2,500	1,000	3,500
Sum gjeld		**2,500**	**1,000**	**3,500**
Sum egenkapital og gjeld		**376,364**	**247,615**	**152,177**

Note 1 - Fordringer/gjeld huseiere per 31.12.2025

	Til gode	Skyldig
Samlet oversikt for alle husstander	2500	(4,000)
Individuelle husstander får statusoversikt i januar 2026		

Sammenligning av godkjent budsjett for 2025 mot reelt.

År 2025

Voksensetertunet Huseierforening

	BUDGET 2025	ACTUAL 2025	KOMMENTAR
Inntekter (fellesutgifter)	378,000	379,900	
Utjevne negativ saldo (fellesutgifter)	3,400		
Sum driftsinntekter	**381,400**	**379,900**	
Kommunale avgifter, renovasjon	(133,396)	(135,248)	
Strøm	(5,000)	(4,489)	
Snøbrøyting/Strøing	(49,875)	(32,375)	Skandinavisk utemiljø, rimelig kontrakt
Nettbankgebyr	(3,000)	(2,833)	
Voksenkollen Vel medlemskap	(400)		
Sum faste kostnader	(191,671)	(174,945)	
Drift & vedlikehold maskiner (gressklipper)	(6,500)		Utgift for 2025 levert kasserer januar 2026
Spyling av avløpsrør	(5,000)	(69,034)	Spyling, undersøkelser, uforutsett spyling
Sommerfest og sosiale sammenkomster	(3,500)		Avlyst, dårlig vær
Dugnad inklusive evtl. containerleie	(9,750)	(11,702)	
Servituttarbeid fellesgarasje (juridisk bistand)			
Vedlikehold uteområde	(10,000)	(4,094)	
Sum variable kostnader	(34,750)	(84,830)	
Sum driftskostnader	**(226,421)**	**(259,775)**	
Driftsresultat	**154,979**	**120,125**	
Renteinntekter, bank	6000	9024	
Sum finansinntekter	**6,000**	**9,024**	
Ordinært resultat før skattekostnad	160,979	129,149	
Ordinært resultat	**160,979**	**129,149**	
Årsresultat	**160,979**	**129,149**	

Oslo 21. januar 2026

_____	_____
Ottar Henanger	Marit A. Laulo
Styrets leder	Styrets nestleder (styremedlem/kasserer)

_____
Antje Christiane Duca-Ingeberg (styremedlem)

_____
Vidar Bakke (styremedlem)

_____
Njål Høstmælingen (styremedlem)

_____
Cornelius Korn (styremedlem)

Voksensetertunet Huseierforening

v/ styrets leder

Voksensetertunet Huseierforening - Årsregnskap 2025 - Bekreftelse

Jeg har gjennomgått Årsregnskapet 2025 for Voksensetertunet Huseierforening, med tilhørende underlag, og kan bekrefte følgende:

-Foreningen hadde i 2025 et positivt driftsresultat på **kr. 129 149,-**

-Foreningens eiendeler per 31.12.2025 er **kr. 376 364,-**
Av dette utgjør bankinnskudd kr. 372 364,- og fordringer huseiere kr. 4 000,-

-Foreningens samlede gjeld og egenkapital pr. 31.12.2025 er **kr. 376 364,-**
Av dette utgjør egenkapital kr. 373 864,- og gjeld til huseiere kr. 2 500,-

Oslo 20. januar 2026



Ketil Solvik-Olsen
Revisor

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Voksenkollen utbygging AS
v/ Backe Bolig AS
postboks 4720 Nydalen
0421 OSLO

Dato: 31 MAI 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 19970036623 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Øyvind Nesbakken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VOKSENKOLLVEIEN 15 C-D GRUPPE 5	Eiendom:	33/2876/0/9
Tiltakshaver:	Voksenkollveien utbygging AS	Adresse:	v/Backe Bolig AS,
Søker:	Hille + Mellbye Arkitektkontor	Adresse:	Osterhaugsgt. 18 Tlf: 22204330, 0183
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 29.09.00.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avdelingsingeniør

Øyvind Nesbakken
Saksbehandler

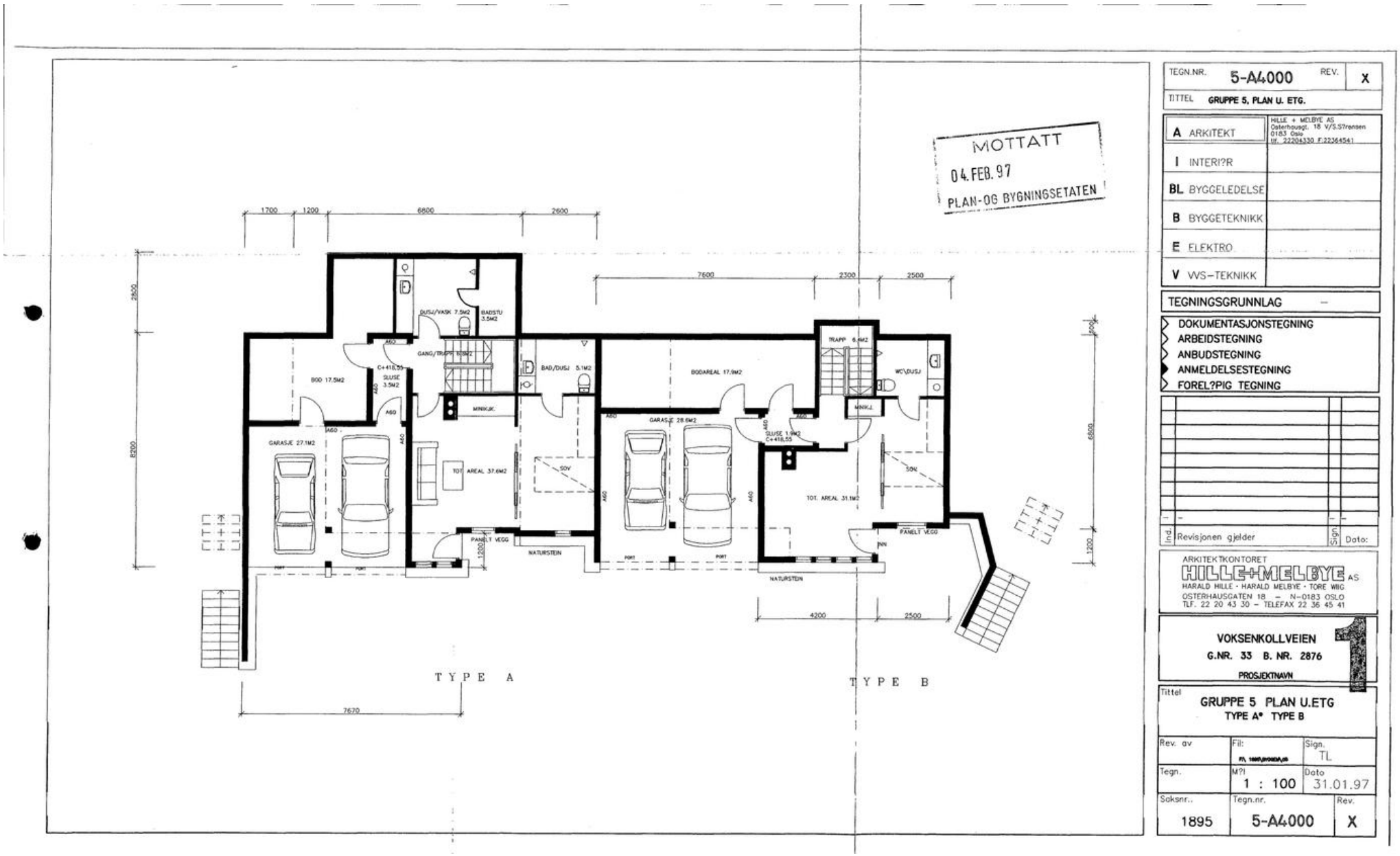
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



TEGN.NR.	5-A4000 REV. X
TITTEL	GRUPPE 5, PLAN U. ETG.

