NORDVIK

Voksenkollveien 116B

2 soverom + innredet loftsrom | 138 kvm | Enebolig

Velkommen til

Voksenkollveien 116B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
65	Om boligen
79	Vedlegg
106	Nabolagsprofil
108	Egenerklæringsskjema
115	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.05.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig med nydelig utsikt og sen kveldssol ved marka | Idyllisk hage | Garasje | 2 min til T-bane | Renoveringsbehov

Prisantydning	**10 950 000,-**
Omkostninger	**275 130,-**
Totalpris	**11 225 130,-**
BRA-i	**138 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Familievennlig enebolig med med idyllisk hage, nydelig utsikt og sen kveldssol. Rett ved Nordmarka med milevis av tur- og skimuligheter rett utenfor døren. Her får du ekte «hytteføelse» i hverdagen, på et barnevennlig tun med lekeplass, frisk luft og en helt egen ro. Det er kun få minutters gange til T-banen som tar deg enkelt ned til byen.

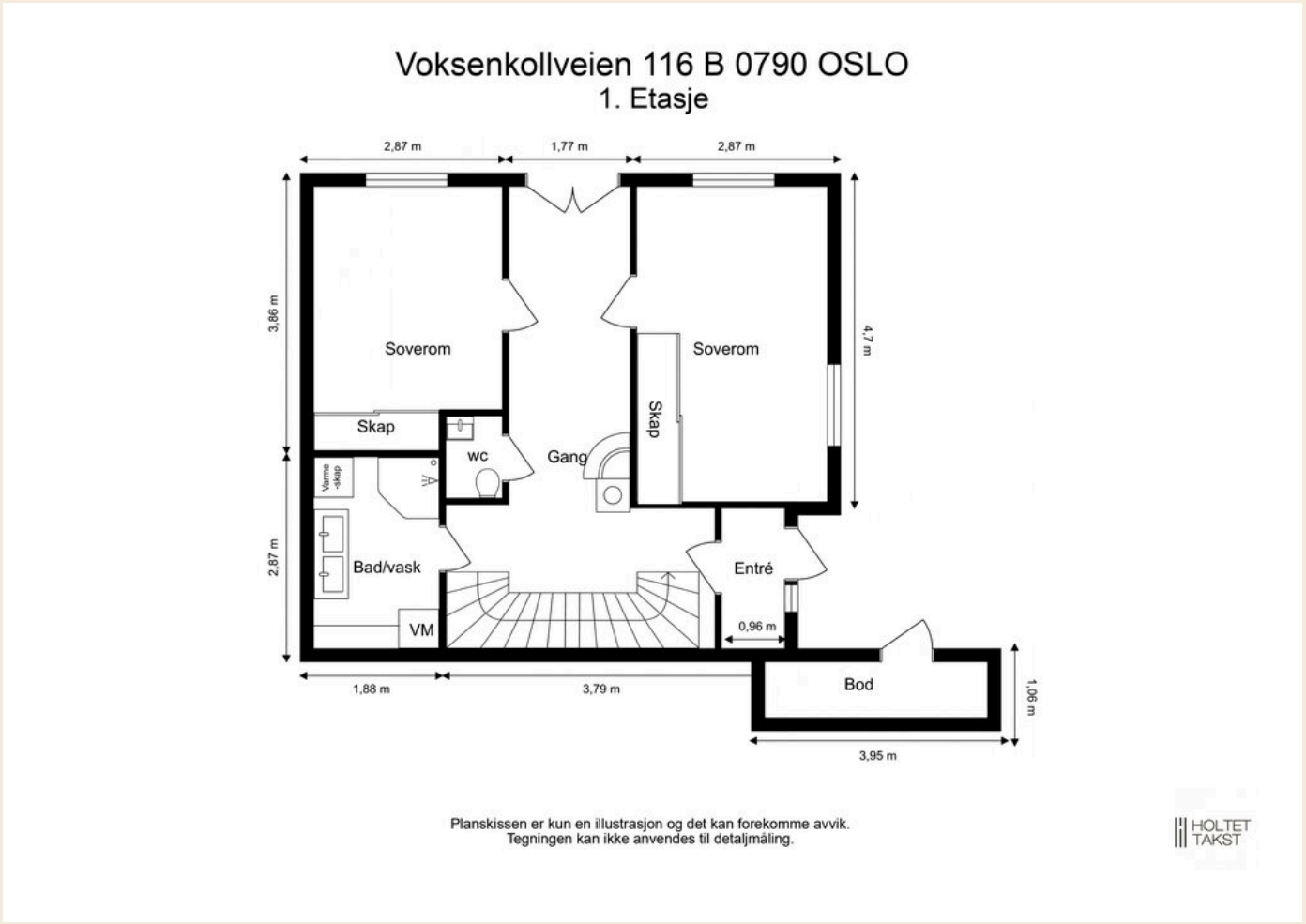
- Eventyrlig utsikt og nydelige solnedganger
- Idyllisk hage, skjermet av skigard
- Solrik terrasse og stor balkong
- Garasje m/ EL
- Store vindusflater og meget gode lysforhold
- Stue m/ peis
- 2 sov (opprinnelig 3) + loft benyttet som hovedsoverom
- 2 min gange til T-bane
- Barnevennlig og bilfritt tun i naturskjønne omgivelser
- Felles smørebod, lekeplass og aktivitetsområde
- Eldorado for friluftsinteresserte og barnefamilier





Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 53 kvm
Total BRA: 53 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm





3. Etasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm
















































kapitalet.se










AEG
AEG





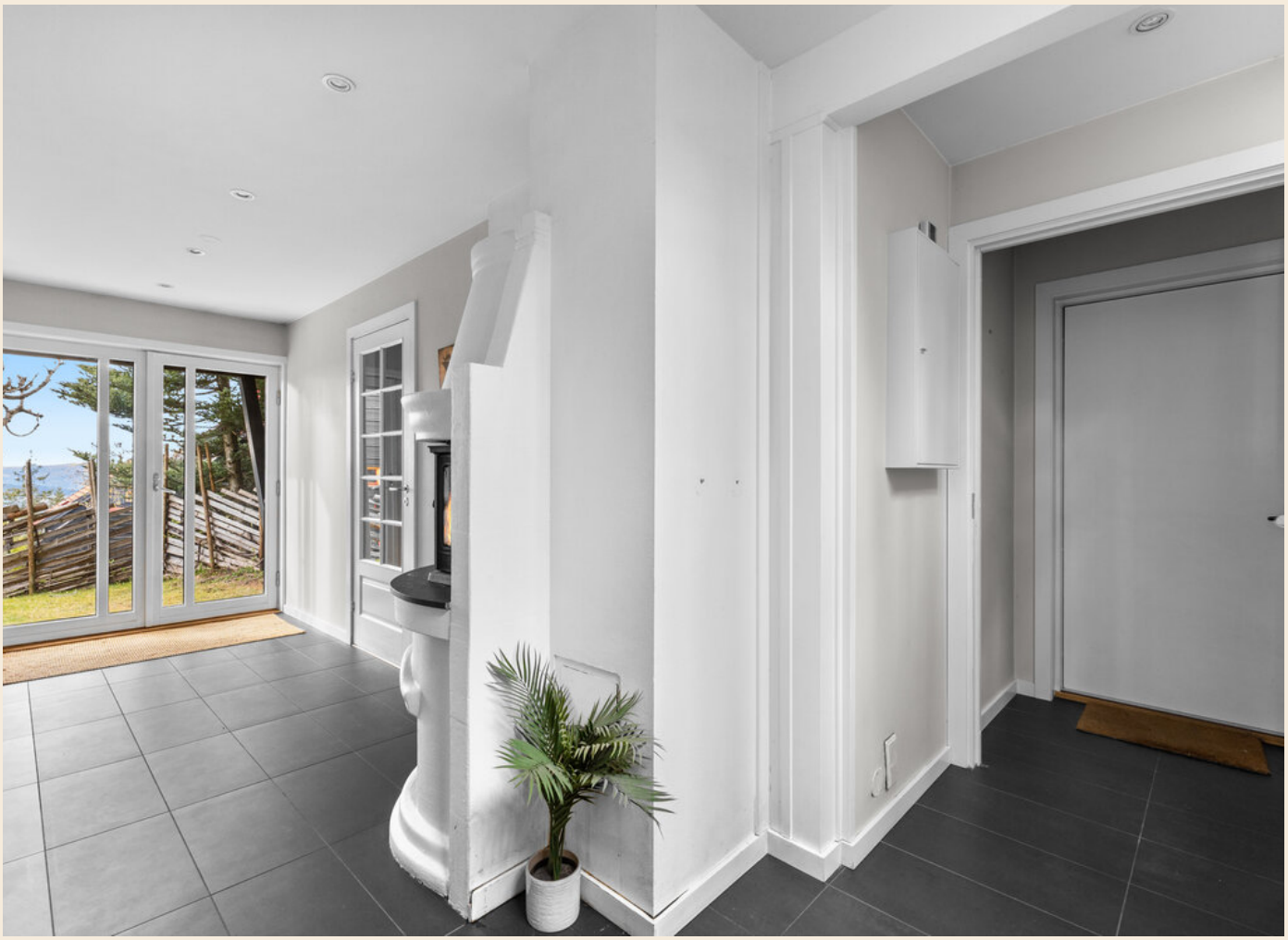





















116 B







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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0061/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Voksenkollveien 116B, 0790 OSLO
Gnr 33, bnr 2845 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2869 (ideell andel 1/30) i Oslo kommune

Selger
Tellef Kulild Dragesund

Kjøpesum og omkostninger
10 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
273 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
275 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
294 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 225 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 244 830,- (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
1995

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 138 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré, gang, toalettrom, bad/vaskerom og to soverom
Total BRA: 53 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse- og balkongareal

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapperom, rom innredet som soverom og bad
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 16 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Biloppstillingsplassen i garasjen er 13,8 kvm og boden er 2,6 kvm.

Innhold
Boligen går over tre plan og inneholder følgende:
1. etasje: Entré, gang, toalettrom, bad/vaskerom og to soverom
2. etasje: Stue/kjøkken
3. etasje: Trapperom, rom innredet som soverom og bad

Standard
Entré / Hall:
Eiendommen har en tilbaketrukket og idyllisk beliggenhet i et barnevennlig tunmuljø, omkranset av grøntområder. God intern beliggenhet med skjermede uteområder, utsikt og gode solforhold. Boligen har adkomst via et hyggelig inngangsparti med utebod. Uteboden har

strømuttak, hyller, veggfeste til ski og et stort kjøleskap. Praktisk og lett tilgjengelig. Entré i 1. etasje med flislagt gulv, skyvedørsgarderobe og adkomst til hall. Ytterdør med Yale doorman (kodelås). Hallen er romslig og har gode oppbevaringsmuligheter i praktisk garderobeløsning med sittebenk under trapp. Flislagt gulv med varmekabler, downlights i himling og peis. God plass til ytterligere oppbevaringsmøblement.

Fra hallen er det direkte utgang til en solrik og flat hage med svært gode brukskvaliteter. Hagen er opparbeidet med gressplen og trær, og er omkranset av tradisjonell skigard som gir et sjarmerende og lunende uttrykk. Her ligger alt til rette for en trygg og barnevennlig hverdag, med gode og oversiktlige omgivelser hvor barna kan leke fritt. Beliggenheten helt i enden av feltet gir en rolig og skjermet atmosfære - et lite eldorado for barnefamilier. Hagen har god plass til utemøbler, solsenger, grill og variert beplantning.