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.S?rensen 0183 Oslo tlf. 22204330 F.22364541
I INTERI?R	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

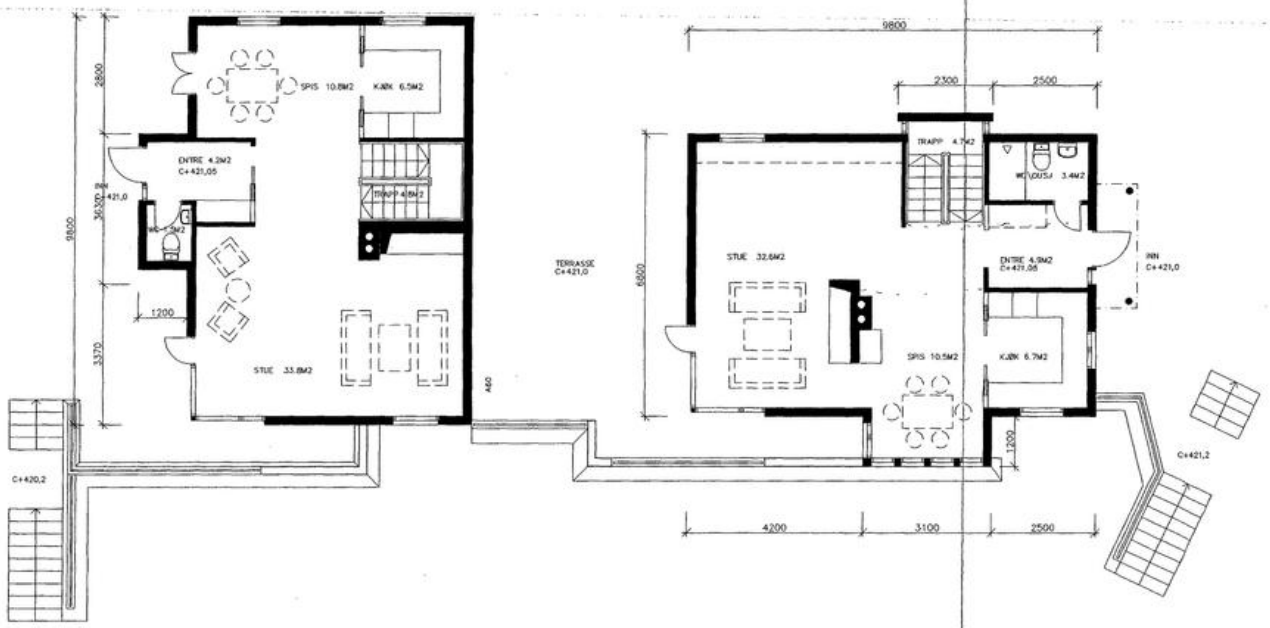
- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FOREL?PIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–		

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE - HARALD MELBYE - TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

Tittel	GRUPPE 5 PLAN U.ETG TYPE A° TYPE B	
Rev. av	Fil:	Sign. TL
Tegn.	M?l 1 : 100	Dato 31.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. 5-A4000	Rev. X



TYPE A TYPE B

MOTTATT
04.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGN.NR.	5-A4001 REV. X
TITTEL	GRUPPE 5, PLAN I. ETG.

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.Strensen 0183 Oslo tlf. 22204330 f.22364541
I INTERIØR	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- **ARBEIDSTEGNING**
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FOREL?PIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	–

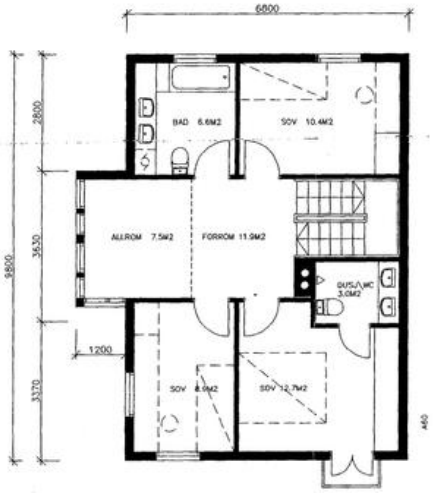
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE • HARALD MELBYE • TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

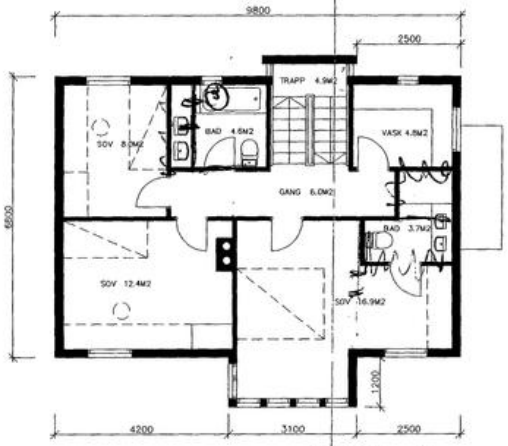
2

Tittel
GRUPPE 5 PLAN I.ETG
TYPE A TYPE B

Rev. av	Fil:	Sign. SEES
Tegn.	M?l 1 : 100	Dato 31.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. 5-A4001	Rev. X



TYPE A



TYPE B

MOTTATT
04. FEB. 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGN.NR.	5-A4002 REV. X
TITTEL	GRUPPE 5, PLAN 2. ETG.

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.Strensen 0183 Oslo tlf. 22204330 f.22364541
I INTERI?R	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FOREL?PIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
-	-	-	-

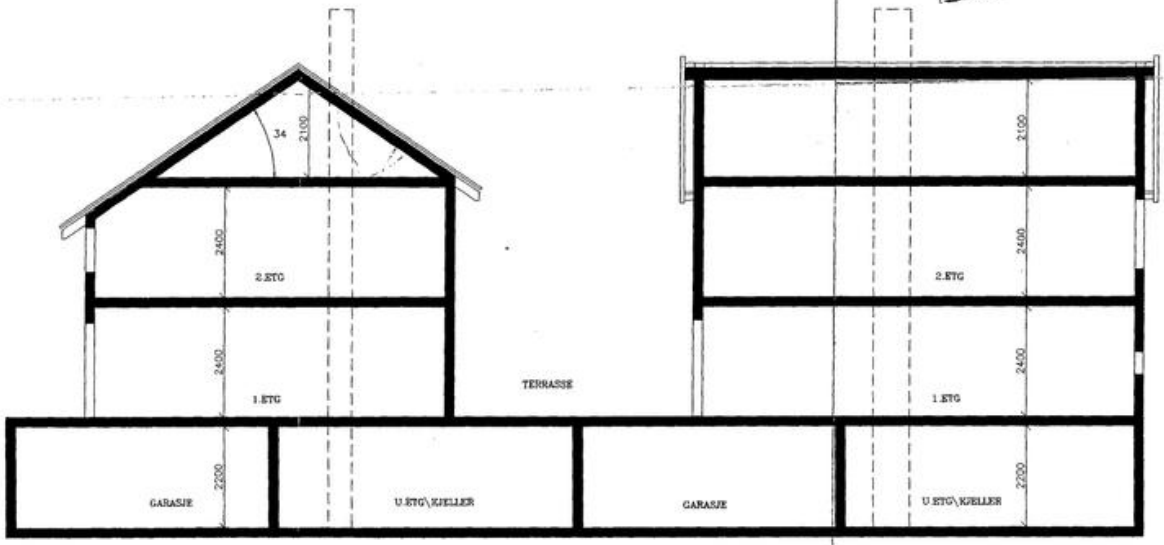
ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

3

Tittel
GRUPPE 5 PLAN 2.ETG
TYPE A TYPE B

Rev. av	Fil:	Sign. TL.
Tegn.	M?i 1 : 100	Dato 31.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. 5-A4002	Rev. X



TYPE A TYPE B

MOTTATT
04.FEB.97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TEGN.NR.	5-A4301 REV. X
TITTEL	SNITT

A ARKITEKT	HILLE + MELBYE AS Osterhausgt. 18 V/S.Strømsen 0183 Oslo tlf. 22204330 F:22364541
I INTERI?R	
BL BYGGELEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS-TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG –

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FOREL?PIG TEGNING

Ind.	Revisjonen gjelder	Sign.	Dato:
–	–	–	

ARKITEKTKONTORET
HILLE+MELBYE AS
HARALD HILLE · HARALD MELBYE · TORE WIG
OSTERHAUSGATEN 18 – N-0183 OSLO
TLF. 22 20 43 30 – TELEFAX 22 36 45 41

VOKSENKOLLVEIEN 4
G.NR. 33 B. NR. 2876
PROSJEKTNAVN

Tittel: SNITT TYPE A TYPE B		
Rev. av	Fil:	Sign. SEES
Tegn.	M?l 1 : 100	Dato 30.01.97
Saksnr.. 1895	Tegn.nr. 5-A4301	Rev. X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
VOKSENKOLLVEIEN 15D

Dato: 11.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532621
9198822

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2949

Vi viser til bestilling av 20260511 for VOKSENKOLLVEIEN 15D.

GNR. 33 BNR. 2949

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.03.1999.

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

281 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

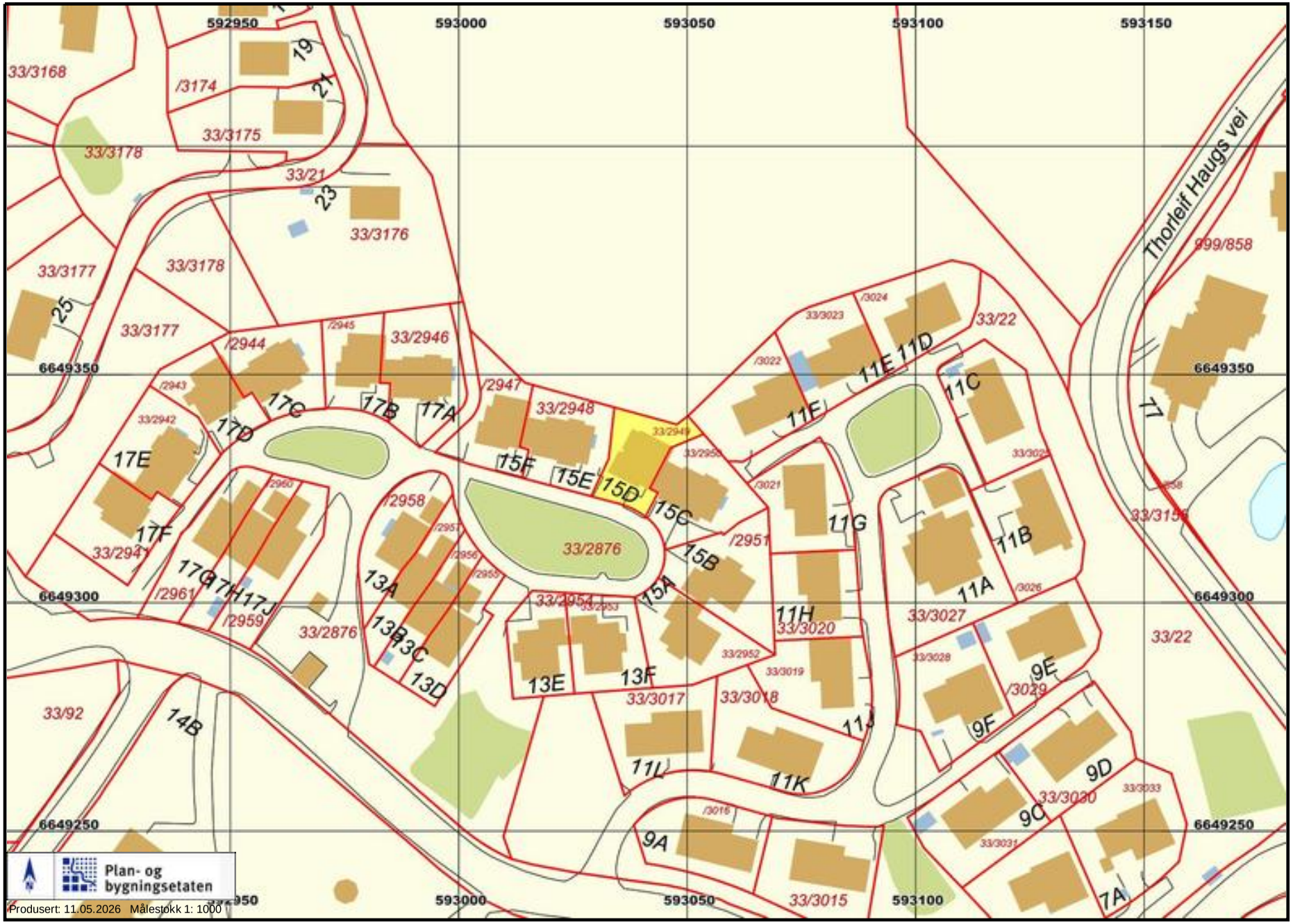
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