Gang/hems i 3. etasje med skråtak og åpen løsning mot etasjen under, som gir fint utsyn ned mot stue og kjøkken. Arealet egner seg godt som hjemmekontor, lesekrok eller et hyggelig lekeområde – en fleksibel sone som kan tilpasses familiens behov.

Stue:
Stue og kjøkken deler arealet i 2. etasje og utgjør et åpent og sosialt allrom. Utgang til både balkong og markterrasse på hver sin side, gir gode solforhold og fleksible bruksmuligheter. Store vindusflater, rikelig med naturlig lys gjennom dagen og fantastisk utsikt. I tillegg får rommet ekstra lysinnslipp fra vindu ved trappeløpet, som forsterker den åpne romfølelsen. Stuen har 1-stavs parkett og malte veggflater, samt delvis mønt himling med god takhøyde, synlige dragere og integrert downlightsbelysning. Fra etasjen over er det delvis åpent ned mot stuen, noe som gir en luftig romfølelse og en fin arkitektonisk detalj. Rommet har gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, spisebord i tilknytning til kjøkkenet, samt medie- og oppbevaringsmøblement. Den stemningsfulle peisovnen bidrar til en lun atmosfære.

Fra stue/kjøkken er det utgang en solrik balkong på ca. 11 kvm med eventyrlig utsikt og nydelige solnedganger. På klare dager kan man skue helt til Norefjell i horisonten. Balkongen er nordvestvendt og utgjør en fin forlengelse av rommet, hvor måltider enkelt kan medbringes ut. Balkongen er utstyrt med elektrisk markise for solskjerming.

Fra andre siden av rommet er det utgang til en skjermet, sydvestvendt terrasse på ca. 15 kvm med Kebony terrassebord. Eiendommen har flere fine uteplasser som gir gode muligheter for å flytte seg etter solen gjennom dagen. Terrassen har plass til en romslig sittegruppe, grill og beplantning, og gir fine rammer for å nyte lange sommerdager i rolige og usjenerte omgivelser.

Her bor man i naturskjønne og familievennlige omgivelser, rett ved markagrensen, hvor frisk luft, ro og gode turmuligheter er en del av hverdagen. Bebyggelsen er plassert med tanke på gode solforhold og utsikt, og ligger skjermet til i grønne omgivelser – noe som gjør området spesielt attraktivt.

Kjøkken | Spisestue:
Stort og lyst kjøkken med plass til langbord, store vindusflater og idyllisk utsyn. Klassisk og tidløs kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og induksjonstopp. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Utformingen gjør at man kan kokkelere med utsikt og samtidig sosialisere med familien. Stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap er integrert/medfølger.

Bad og wc:
Pent, helfliset bad i 3. etasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Rommet er praktisk utformet med gode løsninger. Innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med benkeplate av heltre, nedfelt servant og gode oppbevaringsmuligheter. Badekar og ekstra veggskap under skråtak. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj. Badet har direkte adkomst fra soverommet via plassbesparende skyvedør.

Selger opplyser at det har vært en vannlekkasje i 2025 fra varmtvannsberederen på grunn av manglende reduksjonsventil. Vannet rant ut på baderomsgulvet, og det ble da konstatert hull i membranen, ettersom vannet lekket ned til kjøkkenet.

Helfliset bad i 1. etasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med dusjkabinett og en moderne baderomsinnredning med dobbel servant. Egen vaskeromsdel med gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Praktisk benkeplate tilrettelagt for både babystell og bretting av klær. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. En praktisk og familievennlig løsning som forenkler hverdagen.

Toalettrom i 1. etasje med flislagt gulv og malte veggflater. Rommet er innredet med toalett og vegghengt servant.

Soverom:
Soverommene i 1. etasje har 1-stavs parkett og malte veggflater. Store vindusflater sikrer gode lysforhold og fin romfølelse. Gode møbleringsmuligheter for seng, nattbord, garderobe og kontorpult. Det største soverommet i 1. etasje er slått sammen til ett stort. Den ene døren er også tettet igjen. Soverommet kan tilbakeføres til to soverom. Stort og luftig rom i 3. etasje, innredet og benyttet som soverom. Mønt himling, god romfølelse og store vindusflater. Helt usjenert med fantastisk utsikt. Meget gode oppbevaringsmuligheter i stor skyvedørsgarderobe og adkomst til eget bad. Rommet og etasjen er byggemeldt som "loft" og "bod" på originale tegninger og tilfredsstiller ikke nødvendigvis

krav til varig opphold og soverom. Dette er ikke søkt om eller bruksendret.

* Det har vært bruk av innendørs duftoljer, noe som har ført til betydelig sotdannelse, bl.a. på flere vegger og rundt spaltene i vinduene. Takstmann opplyser at det derfor ikke kan utelukkes at det har samlet seg sot i ventilasjonskanalene.
Selger opplyser at boligen vil bli vasket ned av profesjonelle før visning.

Parkering
Garasjeplass med elbillader i garasjerekke på fellesområdet. Bak garasjen er det en liten bod/lagringsplass.

Modernisering og påkostninger
2023: Varmeumpe
2023: Utbedret sikkringskap + utvendig stikkontakt
2025: Redusjonventil vann

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?
Nei

Eventuell kommentar:
Tidligere eier har pusset opp badet 3.etg. og lille badet i 1.etg, vet ikke av hvem.

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:
elmesteren.no - 22.12.2022 Nytt sikringskap og montert stikkontakt ute (til varmepumpe).

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Felles gjennom grenda i alle garasjer her.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
OSLO RØRSERVICE AS - 07.10.25 Innstalering av trykkreduksjonventil

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

Eventuell kommentar:
pusset opp innvendige overflater, vet ikke når

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

Eventuell kommentar:
Felles gjennom grenda

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:
Innstalert Varmepumpe - Evendo Teknikk - 22.12.2022

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?
Radonmannen, vet ikke når, satt in ventilasjon

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

Beskriv:
Har hatt overtrykk på badet oppe fra varmtvannstank. Vannet gikk ut av trykksventil på badet i 3.etg beggynte å lekke gjennom til 2. etg. Hadde rørlegger her de sjekket for lekasjer og fant ut at det er hull i membranen på badet i 3.etg. De satte så inn redusjonsventil. Grenda fikk økt vanntrykk for 1-2 år siden hvor vi alle ble oppfordrett om å innstalere reduksjonventil, noe jeg ikke gjorde. Kan også enkelte ganger lage dunkelyder etter bruk av varmtvann i vask badet 3.etg. Kan også lekke ut litt vann ut av trykkventilen etter varmt bad i badekar(Skjer ikke ved kaltvann).

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

Beskriv:
Mangler topphette. Da jeg flyttet inn lakk det vann ut fra rommet der soten samler seg (liten dør i veggen). Jeg tettet dette, men mangler fortsatt topphette.

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)
Ja

Beskriv:
Drenering fra takrenne, nedløpsrør har vært litt treig, og har enkelte ganger laget en svak dunkelyd

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

Beskriv:
På badet i 3. etg kan lysene flimmre ved svakt lys.

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

Beskriv:
Ikke feil, men økt vanntrykk som følge av kommunale endringer. Drenering fra badekar har vært litt treig.

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

Oppgi type rapport og årstall:
Tillstandsraport - 2022

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?
Arealbekjreftelse - 2022

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

Beskriv:
Kan være varriernde vanntrykk her, selv med trykkreduskjonventil. Ligger stabilt rundt 3, men kan enkelte tider på døgnet gå over 6.

Bygningssakkyndig
Holtet Takst 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 betongtakstein
- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon
- Takrenner og nedløp er av overflatebehandlet stål i svart utførelse
- Pipebeslag, snøfangere og luftehatter er av overflatebehandlet stål i oransje utførelse
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade/kledning har liggende bordkledning
- Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår
- Malt hovedytterdør med Yale doorman (kodelås)
- Malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass
- Nordvestvendt balkong på ca 11 kvm med impregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bordkledning
- Sørvestvendt terrasse på ca 15 kvm med Kebony terrassebord og rekkverk med liggende bordkledning

Innvendig:
Gulv: 1-stavs parkett og fliser
Vegger: Sparklet-/malt gips
Tak: Sparklet-/malt gips og malt trepanel
Etasjeskiller er av trebjelkelag
LECA elementpipe med peisinnsats i 1. etasje og peisovn i 2. etasje
Hvitmalt svingtrapp i treverk imellom etasjene
Innvendig, malte fyllingsdører med speilprofil og noen dører med glassfelt

Tekniske innstallasjoner:
- Vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelingskap er plassert i kryprom i 3. etasje
- Stoppekran er plassert på tolattrom i 1. etasje.
- Det er avløpsrør av plast.
- Mekanisk ventilasjon- sentral plassert bak knevegg på bad i 3 etasje, adkomst bak skyvedørsgarderobe
- Tilluft via spalter i vinduene
- 1 bereder i kjøkkenbenk- ca 120 liter
- 1 bereder over himling på bad- ikke besiktiget
- Sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse

Tomteforhold:
- Flat tomt på boligens forside og bakside. Skrånende tomt mot sørvest
- Tomten er adskilt fra fellesarealer og nabo med skigard
- Dreneringen er fra byggeår
- Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle mot grunn
- Utvendige vann-/avløpsledninger er fra byggeår og av plast

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag:
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
· Det buede toppbeslaget på pipen har løsnet eller rustet bort. Dette medfører at nedbør kan trenge ned i pipeløpet.
· Det mangler platform for feier.

Utvendig > Vinduer:
· Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det registreres flassing av innvendig maling på flere av vinduene, samt svertesopp. Dette indikerer fuktbelastning i treverket som følge av kondensering på vindusglass

Utvendig > Dører:
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren nede og balkongdøren fra stue mot markterrasse subber i terskel ved åpning/lukking. Karmene er noe værslitt utvendig.

Innvendig > Overflater:
· Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er stedvis hakk og riper i perkett-gulvet. På befaringstidspunktet var det betydelige mengder sot på veggene, som følge av innendørs bruk av duftoljer. Selger opplyser at boligen vil bli vasket ned av profesjonelle før visning. Det er skjært ut en firkant av gipsveggen på soverommet, og det mangler dampsperre i dette området.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted:
· Pipa har rennemerker etter sotvann.

På befaringstidpunkt var det rennemerker fra feieluke. Dette skyldes manglende toppbeslag på pipen.

Innvendig > Innvendige dører:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdøren i 3. etasje er skjev og henger, og døren til soverom fra gang i 1. etasje tar i karmen.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
· Det har vært bruk av innendørs duftoljer, noe som har ført til betydelig sotdannelse. Det kan derfor ikke utelukkes at det har samlet seg sot i ventilasjonskanalene. Det er også registrert mye sot rundt spaltene i vinduene.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Det er laget en stor åpning i veggen for å få tilgang til stoppekran og vannmåler. Det er ikke montert dekklokk eller inspeksjonsluke.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Flere fronter er skjeve grunnet løse hengsler, og det er registrert noen mindre sår/hakk.
- Det var mye sot på overflatene ved befaring, dette vil bli vasket bort før salg.
- Vinduskarm bak blandebatteri har flassende maling som følge av vannpåvirkning.
- En kjøkkenskuff lukkes ikke helt.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det registreres misfarging i fuger og stedvis sprekker.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
· Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Selger opplyser at det har vært en vannlekkasje i 2025 fra varmtvannsberederen på grunn av manglende reduksjonsventil. Vannet rant ut på baderomsgulvet, og det ble da konstatert hull i membranen, ettersom vannet lekket ned til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak:
· Det må gjennomføres fullstendig utbedring av membran og tettesjikt. Konsekvensen av mangelfull eller skadet membran er økt risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og kostbare reparasjoner.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
· Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke utført, da dette anses som unødvendig. Det er ikke registrert vegg- eller gulvoverflater med jevnlig vannpåvirkning, og dusjing skjer i lukket kabinett.