592950
593000
593050
593100
593150
6649350
6649300
6649250
33/3168
/3174
19
21
33/3175
33/3178
33/21
23
33/3176
33/3177
33/3178
25
33/3177
/2944
/2945
33/2946
/2943
33/2942
17C
17B
17A
17D
17E
17F
/2947
33/2948
33/2949
15F
15E
15D
15C
15B
15A
/2951
33/2876
/2958
/2957
/2956
/2955
/2960
/2961
/2959
17G
17H
17J
13A
13B
13C
13D
13E
13F
33/2954
33/2953
33/2952
33/3017
33/3018
33/3019
33/3020
11H
11G
11F
11E
11D
11C
11B
11A
11K
11L
/3024
33/3023
/3022
/3021
33/3027
/3026
/3029
33/3028
9E
9F
9D
9C
33/3030
33/3033
33/3031
/3016
9A
33/3015
7A
33/22
33/92
14B
Thorleif Haugs vei
77
999/858
33/3158
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 11.05.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

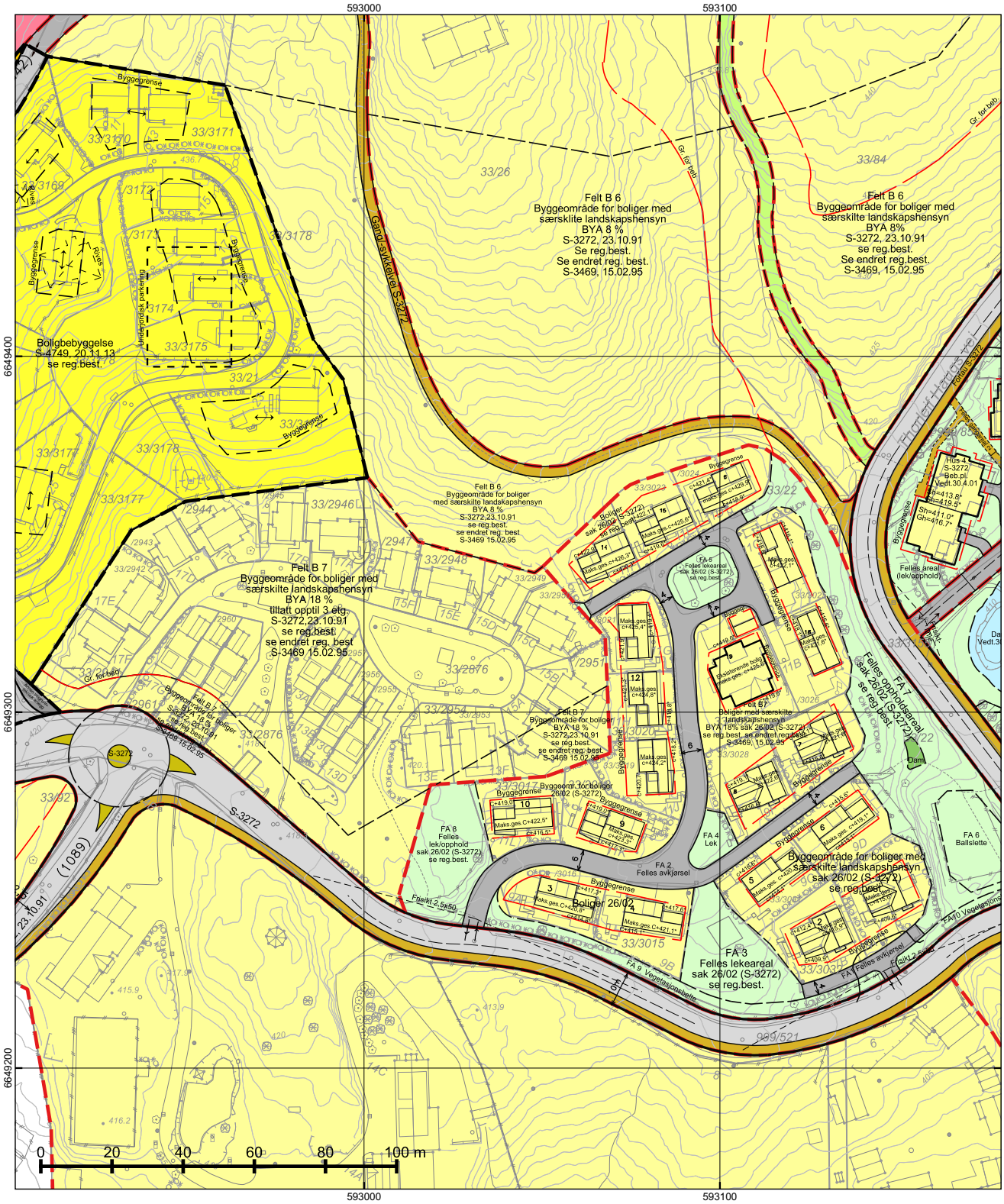
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

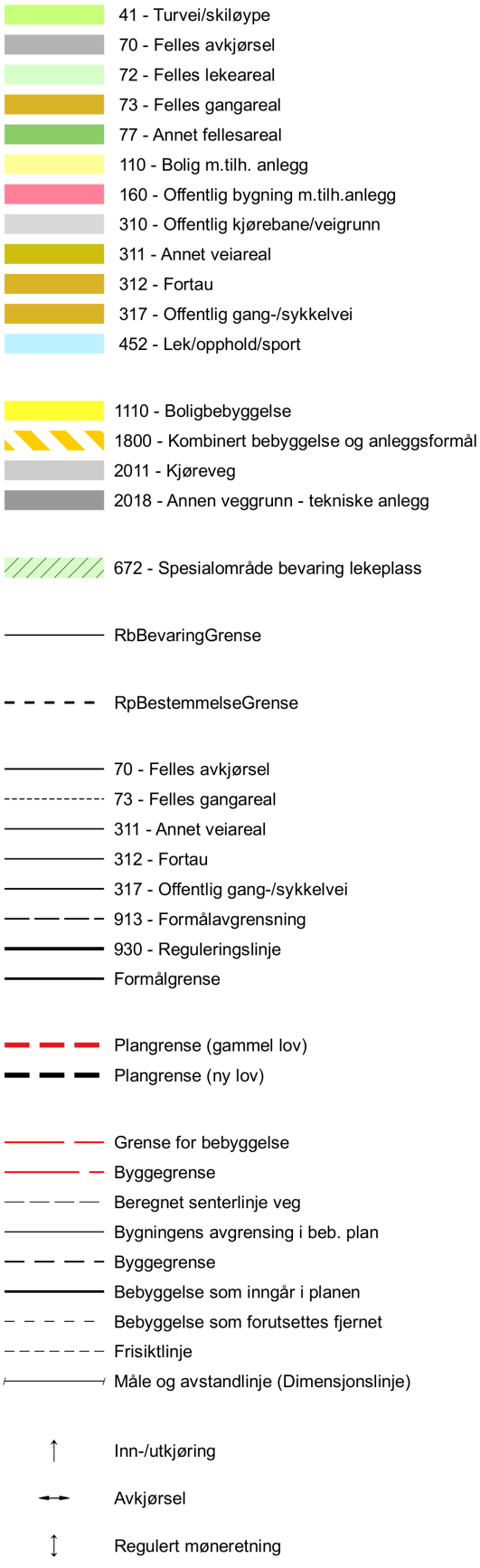
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