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.

Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer i boligen medfølger.
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 ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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:
- Varmekabler på begge bad og i hall 1. etasje
- Peis i 1. etasje
- Peisovn i 2. etasje
- Panelovner

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. 14 632 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 15 492,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr
Renovasjonsgebyr
Vann- og avløpsgebyr

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

Andre utgifter
Følgende kostnader må påregnes til eiendommen:
- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Felleskostnader til Voksenkollgrenda Huseierforening
- Årlig innbo- og bygningsforsikring
- Strømutgifter
- Tv/internett / Telia

Det betales månedlige felleskostnader på kr. 1850,-
Som det fremgår av protokoll fra årsmøtet, er felleskostnadene planlagt å økes med ca. 4 % årlig de kommende årene.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 170,- 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 2 852 981,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 504 259,- 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
KLP
Polisenr: 320900

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 212 kvm (Eiertomt)
Boligen har en skjermet og solrik hage med terrasse mot grøntarealer. Hagen er idyllisk, inngjerdet med skigard. Pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og beplantning.

Eiendommen har tillegg andel (1/30) i realsameie med garasjerekke og fellesområde organisert som Voksenkollgrenda Huseierforening. Et hyggelig felles tun med flotte grøntarealer, lekeplass og ny multiareana ballbinge.

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

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

Radonmåling
Selger opplyser at det tidligere er gjennomført radonmåling i boligen under forrige eierskap. Målingene viste noe forhøyede verdier på soverom i underetasjen. Det er i etterkant installert radonvifter som avbøtende tiltak. Arbeidene er utført av fagkyndig aktør/Radonmannen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet helt i markagrensen på Voksenkollen, ca. 470 moh. Her bor du bokstavelig talt på toppen av Oslo, med Nordmarka som nærmeste nabo og frisk luft, ro og utsikt som en del av hverdagen. Beliggenheten gir en unik kombinasjon av «hytteføelse i ett med naturen» og nærhet til byen – kun ca. 25 minutter med T-banen til Majorstuen.

Dette er et populært prosjekt tegnet av Kari Nissen Brodtkorb, kjent for sine gjennomtenkte løsninger. Husene er plassert slik at de får maksimalt med sol og utsikt, samt en skjermet og naturskjønn beliggenhet som gjør området spesielt attraktivt.

Boligen ligger usjenert og solrikt til på feltet, omgitt av grønne omgivelser og med flott, langstrakt utsikt, fantastiske solnedganger og gode solforhold store deler av dagen. På klare dager kan man se helt til Norefjell i det fjerne. Utsikten og den friske luften gir en helt spesiell ro, og terrassen, balkongen og hagen innbyr til lange dager utendørs – enten man nyter måltider, soler seg eller bare tar inn omgivelsene. Eiendommen har en hyggelig og passe stor hage som gir gode oppholdssoner i sommerhalvåret.

Tunet er bilfritt og trygt, med lekeplass, sandkasse, sklie og lekeapparater. Huseierne i grenda disponerer også en egen tomt med multiarena/ballbinge, som gir barna et ekstra sted for lek og aktivitet. Et hyggelig bomiljø der barna kan løpe fritt mellom husene, og familien kan nyte den rolige atmosfæren, de flotte uteområdene og nærheten til marka.

For friluftsentusiasten er dette området et eldorado året rundt. Her kan du bokstavelig talt ta med deg skiene eller sykkelen, gå få minutter fra boligen og befinne deg i et omfattende nettverk av stier og grusveier som strekker seg milevis innover i Nordmarka. Vinterstid kan du spenne på deg skiene rett utenfor døren og velge mellom preparerte skiløyper og lysløyper, mens sommerstid byr området på flotte sykkelmuligheter og turstier. Mulighetene er nærmest uendelige, med et stort utvalg av turer og ruter som kan kombineres etter ønske – et område det er vanskelig å gå lei av.

Alpint venter i Tryvann Vinterpark og Wyller, begge innen gangavstand (ca. 20–25 minutter) og med enkel adkomst via kollektivtransport vinterstid. Korketrekkeren byr på ekte vinterglede for hele familien. I tillegg ligger Soria Moria Hotel og Voksenåsen Hotell innen kort gangavstand, begge med populære spa- og velværetilbud.

Sommerstid kan du utforske idylliske badevann som

Øvreseter og Lillevann, sykle på skogsstiene eller benytte deg av fasilitetene i Holmenkollen med langrennsarena, rulleskibane og Kollensvevet zipline. Oslo Sommerpark byr på klatreparker og aktiviteter for store og små.

Boligen sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere gode barnehager i området, bl.a. populære Norlandia Voksentoppen friluftsbarnehage med egen kokk og skiopplæring. For øvrig er det kort gangavstand til Tomm Murstad friluftsbarnehage. Nærområdet er i tillegg rikt på idretts- og fritidstilbud, med klubber som IL Try, Heming IL, Ready og Njård. Her får barn og unge et variert aktivitetstilbud, kombinert med unike naturopplevelser rett utenfor døren.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Besserud, mens et bredere servicetilbud finnes på Vinderen, Slemdal og Røa. Dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud nås enkelt både med bil og T-bane.

Skoler og barnehager
Boligen sokner til Grindbakken barneskole og Midtstuen ungdomsskole. Det er flere gode gode barnehager i området, bl.a. populære Norlandia Voksentoppen friluftsbarnehage. For øvrig er det under 10 minutters gange til Tomm Murstad friluftsbarnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
- Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.08.1996
- Det foreligger ferdigattest for garasje datert 20.08.1996

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

Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1995, men disse stemmer ikke helt med dagens planløsning:
- I 1. etasje er det fjernet en vegg imellom to soverom for å lage ett stort rom. Den ene døren er også tettet igjen
- Loftsetasjen (3. etasje) er på byggetegningene byggemeldt som loft og bod, mens dagens løsning inneholder ett soverom, bad og lagringsplass med lav takhøyde. Tiltaket er ikke søkt om eller bruksendret.

For øvrig stemmer tegningene med dagens løsning.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
- Privat adkomstvei fra offentlig vei
- Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen
- Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2939. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Voksenkollveien - Etablering av fortau
Saksnummer: 202201403 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202201403

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 informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen har andel i realsameie/fellesområde på ca. 4816 kvm. Fellesområdet har matrikkel Gnr. 33, Bnr. 2869. Ideell andel (1/30) overtas sammen med boligen. 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.

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

301/33/2845:
15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844

15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om vann/kloakkledn.

02.11.1995 - Dokumentnr: 61836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408

12.12.1995 - Dokumentnr: 70879 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844
for rep og vedlikehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning

05.12.2005 - Dokumentnr: 83263 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408
Eiendommen skl brukessom felles-/lekeareal for ovennevnte
eiendommer. Ved endret bruk skal eiendommen tilbakeføres
vederlagsfritt til overskjøter iflg fullmakt.

15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844

15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om vann/kloakkledn.

23.04.2026 - Dokumentnr: 446785 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.11.1995 - Dokumentnr: 61836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408

12.12.1995 - Dokumentnr: 70879 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844
for rep og vedlikehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning

05.12.2005 - Dokumentnr: 83263 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408
Eiendommen skl brukessom felles-/lekeareal for ovennevnte
eiendommer. Ved endret bruk skal eiendommen tilbakeføres
vederlagsfritt til overskjøter iflg fullmakt.

301/33/2869:
15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844

15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om vann/kloakkledn.

02.11.1995 - Dokumentnr: 61836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408

12.12.1995 - Dokumentnr: 70879 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844
for rep og vedlikehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning

05.12.2005 - Dokumentnr: 83263 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408
Eiendommen skl brukessom felles-/lekeareal for ovennevnte
eiendommer. Ved endret bruk skal eiendommen tilbakeføres
vederlagsfritt til overskjøter iflg fullmakt.

15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844

15.01.1996 - Dokumentnr: 2088 - Best. om vann/kloakkledn.

23.04.2026 - Dokumentnr: 446785 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.11.1995 - Dokumentnr: 61836 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408

12.12.1995 - Dokumentnr: 70879 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2844
for rep og vedlikehold
Bestemmelse om vann/kloakkledning

05.12.2005 - Dokumentnr: 83263 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:33 Bnr:408
Eiendommen skl brukessom felles-/lekeareal for ovennevnte
eiendommer. Ved endret bruk skal eiendommen tilbakeføres
vederlagsfritt til overskjøter iflg fullmakt.

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
Huseierforeningen Voksenkollgrenda:
Boligen er en del av Voksenkollgrenda Huseierforening (pliktig medlemskap). Huseierforeningen har egen hjemmeside: https://www.voksenkollgrenda.com/

Hver husstand plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med fellesarealet. Dette omfatter bl.a. utgifter til drift og vedlikehold av veier, ledninger, lekeplasser, pumpehus og garasjeanlegg. Videre utgifter til snøbrøyting og strøing av veier som ikke overtas av Oslo kommune.

Det betales kr. 1850 pr. måned til Huseierforeningen. Styret opplyser at felleskostnadene er planlagt å økes med ca. 4% årlig de kommende årene.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 27 mai 2025:

Diskusjon om garasjeanlegg:
Innen horisont på 10-20 år må vi sannsynligvis påregne vesentlig oppgraderinger eller nybygging av garasjeanlegget. Styret ønsket å begynne diskusjonen om hvordan et slikt løft finansieres på en fornuftig måte, gitt at de må påregne at det er dyrt for et sameie som vårt å ta opp lån.

Saken ble diskutert. Årsmøte er enig om at garasjene bær holdes i stand slik de er lengst mulig, slik at eventuelle behov for nybygging/ombygging kan vente lengst mulig. Styret kan vurdere å legge frem et forslag til en ordning med "garasjefond" eller andre ordninger som kan jevne ut kostnaden for garasjene over tid, for neste årsmøte.

Budsjett 2025:
Budsjettforslag for 2025 ble vedtatt med følgende justeringer:
- Felleskostnadene setter til kr. 1850 per måned per husstand f.o.m. 1 juli 2025.
- De månedlige fellesutgiftene justeres hvert år, fra og med 1 juli 2026 til og med 30 juni 2030 med kr. 75 per måned per husstand. Altså med kr. 900 per år (4%).
- Posten for lade-inntekter reduseres til 100 000 (prisen reduseres per kWh i tråd med målet om at inntektene fra elbillading skal dekke kostnadene).

Se vedlagte vedtekter, årsberetning, samt regnskap og budsjett for ytterligere informasjon.

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. 104 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 400,-
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 (trekker fra sluttoppgjør) kr. 5 000,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (trekker fra sluttoppgjør) kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 197 700,- 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 11. mai 2026

Megler
Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

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).

Tilstandsrapport

Enebolig
Voksenkollveien 116 B, 0790 OSLO
OSLO kommune
gnr. 33, bnr. 2845

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1480 **Eiendomsverdi ref nr:** PA3079

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet **Vår ref:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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
Uavhengig Takstingeniør
post@holtettakst.no
906 14 145

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Voksenkollveien 116 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2845
0301 OSLO

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1995 over tre etasjer. Bygningen er oppført med yttervegger i bindingsverk av tre med liggende bordkledning. Taket er utført som saltak tekket med betongtakstein. Vinduer og balkongdører har rammer og karmer i malt treverk med 2-lags isolerglass.
Det medfølger garasjeplass med parkeringsplass og bod i felles anlegg samt bod på ca. 4 m² ved inngangspartiet.