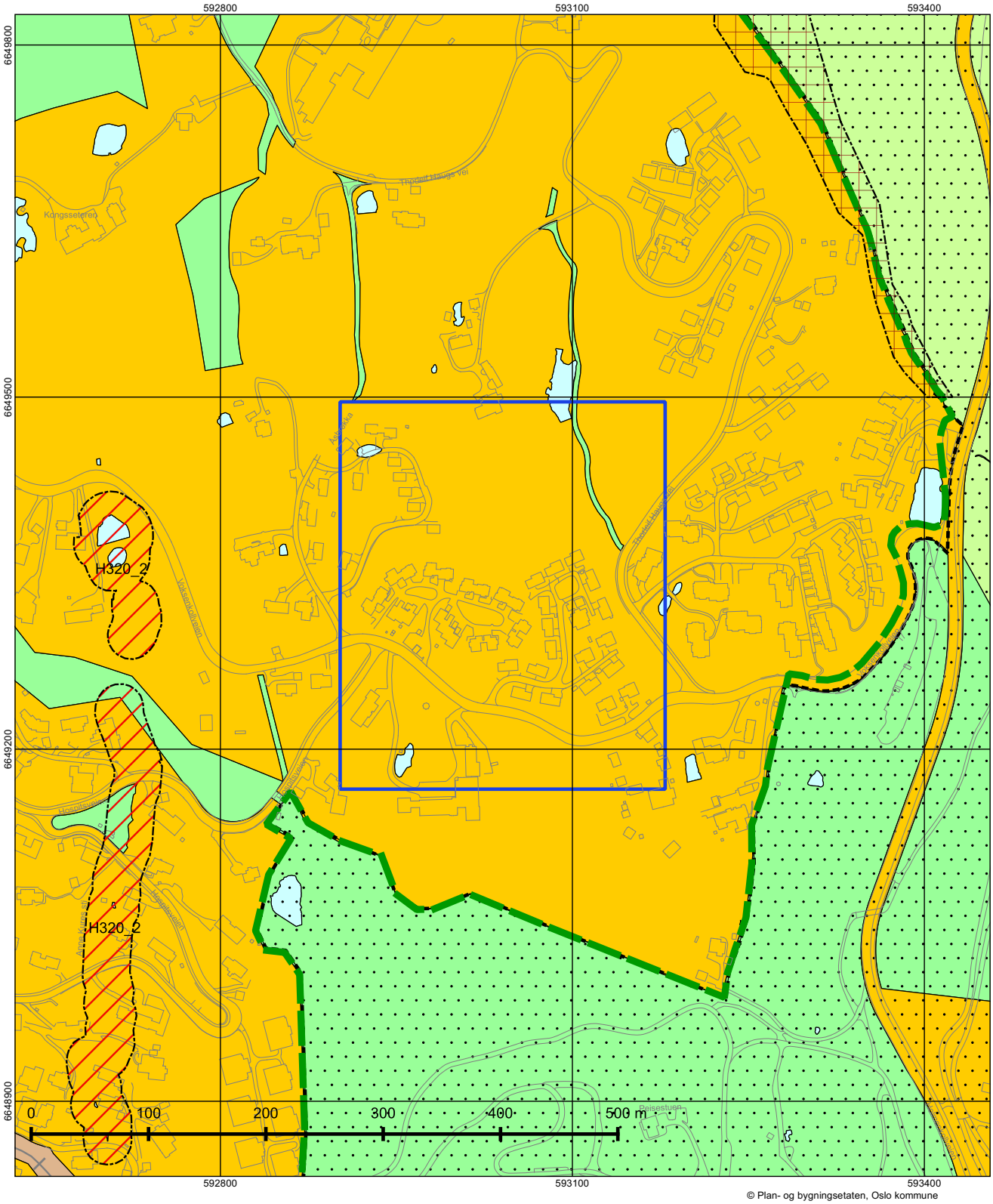
PlottID/Best.nr: 157701/ 86532621
Deres ref.:
Adresse: Voksenkollveien 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2949

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157701/86532621
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3272

Endret reguleringsplan for Holmenkollen felt I alt.A omregulering fra bolig og institusjoner (Holmenkollvedt.) byggeområde allmen- nyttig formål, friluftsomr. og traff.omr. til bygge-omr. for bolig hotell,servicevirk.,off.bygn,allmennyttig formål og traffom

Vedtaksdato: 23.10.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198550062
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se endret reg.best. S-3469
Knytning(er) mot andre planer: V260193, 27192, 20398, 42693, 29604, V300401, 12704, 2602, 8207, V300606, 12606, 4600

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Sak 126/06, 12606.doc: UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR THORLEIF HAUGS VEI 4, GNR.33, BNR.83, 322.
Se Vedt.30.04.2001 - v300401.doc: ENDRING AV UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR HOLMENKOLLEN FELT 2 - DEL AV FELT B12, VOKSENKOLLVEIEN 5.
Se Sak 127/04 – 12704.doc: BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR VOKSENKOLLVEIEN 4, GNR. 33 BNR. 49 OG 91.
Se Sak 296/04, 29604.doc: UTFYLLENDE BESTEMMELSER FOR THORLEIF HAUGS VEI 9, GNR. 33, BNR. 155
Se vedt.07.03.2006 – v070306N3.doc: MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING, DER §4 ER TILFØYD ET NYTT LEDD (BOKSTAV G) FOR EIENDOM GNR.33, BNR.837.
Se vedt.30.06.2006 - V300606.doc: MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING MED BESTEMMELSER FOR GNR.33, BNR.49 OG 91.
SE NYE ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER EGENGODKJENT AV BYSTYRET 15.02.1995, S-3469 (sist i dokumentet).

HOLMENKOLLEN FELT 1 - REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2. Medvirke til en saksbehandling som belyser utbyggingsprosjekter tilstrekkelig - det vil si
   - enkel behandling av enkle saker
   - omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Felt I er en viktig del av Oslos landskap, og ligger i et område der vei, vann og avløp er dårlig utbygget. Derfor må utbygging vurderes grundig og gjennomføres i en sammenheng.
For å sikre at dette skjer, er det stilt krav om bebyggelsesplan (§6).

§ 1. AREALBRUKEN.

Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
   - Byggeområder boliger (B) med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde hotell og annen servicevirksomhet (F) med særskilte landskapshensyn.
   - Byggeområde for offentlig bygning (barnehage, skole) (O) med særskilte landskapshensyn
   - Byggeområde allmennyttig formål (astmainstitusjon)(A)
   - Trafikkområder (vei, fortau, annet trafikkareal)
   - Spesialområder - landskapsvern (S)

C) Offentlig byggeområde
I byggeområde O tillates plassert barnehage og eventuelle andre offentlige serviceformål.

Retningslinjer til § 2
Holmenkollåsen har utifra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen. Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter:

1. Flere av områdene som utgjør åsprofilen foreslås regulert til spesialområde landskapsvern. Her skal alle inngrep i terreng og vegetasjon unngås.

2. Innenfor byggeområdene er det satt grenser for bebyggelsen. Dette skal gjøre det mulig å opprettholde sammenhengende skogkledte områder, spesielt i eksponerte skråninger. Tekniske anlegg, rør/ledningstraseer o.l. bør derfor ikke legges i disse arealer. Unntak kan gjøres der det ikke finnes andre muligheter enn å krysse slikt område.

3. I bestemmelsene for byggeområdene er det lagt vekt på tilpasning av bebyggelse til landskap og vegetasjon, og bevaring og utvikling av vegetasjon som muliggjør at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terrenginngrep. Nødvendige murer i mer enn 1 m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene
A) I bebyggelsesplaner og byggemeldinger innenfor felt I skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelsesplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemelding skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

C) Viste grenser for bebyggelse gjelder også for anlegg under terreng, som rør, ledninger m.v.

D) Spesialområde- landskapsvern
I områdene S1 og S2 skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med Miljøetaten.

Retningslinjer til § 3
Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i om rådet, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningsloven.

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG

A) Før byggetillatelse gis for noen del av felt I, skal følgende tiltak være gjennomført:

B) Veianlegg

Hovedvei av tilstrekkelig standard skal være ført fram til feltet. Dette omfatter også Holmenkollveien og Ankerveien innenfor planområdet for felt 2, som må utbedres i samsvar med reguleringsplan for dette området.

Nødvendige samleveier og atkomstveier i det enkelte byggeområde skal være opparbeidet i samsvar med denne reguleringsplan.

C) Nødvendig støyskjerming langs hovedveier skal være gjennomført. Skjermer, voller o.l. skal i plassering, form, materialbruk og farge tilpasses landskapet.

Retningslinjer til § 4
Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, beskrives som vedlegg til planene.

Tomteutnyttelse regnes i BYA- tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette er for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysiske inngrep.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i planene belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking av naturmaterialer som torv, tre eller skifer anbefales, for at bebyggelsen skal innordne seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes §6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene B4,5,7,9,10 og 12 tillates tett småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimal utnyttelse er BYA=18%, og høyden skal som hovedregel ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bare i områder markert ved særskilt påskrift og skravur i planen kan tra etasjer tillates.

I boligområdne B1,2,3,66,8 og 11 tillates åpen småhusbebyggelse. Maksimal utnyttelse er BYA=8%. Høyden skal ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

C) På tomt for offentlig bebyggelse (O), tomt for hotell/annen service (F) og tomt for allmennyttig formål (A) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer, med mindre tilpasning til eksisterende bygning gjør det nødvendig.

D) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25m2 pr plass.

E) Med unntak av byggeområdene A og F skal bygningene ha saltak, og som hovredregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5
Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse. Arealene anlegges slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Fellesarealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§ 5 FELLESAREALER

A) Minst 1/5 av boligområder med høy utnyttelse (BYA=18%) skal avsettes til felles areal for lek og opphold (BYA=8%) er 1/10 av området. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. Arealene skal være egnet for formålet ut fra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Retningslinjer til § 6
De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplanen med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.

Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer for eller beskrive prinsipper som kan virke ordnede og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l.)

§ 6. BEBYGGELSESPLAN

A) Plankrav
Før byggetillatelse gis, skal det foreligge samlet bebyggelsesplan for hvert enkelt byggeområde, slik de er avgrenset på reguleringsplanen.

B) Planen skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
-områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- støyskjerming der reguleringsplanen krever dette, og ellers der støynivået overstiger laveste grense ifølge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

C) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

Retningslinjer til § 7
Bebyggelsesplan stiller omfattende krav til offentlighet og politisk behandling. Når det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer og utbyggingen ellers er i samsvar med reguleringsplanen, kan en forenklet saksbehandling være hensiktsmessig.
Spørsmålet om bruk av forenklet saksbehandling må forelegges byplankontoret.

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

A) Bygningsmyndighetene kan tillate en forenklet saksbehandling for en delings- og utbyggingsplan for en eller flere eiendommer, med behandlingskrav tilsvarende krav til søknad om deling (PBL §63) og byggetillatelse (PBL §§ 94 og 95). Vilkår for dette er at det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer, og utbyggingen ellers er helt i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og retningslinjer.

B) Planforslag skal også til forenklet saksbehandling utarbeides i samsvar med bestemmelser og retningslinjer for bebyggelsesplan, §6.

* * * SLUTT PÅ S-3272 * * *

S-3469, 15.02.1995 Paragraf 1 - 7

HOLMENKOLLEN FELT 1 -
REGULERINGSBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PLANENS FORMÅL:

1. Gi grunnlag for en utbygging som tar hensyn til områdets betydning for Oslos bybilde, og dets særegne miljøkvaliteter.

2 Medvirke til en saksbehandling som belyser utbyggingsprosjekter tilstrekkelig - det vil si
- enkel behandling av enkle saker
- omfattende behandling av omfattende og/eller kontroversielle saker.

Retningslinjer til § 1
Reguleringsplanen med bestemmelser og retningslinjer angir rammer for den detaljerte planlegging og utbygging i området.

Arealbruken er angitt på kartet og supplert i bestemmelsene under §§ 4,5 og 6.

Felt I er en viktig del av Oslos landskap, og ligger i et område der vei, vann og avløp er dårlig utbygget. Derfor må utbygging vurderes grundig og gjennomføres i en sammenheng.
For å sikre at dette skjer, er det stilt krav om bebyggelsesplan (§6).

§ 1. AREALBRUKEN.

Bestemmelser
A) Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

B) Området reguleres til
- Byggeområder boliger (B) med særskilte landskapshensyn

- Byggeområde hotell og annen servicevirksomhet (F) med særskilte landskapshensyn.
- Byggeområde for offentlig bygning (barnehage, skole) (O) med særskilte landskapshensyn
- Byggeområde allmennyttig formål (astmainstitusjon)(A)
- Trafikkområder (vei, fortau, annet trafikkareal)
- Spesialområder - landskapsvern (S)

C) Offentlig byggeområde
I byggeområde O tillates plassert barnehage og eventuelle andre offentlige serviceformål.

Retningslinjer til § 2
Holmenkollåsen har ut i fra sin sentrale og eksponerte beliggenhet spesiell landskapsmessig betydning for byen.
Vegetasjonen er viktig for å skjerme uterom og bebyggelse mot vind og kaldtrekk, og bevare landskapets karakter. Disse hensyn forsøkes ivaretatt på flere måter:

1. Flere av områdene som utgjør åsprofilen foreslås regulert til spesialområde landskapsvern. Her skal alle inngrep i terreng og vegetasjon unngås.

2. Innenfor byggeområdene er det satt grenser for bebyggelsen.
Dette skal gjøre det mulig å opprettholde sammenhengende skogkledte områder, spesielt i eksponerte skråninger. Tekniske anlegg, rør/ledningstraseer o.l. bør derfor ikke legges i disse arealer. Unntak kan gjøres der det ikke finnes andre muligheter enn å krysse slikt område.

3. I bestemmelsene for byggeområdene er det lagt vekt på tilpasning av bebyggelse til landskap og vegetasjon, og bevaring og utvikling av vegetasjon som muliggjør at åsen beholder et grønt preg.

Ved plassering og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal man unngå eller begrense bruken av murer, skjæringer og fyllinger eller andre unødig skjemmende terrenginngrep. Nødvendige murer i mer enn 1 m`s høyde skal byggemeldes. Disse må oppfylle samme krav til form samt material- og fargebruk som bebyggelsen.