Boligen inneholder to soverom, ett rom i 3. etasje som er innredet som soverom, to bad og ett separat toalettrom. Hele 2. etasje består av åpen stue- og kjøkkenløsning. Det er varmekabler på badene og i gang i 1. etasje. Øvrig oppvarming skjer med peis med innsats, peisovn og panelovner.

Det er påvist avvik på befaringen som trenger oppfølgning, rapporten må leses i sin helhet.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner og nedløp er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.
Pipebeslag, snøfangere og luftehatter er av overflatebehandlet stål i oransje utførelse.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør med Yale doorman (kodelås) og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue/kjøkken i 2. etasje er det utgang til en nordvest-vendt balkong på ca 11 kvm. Det er impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk med liggende bordkledning.
Ved trappen i stuen i 2. etasje er det utgang til en sørvest-vendt terrasse på ca 15 kvm. Det er kebony terrassebord på gulv og rekkverk med liggende bordkledning.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
Vegger: Sparklet-/malt gips.
Tak: Sparklet-/malt gips og malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
LECA elementpipe med peisinnsats i 1. etasje og peisovn i 2. etasje.

Boligen har hvitmalt svingtrapp i treverk imellom etasjene.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil og noen dører med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom 1. Etasje:
Bad/vaskerom fra byggeår. Gulv og vegger er flislagt, himlingen er malt.
Rommet har dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, tørkeskap og baderomsinnredning med dobbel servant med overhengende speil.
Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

Bad i 3. etasje:
Badet ble pusset opp i 2012, ifølge tidligere salgsoppgaver. Flislagte gulv og vegger, samt himling i gips med innfelte downlights. Badet har innredning med nedfelt servant i benkeplate av heltre overhengende speil, badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i hvit høyglans. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom med flislagt gulv, og gips på vegger og himling.
Det er vegghengt servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelingskap er plassert i kryprom i 3. etasje. Stoppekran er plassert på tolattrom i 1. etasje.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanisk ventilasjon- sentral plassert bak knevegg på bad i 3 etasje, adkomst bak skyvedørsgarderobe. Tilluft via spalter i vinduene.

Det er varmekabler på badene og i gangen i 1. etasje, peis med innsats i 1. etasje, peisovn i 2. etasje samt panelovner.

1 bereder i kjøkkenbenk- ca 120 liter.
1 bereder over himling på bad- ikke besiktiget.
Sikringsskap plassert i gangen i 1. etasje, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Flat tomt på boligens forside og bakside. Skrånende tomt mot sørvest. Tomten er adskilt fra fellesarealer og nabo med skigard.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt såle mot grunn.

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig

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

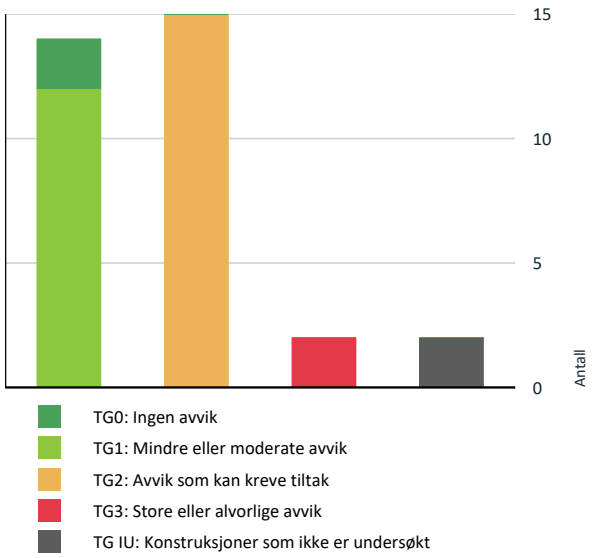
Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1995, men disse stemmer ikke helt med dagens planløsning.
I 1. etasje er det fjernet en vegg imellom 2 soverom for å lage ett stort rom. Den ene døren er også tettet igjen. Loftsetasjen (3. etasje) er kun bod på de byggemeldte tegningene, mens dagens løsning inneholder ett rom innredet som soverom, bad og lagringsplass med lav takhøyde. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at endringene er omsøkt.
For øvrig stemmer tegningene med dagens løsning.

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Voksenkollveien 116 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2845
0301 OSLO

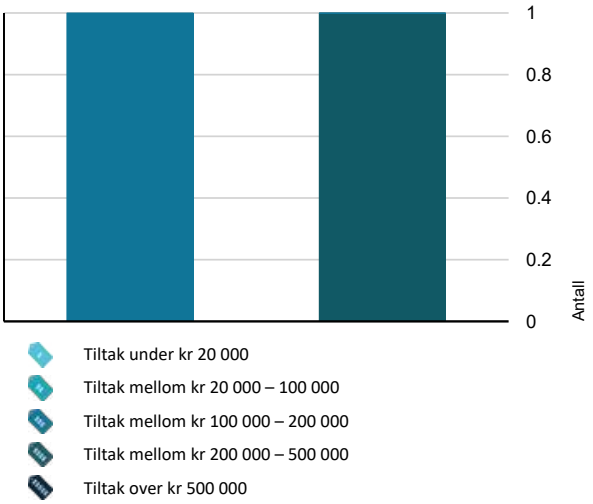
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side

Holtet takst AS
Strandkaien 28
4005 STAVANGER

Voksenkollveien 116 B, 0790 OSLO
Gnr 33 - Bnr 2845
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning 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

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget anvendes som bolig og er godkjent for varig opphold.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Betongtakstein over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Taket bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da betongtaksteinens alder medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer. Ved tegn til ytterligere forringelse bør taktekkingen skiftes ut for å unngå fuktskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Pipebeslag, snøfangere og luftehatter er av overflatebehandlet stål i oransje utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det er avvik:

Det buede toppbeslaget på pipen har løsnet eller rustet bort. Dette medfører at nedbør kan trenge ned i pipeløpet.
Det mangler platform for feier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Plattform for feier må monteres.

Toppbeslaget på pipen må utbedres eller skiftes for å hindre at nedbør trenger ned i pipeløpet.

Tilstandsrapport



Det buede toppbeslaget mangler

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

_____

Malingen har begynt å falme stedvis, overflatebehandling/maling bør påregnes. Det nederste bordet på hjørnet mot vest er litt løst på enden, må festes.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade. Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

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

____

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll 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 påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det registreres flassing av innvendig maling på flere av vinduene, samt svertesopp. Dette indikerer fuktbelastning i treverket som følge av kondensering på vindusglass.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

På befaringstidspunktet var ventilasjonsanlegget ikke i drift. Manglende luftutskifting kan medføre opphopning av fuktig inneluft og bidra til kondensering på kalde flater som vinduer. Aggregatet ble satt i drift under befaringen.

Tiltak: Ventilasjonsanlegget må være i kontinuerlig drift for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktinnholdet i inneluften. Vinduer med flassende maling må skrapes ned til treverket og males på nytt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med Yale doorman (kodelås) og malte balkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

___

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren nede og balkongdøren fra stue mot markterrasse subber i terskel ved åpning/lukking. Karmene er noe værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det anbefales å justere balkongdørene slik at de åpnes og lukkes uten å subbe i terskelen, samt å utbedre værslitasje og sprekker i treverket.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken i 2. etasje er det utgang til en nordvest-vendt balkong på ca 11 kvm. Det er impregnerte terrassebord på gulv og rekkverk med liggende bordkledning.

Ved trappen i stuen er det utgang til en sørvest-vendt terrasse på ca 15 kvm. Det er kebony terrassebord på gulv og rekkverk med liggende bordkledning.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.

Vegger: Sparklet-/malt gips.

Tak: Sparklet-/malt gips og malt 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:

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

Det er stedvis hakk og riper i perkett-gulvet. På befaringstidspunktet var det betydelige mengder sot på veggene, som følge av innendørs bruk av duftoljer. Selger opplyser at boligen vil bli vasket ned av profesjonelle før visning. Det er skjært ut en firkant av gipsveggen på soverommet, og det mangler dampsperre i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skadede gulvoverflater bør utbedres ved sliping eller utskifting der dette er nødvendig, for å unngå videre slitasje og redusert estetisk verdi. Overflater må rengjøres grundig for å fjerne sotavleiringer, slik at misfarging og lukt ikke vedvarer etter rengjøring. Gipsplaten som er skjært ut bør monteres på plass, sparkles og males. Det er viktig å bruke godkjent dampsperretape for å sikre at dampsperren blir tett, for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i hver etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av rommene, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Største avvik:

Stue/kjøkken.
17mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

LECA elementpipe med peisinnsats i 1. etasje og peisovn i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Pipa har rennemerker etter sotvann.

På befaringstidpunkt var det rennemerker fra feieluke. Dette skyldes manglende toppbeslag på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rennemerker er vasket bort, men pipebeslaget må fikses.



Peisovn i stuen i 2. etasje



Innsats peis i gangen i 1. etasje

TG 1 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. Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har hvitmalt svingtrapp i treverk imellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil og noen dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdøren i 3. etasje er skjev og henger, og døren til soverom fra gang i 1. etasje tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Dører som er skjeve og tar i karm må justeres for å forhindre slitasje på karm og dørblad.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kommentarer fra eier:

- kan noen ganger lage svak dunkelyd fra veggen på badet oppe ved bruk av varmtvann. (Var ingenting i dag så vet ikke)

- kan noen ganger lekke ut litt vann fra overtrykksventil på badet ved bad i badekar. Det er snakk om under et kvart glass vann. Kan ha noe med varierende trykk i vannanlegget. Alt fra badet i 3.etg.

- kan noen ganger lage lyd fra takrennen når det regner ute. Jeg går bare ut og dunker i nedløpsrøret også stopper det. Har nesten stoppet helt siden jeg beggynte med det.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra byggeår. Gulv og vegger er flislagt, himlingen er malt.
Rommet har dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, tørkeskap og baderomsinnredning med dobbel servant med overhengende speil.
Det er elektriske varmekabler i gulvet og mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da dette anses som unødvendig. Det er ikke registrert vegg- eller gulvoverflater med jevnlig vannpåvirkning, og dusjing skjer i lukket kabinett.

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble pusset opp i 2012, ifølge tidligere salgsoppgaver. Flislagte gulv og vegger, samt himling i gips med innfelte downlights. Badet har innredning med nedfelt servant i benkeplate av heltre overhengende speil, badekar, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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



Svertesopp

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er nedfelt dusjnisje. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det registreres misfarging i fuger og stedvis sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er opplyst om tidligere vannlekkasje i gulvet (se avvik under sluk/membran), som kan være årsak til registrerte sprekker i fuger og misfarging.

Ved utbedring av membran i gulvet må fliser og fuger fjernes og erstattes som en del av arbeidet. Det må samtidig kontrolleres at underliggende konstruksjon er tørr og uten skader før ny oppbygging etableres.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Selger opplyser at det har vært en vannlekkasje i 2025 fra varmtvannsberederen på grunn av manglende reduksjonsventil. Vannet rant ut på baderomsgulvet, og det ble da konstatert hull i membranen, ettersom vannet lekket ned til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjennomføres fullstendig utbedring av membran og tettesjikt. Konsekvensen av mangelfull eller skadet membran er økt risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader, råte og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dette er vanligvis en spalte under toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Ingen drensspalte

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter i hvit høyglans. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin, fryseskap og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

-Flere fronter er skjeve grunnet løse hengsler, og det er registrert noen mindre sår/hakk.
-Det var mye sot på overflatene ved befaring, dette vil bli vasket bort før salg.
-Vinduskarm bak blandebatteri har flassende maling som følge av vannpåvirkning.
-En kjøkkenskuff lukkes ikke helt.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport

Løse hengsler må festes.
Overflater må rengjøres grundig for å fjerne sot.
Vinduskarm må utbedres ved fjerning av løs maling og ny overflatebehandling.