§ 2. LANDSKAP OG VEGETASJON

Byggeområdene
A) I bebyggelsesplaner og byggemeldinger innenfor felt I skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag og byggemeldinger skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/eller klimavern tilsier dette, kan det kreves at ny vegetasjon skal etableres samtidig med bebyggelsen.

B) Bebyggelsesplaner samt byggesaker i eksponert terreng skal forelegges park- og idrettsvesenet til vurdering av konsekvenser for eksisterende vegetasjon og behov for ny.

Sammen med byggemelding skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:500.

C) Viste grenser for bebyggelse gjelder også for anlegg under terreng, som rør, ledninger m.v.

D) Spesialområde- landskapsvern
I områdene S1 og S2 skal terreng og vegetasjon vernes, og det kan ikke iverksettes tiltak eller anlegg som vesentlig kan endre landskapets art eller karakter. Skjøtsel av vegetasjon og opparbeidelse av terreng skal skje i samråd med Miljøetaten.

Retningslinjer til § 3
Utbyggingen av området medfører behov for betydelige offentlige og/eller private investeringer i veiutbedringer, tekniske anlegg og erverv av tomter samt utbygging til skole og barnehager.

For å sikre kommunens styring med investeringer og gjennomføring, angis rekkefølgekrav for nødvendig veiutbygging som en konsekvens av planen.

Nødvendige tiltak i vann- og kloakkanlegg utenfor og i om rådet, i samsvar med vann- og avløpsverkets nærmere anvisninger, skal være gjennomført.

Private grunneiere/byggherrer som pålegges å opparbeide atkomstveier, tekniske anlegg og fellesarealer, kan kreve refusjon etter reglene i plan- og bygningsloven.

§ 3. KRAV TIL VEIER OG TEKNISKE ANLEGG
UTGÅR

Retningslinjer til § 4
Prinsipper for utforming av bebyggelsen som ikke fremgår av kartet, samt farge- og materialbruk, beskrives som vedlegg til planen.

Tomteutnyttelse regnes BYA - tillatt bebygget areal i prosent av netto tomteareal. Parkeringsplasser på terreng skal regnes med. Dette for at regelen skal vise klart hvor stor del av tomta som bør beskyttes mot fysisk inngrep.

Ved valg av utnytting og bebyggelsesform skal det tas hensyn til landskapets karakter og kvaliteter i nær- og fjernvirkning. Disse hensynene skal i planen belyses med modell, perspektivskisser, fotomontasjer eller på annen måte som finnes hensiktsmessig.

Lyse, dominerende og avvikende farger bør unngås.

Taktekking av naturmaterialer som torv, tre eller skifer anbefales, for at bebyggelsen skal innordne seg bedre i landskapet. Unntak kan gjøres der tilpasning til eksisterende bebyggelse gjør det nødvendig å bruke annet materiale.

Nærmere regler for bebyggelsesplan er gitt i bestemmelsenes § 6.

§ 4. RAMMER FOR BEBYGGELSE

A) Bebyggelsen skal i form, dimensjoner og materialbruk tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.

   Det skal belyses at tilstrekkelig del av private og felles uteoppholdsarealer får en plassering, form og karakter som gjør dem nyttbare til lek og opphold.

   Hvis bygningsmyndighetene ikke finner disse krav ivaretatt, må utnyttingsgraden reduseres slik at kravene kan ivaretas.

B) I boligområdene B4,5,7,9,10 og 12 tillates tett småhusbebyggelse, kjedehus eller rekkehus. Maksimal utnyttelse er BYA=18%, og høyden skal som hovedregel ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje. Bare i områder markert ved særskilt påskrift og skravur i planen kan tra etasjer tillates.

   I boligområdne B1,2,3,6,8 og 11 tillates åpen småhusbebyggelse. Maksimal utnyttelse er BYA=8%. Høyden skal ikke overstige to etasjer. Der terrenget tillater det, kan den ene etasjen være en underetasje.

C) På tomt for offentlig bebyggelse (O), tomt for hotell/annen service (F) og tomt for allmennyttig formål (A) tillates inntil BYA=25%. Høyden skal ikke overstige to etasjer, med mindre tilpasning til eksisterende bygning gjør det nødvendig.

D) Parkeringsplasser på terreng regnes med i BYA med 25m2 pr plass.

E) Med unntak av byggeområdene A og F skal bygningene ha saltak, og som hovredregel skal møneretningen følge terrenget, spesielt ved eksponert beliggenhet.

Retningslinjer til § 5

Fellesarealer for parkering, lek og opphold etableres i størst mulig utstrekning for å øke områdets kvalitet og utnyttelse. Arealene anlegges slik at de gir best og mest mulig likeverdig anvendelse for de enheter de er felles for. Arealer brattere enn 1:3 bør som hovedregel ikke tas inn i beregningen for krav til fellesarealer.

Fellesarealer anvendes også for å ta vare på eller etablere tregrupper av et omfang som har landskapsmessig betydning.

Arealene kan tillates etablert og opparbeidet etappevis i samsvar med den aktuelle utbygging. Vi forutsetter at midlertidige løsninger ikke hindrer videre utbygging innenfor denne reguleringsplanens rammer.

§ 5 FELLESAREALER

A) Minst 1/5 av boligområder med høy utnyttelse (BYA=18%) skal avsettes til felles areal for lek og opphold. Kravet ved lav utnyttelse (BYA=8%) er 1/10 av området. Hvert enkelt fellesareal skal være minst 100 m2. Arealene skal være egnet for formålet utfra terrengform og arrondering. Planen skal entydig vise hvilke enheter arealene skal betjene.

B) Arealer hvor trafikkstøyen overstiger laveste grense i følge miljøverndepartementets retningslinjer, må støyskjermes ved fysiske tiltak.

C) Fellesarealer skal etableres og opparbeides samtidig med ferdigstillelse av tilliggende boliger.

D) Det skal avsettes og opparbeides parkeringsplasser etter bygningsrådets anvisning, og minst i samsvar med den gjeldende norm.

Retningslinjer til § 6
De berørte eiere bør i størst mulig utstrekning samarbeide om utarbeidelse av bebyggelsesplanen med sikte på en god totalløsning, selv om det ikke foreligger umiddelbare byggeplaner for alle.

Der det er hensiktsmessig, ser man bort fra eksisterende eiendomsgrenser, og søker å løse atkomst, parkering og lekemuligheter på fellesarealer. Parkering søkes lagt under terreng eller bebyggelse, dersom dette er mer skånsomt mot vegetasjon og terreng.
Der det legges tilrette for stor grad av frihet i utforming av de enkelte hus eller grupper, eller utbyggingen skal skje etappevis, skal planen angi rammer for eller beskrive prinsipper som kan virke ordnede og ivareta en harmonisk helhet.

(Det kan være byggelinjer som sikrer gateløp og romdannelser, retningslinjer for plassering og utforming av gjerder, murer, trerekker, forhager, rammer for material- og fargevalg el.l.)

6. BEBYGGELSESPLAN

A) Plankrav
Før byggetillatelse gis, skal det foreligge samlet bebyggelsesplan for hvert enkelt byggeområde, slik de er avgrenset på reguleringsplanen.

B) Planen skal vise:
- plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet
- bebyggelsens etasjetall og møneretning
- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak,
- eksisterende trær som skal bevares, og de som felles
- områder der tekniske anlegg og andre terrenginngrep får konsekvenser for vegetasjonen
- støyskjerming der reguleringsplanen krever dette, og ellers der støynivået overstiger lavest grense ifølge miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy.

C) Som bilag til bebyggelsesplanen skal det innsendes plan i 1:500 for fellesarealene. Denne skal vise terrengplanering, skjæringer og fyllinger med beskrivelse av behandlingsmåten.

På bilag til planen skal fremgå for hvilke deler av planområdet det foreligger umiddelbare utbyggingsplaner, og eventuelle etapper eller midlertidigheter ved disponering og opparbeidelse av fellesarealene. Som bilag til planen skal også foreligge retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og landskap. Videre kan det kreves framlagt trafikkstøyberegninger.

Retningslinjer til § 7
Bebyggelsesplan stiller omfattende krav til offentlighet og politisk behandling. Når det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer og utbyggingen ellers er i samsvar med reguleringsplanen, kan en forenklet saksbehandling være hensiktsmessig. Spørsmålet om bruk av forenklet saksbehandling må forelegges byplankontoret.

§ 7. FORENKLET SAKSBEHANDLING

A) Bygningsmyndighetene kan tillate en forenklet saksbehandling for en delings- og utbyggingsplan for en eller flere eiendommer, med behandlingskrav tilsvarende krav til søknad om deling (PBL §63) og byggetillatelse (PBL §§ 94 og 95). Vilkår for dette er at det foreligger enighet mellom berørte eiere og naboer, og utbyggingen ellers er helt i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser og retningslinjer.

B) Planforslag skal også til forenklet saksbehandling utarbeides i samsvar med bestemmelser og retningslinjer for bebyggelsesplan, §6.

SLUTT PÅ S-3469 HOLMENKOLLEN FELT 1, REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Doknr: 12703 Tinglyst: 12.03.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
12 MAR 1999
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12703

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 33/21,2876, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 og 2961.

1. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. - der det er nødvendig.

2. FELLESAREAL:
   Fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet gnr. 33 bnr. 2876.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Fra og med gnr. 33 bnr.2941 til og med gnr. 33 bnr. 2961skal ha gjensidig rett til bruk av nabogrunn for reparasjon og vedlikehold av egen bolig.

4. FREMTIDIG UTBYGGING:
   For eiendomene fra og med gnr. 33 bnr. 2941 til og med gnr. 33 bnr. 2954 skal det - der avstanden til nabo er mindre enn 8 meter - ikke gjøres bygningsmessige fasadeendringer uten samtykke fra nabo.

5. RETT TIL Å SETTE OPP GARASJE:
   Gnr. 33 bnr. 21 skal ha rett til å oppføre og bruke garasje på fellesareal gnr. 33 bnr. 2876.

6. RETT TIL BRUK AV GRUNN UNDER BAKKEN:
   Gnr 33 bnr. 2941,2943,2945,2947 og 2949 skal ha eksklusiv bruksrett til rom under bakken på gnr. 33 bnr. 2942,2944,2946,2948 og 2950,som vist med grønn farge på kart .
   Jfr. kartvedlegg.

7. BRUK AV GRUNN:
   Gnr. 33 bnr. 2942,2944,2946,2948 og 2950 skal ikke anlegge faste kostruksjoner o.l. som må festes til hus eller terrassegulv i grønt område.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	**Bruksnummer**
33	**2876, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960 og 2961**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter etter fullmakt fra Edith Kongshem:

For eiend.gnr. 33
bnr.2876 og f.o.m.
bnr.2941 t.o.m. bnr.2961

Sted	Dato		Org.nummer
Oslo	16/12-98	Backe Bolig AS	976162331

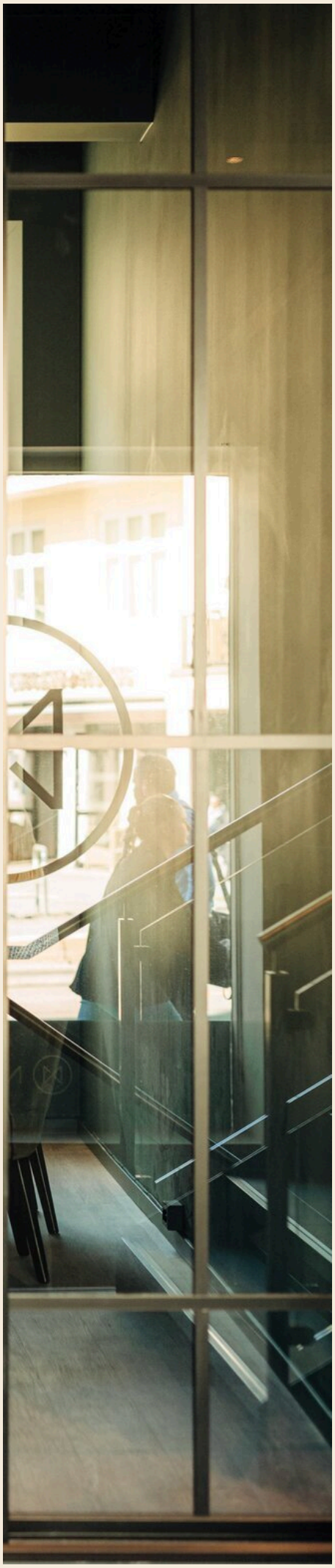
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/12703/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-11 13:34



Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.

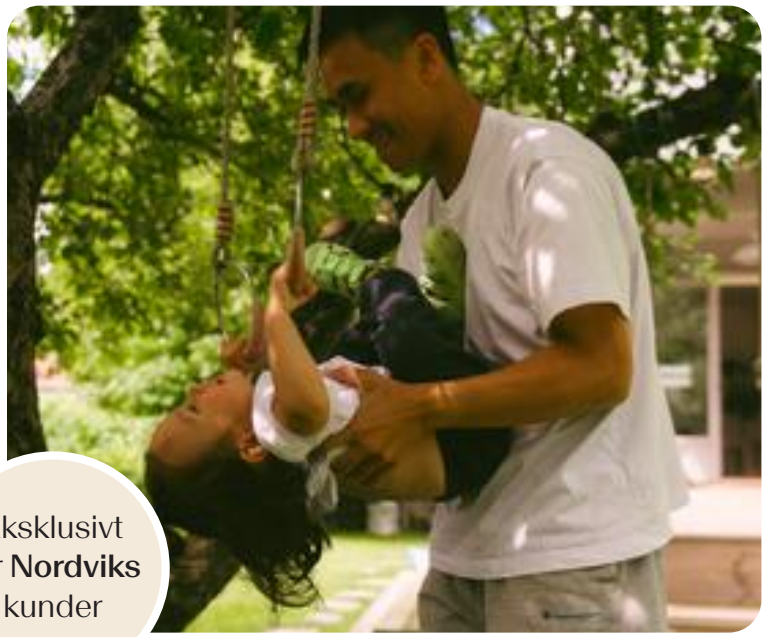


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0065/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voksenkollveien 15D 0790 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2949 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2876 (ideell andel 1/21) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vegard Eidså Andersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
v.andersen@nordvikbolig.no
982 02 975