Skjeve fronter



Vinduskarm

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom med flislagt gulv, og gips på vegger og himling. Det er vegghengt servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er laget en stor åpning i veggen for å få tilgang til stoppekran og vannmåler. Det er ikke montert dekklokk eller inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Tiltak:

Dekklokk eller inspeksjonsluke bør etableres for å sikre både estetisk utseende og enkel tilgang til stoppekran og vannmåler.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelingskap er plassert i kryprom i 3. etasje. Stoppekran er plassert på tolattrom i 1. etasje.





Fordelingskap i 3. etasje

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon- sentral plassert bak knevegg på bad i 3 etasje, adkomst bak skyvedørsgarderobe. Tilluft via spalter i vinduene.

Vurdering av avvik:

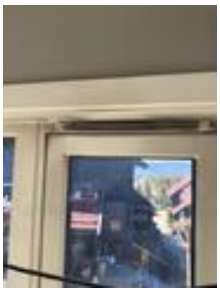
• Det er avvik:

Det har vært bruk av innendørs duftoljer, noe som har ført til betydelig sotdannelse. Det kan derfor ikke utelukkes at det har samlet seg sot i ventilasjonskanalene.
Det er også registrert mye sot rundt spaltene i vinduene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres grundig service og rengjøring av ventilasjonsanlegget, inkludert kanaler, for å fjerne eventuell sot og sikre god luftkvalitet.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårlig inneklima og økt risiko for skader på anlegget.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er varmekabler på badene og i gangen i 1. etasje, peis med innsats i 1. etasje, peisovn i 2. etasje samt panelovner.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

1 bereder i kjøkkenbenk- ca 120 liter.
1 bereder over himling på bad- ikke besiktiget.

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 gangen i 1. etasje, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

———

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.
   1995

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers periode, og for disse foreligger samsvarserklæring. Utover dette er omfang og utførelse usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon for tidligere arbeider.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers periode, og for disse foreligger samsvarserklæring. Utover dette er omfang og utførelse usikker, da det ikke foreligger dokumentasjon for tidligere arbeider.

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

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma. Kursfortegnelse må lages.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt betongsåle.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flat tomt på boligens forside og bakside. Skrånende tomt mot sørvest. Tomten er adskilt fra fellesarealer og nabo med skigard.

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 på 50 år. Dette indikerer at de er aldrende, og tilstanden kan være svekket som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

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.

Rekkverket på balkong og terrasse er målt til 0,9 meter, dagens krav er 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



For lavt.

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.



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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53	4		57	
2. Etasje	54			54	26
3. Etasje	31			31	
SUM	**138**	**4**			**26**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, bad/vaskerom, 2 soverom	Utvendig bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken		
3. Etasje	Trapperom, rom innredet som soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger fra 1995, men disse stemmer ikke helt med dagens planløsning.
I 1. etasje er det fjernet en vegg imellom 2 soverom for å lage ett stort rom. Den ene døren er også tettet igjen. Loftsetasjen (3. etasje) er kun bod på de byggemeldte tegningene, mens dagens løsning inneholder ett rom innredet som soverom, bad og lagringsplass med lav takhøyde. Undertegnede har ikke mottatt informasjon om at endringene er omsøkt.
For øvrig stemmer tegningene med dagens løsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kommentarer under "tilbygg/modernisering"

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Kommentar

Biloppstillingsplassen i garasjen er 13,8 kvm og boden er 2,6 kvm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	2845		0	212.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Voksenkollveien 116 B

Hjemmelshaver
Dragesund Tellef Kulild

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Voksenkollen i Oslo. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og har nærhet til marka med gode tur- og friluftsmuligheter. Det er kort avstand til kollektivtransport, samt barnehager og øvrige servicetilbud i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Parkering i felles garasjeanlegg og på felles utendørs parkeringsplass/gjesteparkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjeplass i rekke, brukes til parkering/oppbevaring.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring utfylt av kunde.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Ordrebekreftelse utsendt til kunde før befaringsdato.	Fremvist		Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport		Boligsalgsrapport fra 2022	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	05.05.2026	
3	08.05.2026	
4	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Voksenkollveien 116B

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	8 min / 5.1 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	8 min / 5.2 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	9 min / 5.3 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	8 min / 5 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	11 min / 5.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	13 min / 6.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	15 min / 8.8 km

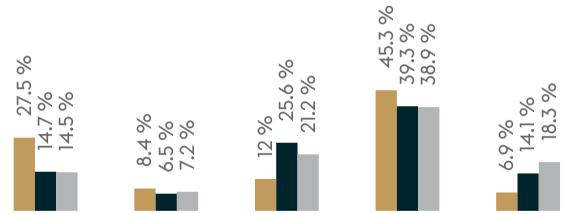
Offentlig transport

Voksenkollen	Linje 1	5 min / 0.4 km
Voksen skog	Linje 42, 42N, 45	24 min / 2 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	17 min / 9.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	26 min / 15.2 km
Oslo Gardermoen		49 min

Barnehager

Tomm Murstad friluftsbarnehage...	32 barn	9 min / 0.7 km
Voksentoppen ski- og friluftsb...	127 barn	9 min / 0.7 km
Skistua barnehage (1-5 år)	84 barn	12 min / 1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 82/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

⚽ Voksenkollveien minifotballba...	5 min 🚶
⚽ Voksentoppen spesialskole	10 min 🚶
🏂 Holmenkollen Park - Fitness og...	5 min 🚗
🏂 Hovseter Velvære	10 min 🚗

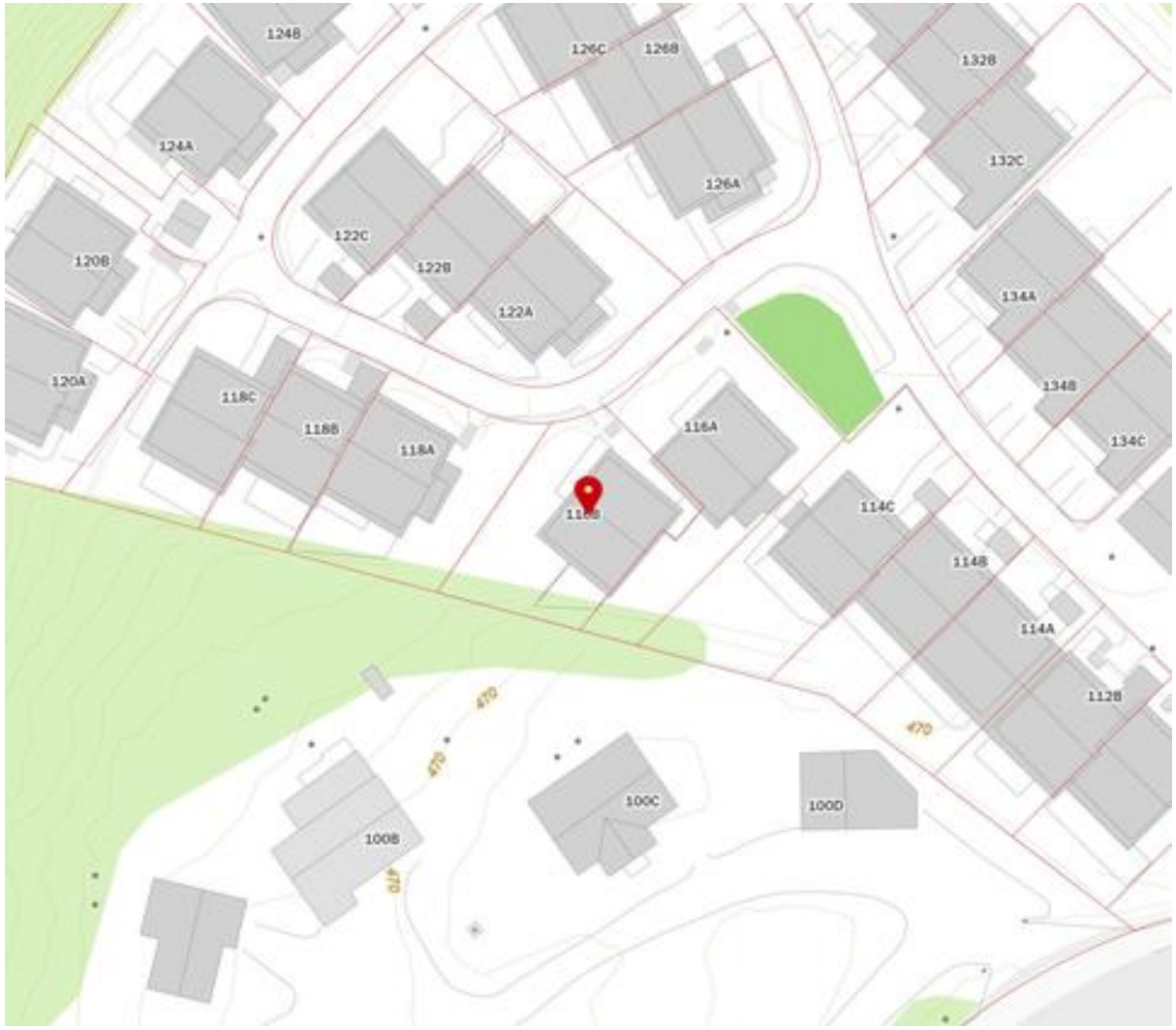
«Pent, trygt og pent»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tellef Kulild Dragesund	9578-5992-4-3461919	2026-04-28 18:18:57

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. apr. 2026

Oppdragsnummer
22-0061/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Voksenkollveien 116B, 0790 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Tellef Kulild Dragesund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. august 2022

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: 320900
Forsikret i: klp

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Tidligere eier har pusset opp badet 3.etg. og lille badet i 1.etg, vet ikke av hvem.

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?
Nei

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: elmesteren.no - 22.12.2022 Nytt sikringskap og montert stikkontakt ute (til varmepumpe).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Felles gjennom grenda i alle garasjer her.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: OSLO RØRSERVICE AS - 07.10.25 Innstalering av trykkreduksjonventil

---

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

Eventuell kommentar: pusset opp innvendige overflater, vet ikke når

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felles gjennom grenda

---

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

Nei

---

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: Innstalert Varmepumpe - Evendo Teknikk - 22.12.2022

---

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? Radonmannen, vet ikke når, satt in ventilasjon

---

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: Har hatt overtrykk på badet oppe fra varmtvannstank. Vannet gikk ut av trykksventil på badet i 3.etg beggynte å lekke gjennom til 2. etg. Hadde rørlegger her de sjekket for lekasjer og fant ut at det er hull i membranen på badet i 3.etg. De satte så inn redusjonsventil. Grenda fikk økt vanntrykk for 1-2 år siden hvor vi alle ble oppfordrett om å innstalere reduksjonventil, noe jeg ikke gjorde. Kan også enkelte ganger lage dunkelyder etter bruk av varmtvann i vask badet 3.etg. Kan også lekke ut litt vann ut av trykkventilen etter varmt bad i badekar(Skjer ikke ved kaltvann).

---

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

Ja

Beskriv: Mangler topphette. Da jeg flyttet inn lakk det vann ut fra rommet der soten samler seg (liten dør i veggen). Jeg tettet dette, men mangler fortsatt topphette.

---

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)

Ja

Beskriv: Drenering fra takrenne, nedløpsrør har vært litt treig, og har enkelte ganger laget en svak dunkelyd.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: På badet i 3. etg kan lysene flimmre ved svakt lys.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke feil, men økt vanntrykk som følge av kommunale endringer. Drenering fra badekar har vært litt treig.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tillstandsraport - 2022

---

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? Arealbekjreftelse - 2022

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kan være varriernde vanntrykk her, selv med trykkreduskjonventil. Ligger stabilt rundt 3, men kan enkelte tider på døgnet gå over 6.

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: 22-0061/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tellef Kulild Dragesund	**2026-04-28**

Identifikasjon

Tellef Kulild Dragesund

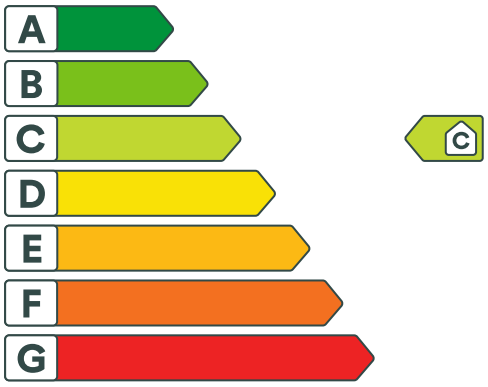
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Voksenkollveien 116B, 0790 OSLO	
Dato for energimerking **24.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-286620**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81159556**
Gårdsnummer **33**	Bruksnummer **2845**
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 **1996**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 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
165,88 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
165,88 kWh/m²	**24 099 kWh**



Voksenkollveien 116B, 0790 OSLO

Detaljering

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



Voksenkollveien 116B, 0790 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

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

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A/S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Værang, Anders
Postboks 1175- Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930028037	96/54396

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	19. august 1996

Arbeidssted : 033/0408 Voksenkollveien 98, F 1.2
Byggherre : Selmer A/S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - REKKEHUS F 1-2
NYTT BNR.: 2844,2845
NY ADR.: VOKSENKOLLVEIEN 116 A,B

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

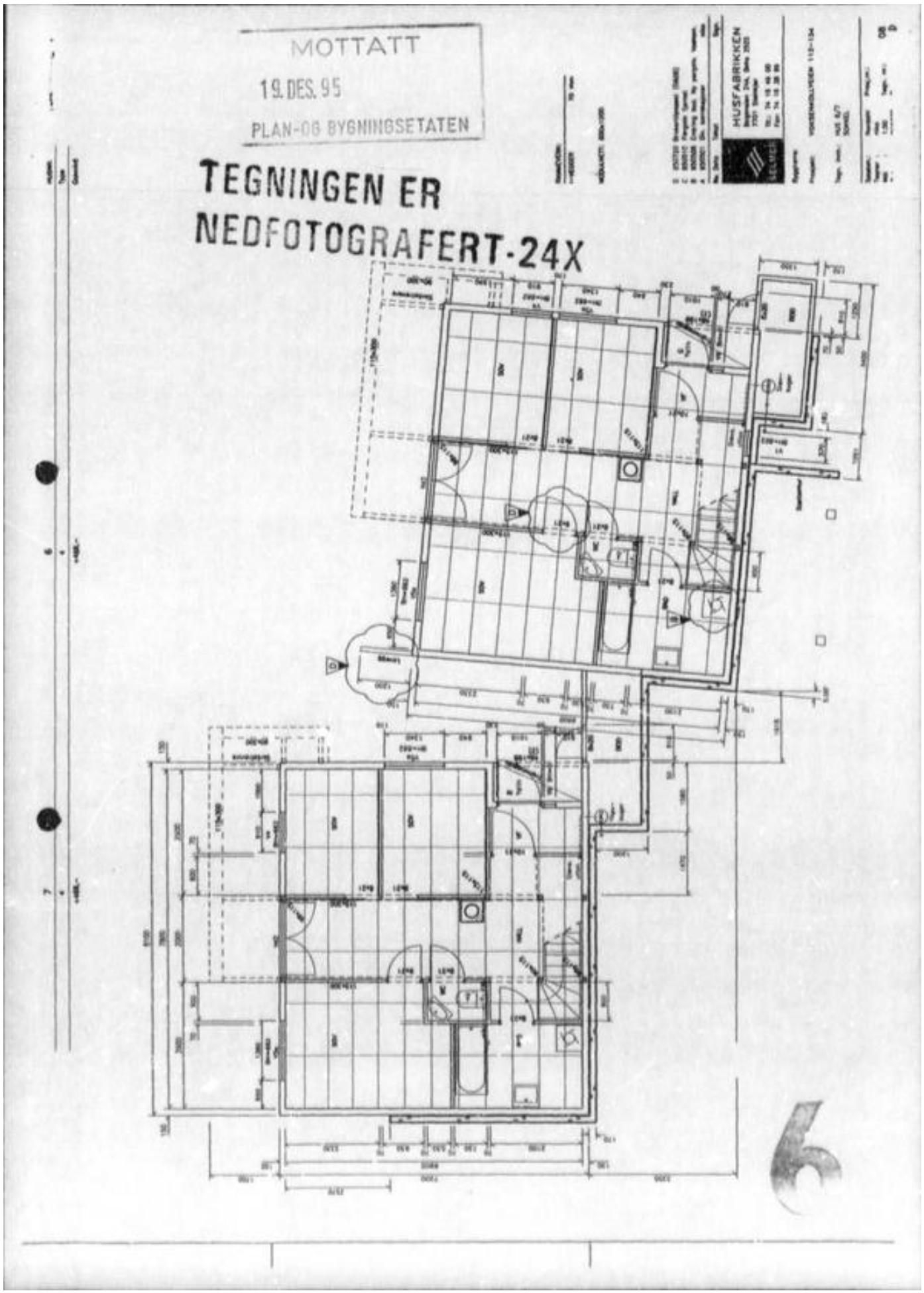
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

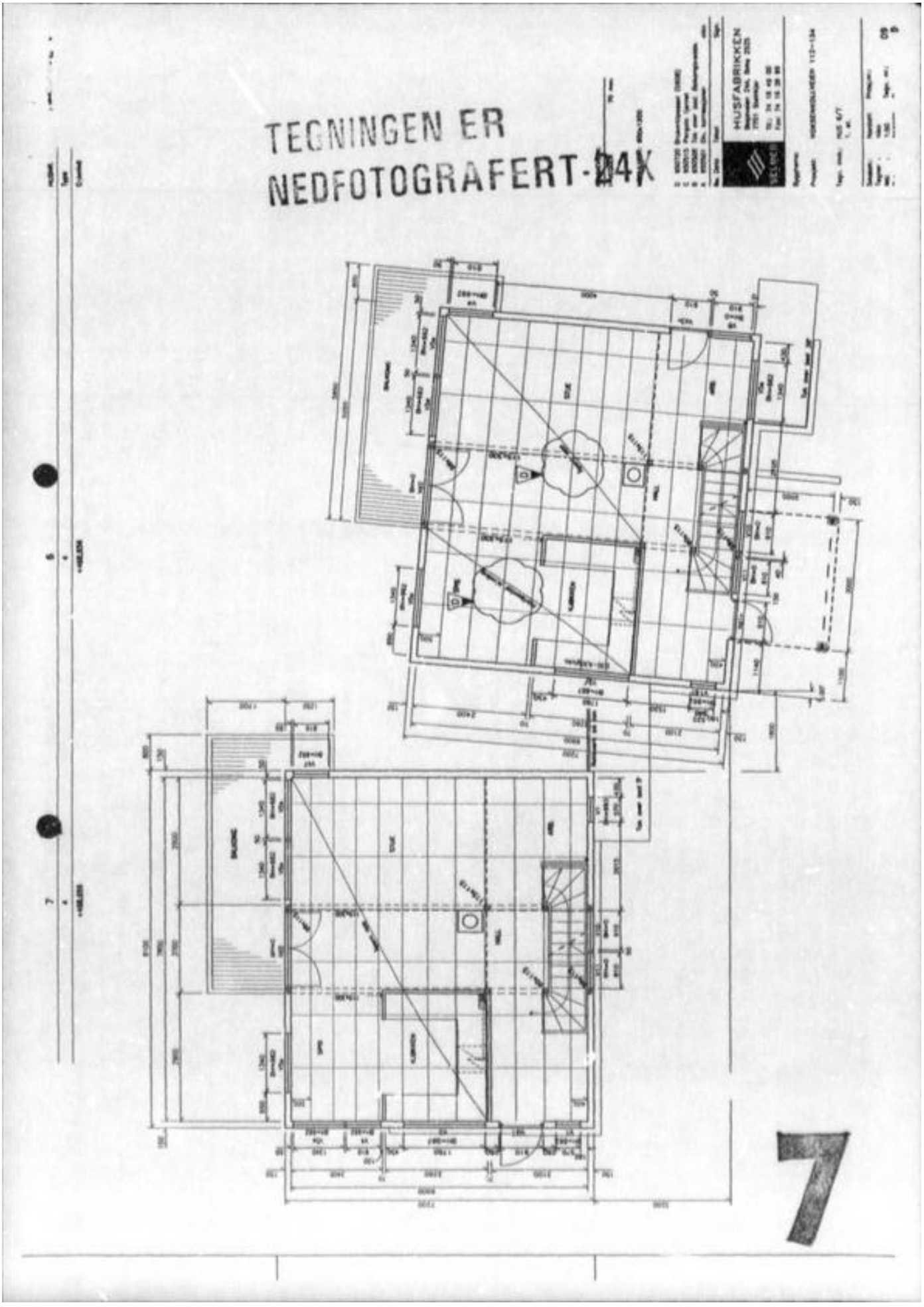
Bjørn Meling
Overingeniør

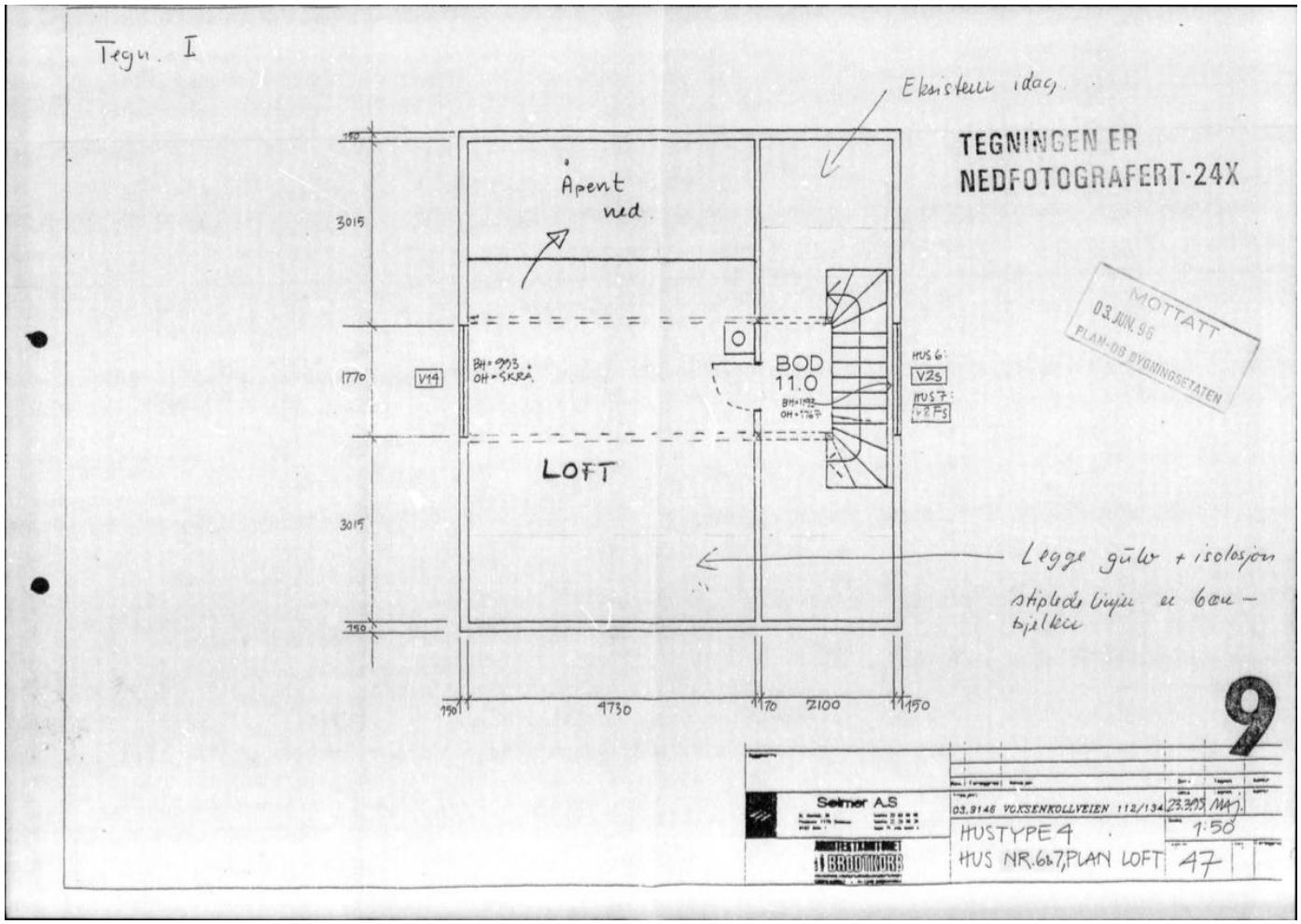
Dag Haraldsen
Ing.I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


MOTTATT
19. DES. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
HUSFABRIKKEN


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
HUSFABRIKKEN
7


Tegn. I
Eksisterer idag
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
MOTTATT
03. JUN. 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Åpent
ned
BOD
11.0
LOFT
V14
V2S
V2FS
HUS 6:
HUS 7:
Legge gulv + isolasjon
stiplede linjer er bære-
bjelker
3015
1770
3015
9730
2100
Selmer A.S
03.9146 VOKSENKOLLVEIEN 112/134
HUSTYPE 4
HUS NR. 667, PLAN LOFT
1:50
47
9

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A/S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Værang, Anders
Postboks 1175- Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930031219	96/54377

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	19. august 1996

Arbeidssted : 033/0408 Voksenkollveien 98
Byggherre : Selmer A/S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE/BOD

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Måling
Overingeniør

D Haraldsen

Dag Haraldsen
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A/S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Værang, Anders
Postboks 1175- Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950026337	96/54613

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	20. august 1996

Arbeidssted : 033/0408 Voksenkollveien 98
Byggherre : Selmer A/S, Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE
NY ADR.: VOKSENKOLLVEIEN 112 - 134

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Mehlig
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

Vedtekter for Huseierforeningen Voksenkollgrenda
Org. nr. 983 503 772

§ 1

Huseierforeningen er eier av fellesarealet gnr. 33 bnr. 2869 og bnr. 408. Huseierforeningen skal ivareta medlemmenes interesser hva angår disponering av fellesarealet, samt drift og vedlikehold av stikkveier, stikkledninger og garasjeanlegg.

§ 2

Hver husstand har rett og plikt til å være medlem av huseierforeningen. Ved valg av styre og eventuelle avstemninger om disposisjon av fellesarealet, har hver husstand en stemme. Husstanden er i vedtektene definert som eier/eiere av boligen.

§ 3

Hver husstand plikter å bære sin del av utgiftene i forbindelse med fellesarealet. Dette omfatter bl.a. utgifter til drift og vedlikehold av veier, ledninger, lekeplasser, pumpehus og garasjeanlegg. Videre utgifter til snøbrøyting og strøing av veier som ikke overtas av Oslo kommune.

§ 4

Hver husstand er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når han/hun sitter i styret.

Styret består av leder og fire øvrige medlemmer. Alle velges for en periode på to år, med rullerende valg slik at styreleder og ett medlem velges det ene året, og tre medlemmer velges det neste året. Årsmøtet velger styreleder, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Det føres referat fra styremøter. Styret kan ikke treffe avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene utover nødvendige utgifter som dekkes av medlemskontingenten.

Årsmøtet velger en valgkomité bestående av leder og ett øvrig medlem. Valgkomiteen legger frem innstilling til nytt styre i god tid før årsmøte, og senest sammen med innkallingen til årsmøtet.

§ 5

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av mai. På årsmøte skal følgende saker behandles:

1) Konstituering
2) Godkjennelse av innkalling og dagsorden

3) Årsmelding fra styret
4) Årsregnskap
5) Budsjett og fastsettelse av kontingent
6) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7) Valg av valgkomité
8) Andre saker nevnt i innkallingen
9) Eventuelt

Avgjørelser av økonomisk betydning for medlemmene og/eller avgjørelser som endrer bruken av fellesarealet, skal treffes på årsmøtet eller på ekstraordinært årsmøte. Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte når det er påkrevet. Beslutninger treffes i tråd med reglene i eierseksjonsloven, se særlig §§ 49, 50 og 51. Årsmøte eller ekstraordinært årsmøte er beslutningsdyktig dersom 15 husstander eller flere er representert. Forslag om vedtektsendringer må være utstedt til medlemmene minst fire uker før møtet, og må være styret i hende senest fem uker før møtet. Innkalling til årsmøte sendes medlemmene senest to uker før møtet.

§ 6

Fellesmøte avholdes så ofte styret finner det nødvendig eller når minst tre av medlemmene i huseierforeningen ber om det. Innkalling til fellesmøte skjer minst fjorten dager før møtet finner sted.

§ 7

Eventuelle klager eller spørsmål rettes skriftlig til styret ved leder.

Vedtektene ble vedtatt i årsmøte 8. juni 2020

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
I VOKSENKOLLGRENDA HUSEIERFORENING

Herved innkalles til ordinært årsmøte i Voksenkollgrenda Huseierforening

Tirsdag 27. mai 2025, kl. 18.30
Sted: Soria Moria Hotell

Da minst 15 husstander må møte på årsmøtet for at møtet skal være gyldig, er det viktig at flest mulig er representert. Dersom du ikke kan komme, er det viktig å levere fullmakt til en annen husstand eller styreleder. Fullmaktsskjema er vedlagt.

Saksliste:

1) Konstituering
    a) Opprop og godkjenning av innkalling og fullmakter
    b) Godkjenning av saksliste
    c) Valg av møteleder og protokollfører
    d) Valg av protokollvitner
    e) Valg av tellekorps
2) Styrets årsberetning for 2024
3) Årsregnskap for 2024
4) Innkommet forslag: Skilting på fotballbanen
5) Diskusjon om garasjeanlegg
6) Budsjett for 2025
7) Valg
8) Eventuelt

Vel møtt!

Vennlig hilsen
Styret i Voksenkollgrenda Huseierforening

Sak 2: Årsberetning for 2024 (Vedlegg 1)

Styrets forslag til vedtak:

- Årsberetning for 2024 tas til orientering.

Sak 3: Årsregnskap for 2024 (Vedlegg 2)
Årsregnskap for 2024 er vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:

- Årsregnskap for 2024 godtas.

Sak 4: Forslag om skilting og netting ved fotballbanen

Innkommet forslag: Sette opp netting (med tilhørende skilt om at banen tilhører oss) på langsiden av forballbanen som mangler dette. Dette for at den skal bli mindre innbydende å ta i bruk av folk som ikke bor i grenda samt for at de som gå på stien ikke skal gå på selve banen da dette medfører slitasje.

Sak 5: Diskusjon om garasjeanlegg

Innen en horisont på 10-20 år må vi sannsynligvis påregne vesentlig oppgradering eller nybygging av garasjeanlegget. Styret ønsker å begynne diskusjonen om hvordan et slikt løft finansieres på en fornuftig måte, gitt at vi må påregne at det er dyrt for et sameie som vårt å ta opp lån.

Sak 6: Budsjett 2025 (Vedlegg 3)
Budsjettforslag for 2024 er vedlagt innkallingen.

Styrets forslag til vedtak:

- Felleskostnadene settes til kr 1850 per måned per husstand f.o.m. 1. juli 2025
- De månedlige fellesutgiftene justeres hvert år, fra og med 1.juli 2024 til og med 30.juni 2030, med kr 75 per måned per husstand. Altså med kr 900 (4 %) per år.
- Budsjett for 2024 vedtas.

Sak 7: Valg

7.1: Styrevalg

Innstillingen til styrevalg fra valgkomiteen er som følger:

- **Rune Abrahamsen (gjenvalg)**
- **Anne Siri Koksrud Bekkelund (gjenvalg)**

Disse ble valgt for 2 år i 2024:

- **Bjørn Bakken (valgt for 2 år i 2024)**
- **Trond Arntsen (valgt for 2 år i 2024)**
- **Magnus Karlsrud Dahlen (valgt for 2 år i 2024)**

7.2: Valgkomité

Det skal velges 2 personer til valgkomité frem mot neste årsmøte. Valgkomiteens jobb er å innstille kandidater til de vervene som skal velges i årsmøtet. Valgkomiteen legger frem innstilling til nytt styre senest sammen med innkallingen til årsmøtet.

- Årsmøtet må peke ut 2 personer til valgkomiteen.

Sak 7: Eventuelt

PROTOKOLL
ÅRSMØTE I HUSEIERFORENINGEN VOKSENKOLLGRENDA

Tirsdag 27. mai 2025, kl. 18.30
Sted: Soria Moria hotell

1. **Konstituering**
   19 husstander var representert, hvorav 5 ved fullmakt

112A	X	116B		122A	FM 132C	126B		132A	
112B	X	118A		122B	FM 118C	126C		132B	X
114A		118B	FM 112B	122C		128A	X	132C	X
114B	X	118C	X	124A	FM 132B	128B		134A	
114C	X	120A	X	124B	X	130A	X	134B	FM 124B
116A		120B	X	126A	X	130B	X	134C	

   - Godkjenning av saksliste
     - Sakslisten ble godkjent

   - Valg av møteleder og protokollfører
     - Rune Abrahamsen ble valgt til møteleder
     - Anne Siri K. Bekkelund valgt til protokollfører

   - Valg av protokollvitner:
     - Catherine Holme Barry
     - Geir Jarle Bjørneng

   - Valg av tellekorps:
     - Øyvind Lund og Hans Fredrik Braaten

Sak 2: Årsberetning for 2024

- Årsberetning for 2024 ble tatt til orientering.

Sak 3: Årsregnskap for 2024

- Årsregnskap for 2024 ble godtatt

Sak 4: Forslag om skilting og netting ved fotballbanen

Innkommet forslag: Sette opp netting (med tilhørende skilt om at banen tilhører oss) på langsiden av fotballbanen som mangler dette. Dette for at den skal bli mindre innbydende å ta i bruk av folk som ikke bor i grenda, samt for at de som går på stien ikke skal gå på selve banen da dette medfører slitasje.

Følgende ble vedtatt:

- Det settes opp et skilt. En komité bestående av Rune, Geir Jarle og Tom tar ansvar.
- Vi kjøper inn et enkelt "alpin-nett", lavt, som kan rulles sammen om vinteren.
- Kostnadsrammen settes til 15.000.

Sak 5: Diskusjon om garasjeanlegg

Innen en horisont på 10-20 år må vi sannsynligvis påregne vesentlig oppgradering eller nybygging av garasjeanlegget. Styret ønsker å begynne diskusjonen om hvordan et slikt løft finansieres på en fornuftig måte, gitt at vi må påregne at det er dyrt for et sameie som vårt å ta opp lån.

- Saken ble diskutert. Årsmøtet er enig om at garasjene bør holdes i stand slik de er lengst mulig, slik at eventuelle behov for nybygging/ombygging kan vente lengst mulig. Styret kan vurdere å legge frem et forslag til en ordning med "garasjefond" eller andre ordninger som kan jevne ut kostnaden for garasjene over tid, for neste årsmøte.

Sak 6: Budsjett 2025 (Vedlegg 3)
Budsjettforslag for 2025 ble vedtatt med følgende justeringer:

- Felleskostnadene settes til kr 1850 per måned per husstand f.o.m. 1. juli 2025
- De månedlige fellesutgiftene justeres hvert år, fra og med 1.juli 2026 til og med 30.juni 2030, med kr 75 per måned per husstand. Altså med kr 900 (4 %) per år.
- Posten for lade-inntekter reduseres til 100.000. (Prisen reduseres per kWh i tråd med målet om at inntektene fra elbillading skal dekke kostnadene.)

Sak 7: Valg
7.1: Styrevalg
Disse ble valgt for to år:

- **Bjørn Bakken (gjenvalg)**
- **Magnus Karlsrud Dahlen (gjenvalg)**
- **Theodora Björling (ny)**

(Disse ble valgt for 2 år i 2024:)

- **Rune Abrahamsen**

- **Anne Siri Koksrud Bekkelund**

7.2: Valgkomité

- Catherine Holme Barry og Geir Jarle Bjørneng ble valgt

Sak 7: Eventuelt

- Vi har ingen vaktmester i grenda. Hvis alle tar litt ansvar, blir det ikke mye på hver. Alle oppfordres til å passe på sin egen "gatestubb" – plukk opp hundebæsj, søppel eller annet som har samlet seg der. Det blir dessverre ikke borte av seg selv, og hvis synderne ikke ryddet opp umiddelbart kommer de sannsynligvis ikke til å gjøre det senere heller.
- Fargekodene for husene ligger på nettsidene våre (voksenkollgrenda.com).
- Bjørn informerte om kostnadene ved varmekabler. Det er vanskelig å beregne nøyaktig hva det koster, det avhenger bl.a. av hvor mye strøm som ellers brukes samtidig, og om man treffer akkurat utenfor eller innenfor grenseverdier for effekt i en gitt måned. Helt overordnet har effektleddet blitt litt rimeligere enn det var tidligere. Eksempelvis benyttet vi varmekablene i underkant av to døgn i desember 2024. Dette hadde en kostnad på i underkant av 5.000 kroner (vi kjørte da en sløyfe om gangen). Med en strømpris på i overkant av 1 kr/kWh vil det koste om lag 16.000 kroner å ha begge kablene på i tre dager (høyere pris per dag, siden effektleddet i nettleien blir betydelig høyere om begge kabelsløyfene kjøres samtidig). Lar vi begge kabelsløyfene stå på i en måned vil det, med samme forutsetninger, koste om lag 120.000 kroner. Rune forsker videre på hvordan det eventuelt går an å benytte varmekablene med mindre effekt. Beboerne er enige om at det kan være fornuftig å smelte en sti i de verste periodene med hålke – særlig i de bratteste delene nederst av grenda – gitt at langtidsvarselet tilsier at det er fornuftig.

Protokollvitner:

Sted/dato: Oslo 17.06.25 Signatur: _____

Catherine Holme Barry

Sted/dato: Oslo 17.6.25 Signatur: _____

Geir Jarle Bjørneng

Budsjett 2025				
Konto	**Regnskap**	**Regnskap**	**Regnskap**	***Budsjett***
	2022	**2023**	**2024**	***2025***
Inntekter				
Salgsinntekter/felleskostnader				
Elbillader og strømforbruk	74 672	127 870	113 139	*100 000*
Fellesinnbetalinger	582 900	600 300	609 000	*618 000*
Purregebyr	665	630	315	
Diverse inntekter			1 625	
SUM INNTEKTER	**658 237**	**728 800**	**724 079**	*718 000*
Felleskostnader				
Avskrivninger	144 563	119 180	120 927	*120 000*
Renovasjon, vann, avløp o.l.	27 737	27 135	33 833	*30 000*
Strøm	72 276	118 159	91 632	*100 000*
Pumpehus, vedlikehold				*100 000*
Alarm	1 437	1 515	30 533	*1 400*
Vedlikehold utv.	65 088		30 640	*30 000*
Nye postkasser		25 790		
Rep. vedlikehold	77 547	86 613	34 366	*40 000*
Lisens-/programvarekostnader + leie datasystemer	7 093	7 568	4 106	*7 500*
Verktøy, inventar, dr.matr.	2 537	13 119	2 803	*349*
Vedlikehold elektro				*10 000*
Snørydding/feiing/gressklipping	121 715	136 644	207 192	*210 000*
Regnskapshonorar	*20 414*	28 625	33 109	*33 000*
Møte/dugnad	*13 887*	22 274	20 444	*20 000*
Årsavslutning for styret	*7 575*			*7 000*
Annen kontorkostnad + porto	*288*	288	373	*225*
Forsikringer	*16 197*	18 213	20 488	*20 000*
Bank/kort gebyr	*5 685*	5 849	6 045	*6 000*
Annen kostnad	*713*		8 180	*3 000*
Øredifferanse	6			
SUM KOSTNADER	**584 757**	**610 972**	**644 669**	***738 474***
Driftsresultat	73 480	117 828	79 410	*−20 474*
Andre inntekter og kostnader				
FINANSINNTEKTER	1 549	1 936	2 019	*1 000*
FINANSKOSTNADER	23 688	26 284	21 333	*33 000*
SUM FINANS	**−22 139**	**−24 348**	**−19 314**	***−32 000***
ÅRSRESULTAT	**51 341**	**93 072**	**60 096**	***−52 474***

ÅRSBERETNING 2024

Voksenkollgrenda

Styret har bestått av Rune Abrahamsen, Trond Arntsen, Bjørn Bakken, Magnus Dahlen, og Anne Siri Koksrud Bekkelund.

Gjennom året har styret gjennomført to felles-dugnader, årsmøte, og styremøter.

Det er utført løpende nødvendig vedlikehold av fellesanlegget. Skandinavisk utemiljø stod for snørydding. Kvaliteten på snørydding har vært lav - noe vi dessverre trolig må godta - da grenda er trang og vanskelig å brøyte. Lav snømengde og høye temperaturer gjennom vinteren gjorde at vi klarte oss.

Det påbegynte arbeidet med vannlekkasjer i garasjene ble videreført fra 2023, og har gitt god effekt. Det har også vært gjort reparasjoner på porter og andre trekonstruksjoner på garasjene, og tilstøtende gjerder.

Kloakkpumpeanlegget har gått bra med et mindre behov for service.

Liming av de siste flatene på fotballbanen ble utsatt grunnet en våt sommer som gjorde at flatene og underlaget under aldri ble helt tørt.

Det ble etter årsmøtevedtak søkt om og gjennomført oppsett av bom. Bommen har som mål å redusere trafikken inn på grendas fellesområde. Tiltaket er svært vellykket og har oppnådd sin målsetting.

Styret

Rune Abrahamsen Trond Arntsen

Magnus Dahlen Bjørn Bakken Anne Siri Koksrud Bekkelund

Årsregnskap 2024
Huseierforeningen Voksenkollgrenda

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 983 503 772

RESULTATREGNSKAP

HUSEIERFORENINGEN VOKSENKOLLGRENDA

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		723 764	728 170
Annen driftsinntekt		315	630
Sum driftsinntekter		724 079	728 800
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	120 928	119 180
Annen driftskostnad		523 742	492 200
Sum driftskostnader		644 670	611 380
Driftsresultat		79 409	117 420
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 019	1 936
Annen rentekostnad		21 333	26 284
Resultat av finansposter		-19 314	-24 348
Resultat før skattekostnad		60 095	93 072
Årsresultat	2	60 095	93 072
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		60 095	93 072
Sum overføringer		60 095	93 072

BALANSE

HUSEIERFORENINGEN VOKSENKOLLGRENDA

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1	1 293 010	1 278 648
Sum varige driftsmidler	1	1 293 010	1 278 648
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		1 293 010	1 278 648
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		62 722	38 472
Andre kortsiktige fordringer		3 479	3 091
Sum fordringer		66 201	41 563
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		282 211	382 563
Sum omløpsmidler		348 412	424 126
Sum eiendeler		1 641 422	1 702 774

BALANSE

HUSEIERFORENINGEN VOKSENKOLLGRENDA

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 452 547	1 392 451
Sum opptjent egenkapital		1 452 547	1 392 451
Sum egenkapital	2	1 452 547	1 392 451
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		183 346	283 342
Sum annen langsiktig gjeld		183 346	283 342
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 251	25 064
Annen kortsiktig gjeld		1 278	1 917
Sum kortsiktig gjeld		5 529	26 981
Sum gjeld		188 875	310 323
Sum egenkapital og gjeld		1 641 422	1 702 774

Oslo
Styret i Huseierforeningen Voksenkollgrenda

Rune Abrahamsen styreleder	Anne Siri Koksrud Bekkelund styremedlem	Bjørn Olav Bakken styremedlem
Magnus Karlsrud Dahlen styremedlem		Trond Reiel Arntsen styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT
Foreningen er ikke skattepliktig.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. .

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Anleggsmidler

		Bygninger og tomter	Sum
	Anskaffelseskost pr. 01.01.24	2 094 566	2 094 566
+	Tilgang kjøpte driftsmidler	135 289	135 289
=	Anskaffelseskost 31.12.24	2 229 855	2 229 855
	Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	936 845	936 845
=	Bokført verdi 31.12.24	1 293 011	1 293 011
	Årets ordinære avskrivninger	120 928	120 928
	Avskrivningsplan	saldo 0-10%	

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0		1 392 451	1 392 451
Årets resultat					60 095	60 095
Pr 31.12.2024	0	0	0		1 452 547	1 452 547

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
VOKSENKOLLVEIEN 116B

Dato: 23.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531283
9153514

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2845

Vi viser til bestilling av 20260423 for VOKSENKOLLVEIEN 116B.

GNR. 33 BNR. 2845

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.11.1995.

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

213 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


592500
592550
592650
592700
592750
6650450
6650400
6650350
6650300
33/86
33/2869
33/3054
33/3051
33/3052
33/2847
33/2848
33/2849
33/2850
33/2851
33/2852
33/2853
33/2854
33/2855
33/2856
33/2857
33/2858
33/2859
33/2860
33/2861
33/2862
33/2863
33/2864
33/2865
33/2866
33/2867
33/2868
33/2869
33/408
33/2997
33/2680
33/2679
33/2678
33/2677
33/2676
33/2675
33/2674
33/2673
33/2672
33/2671
33/2670
33/2669
33/2668
33/2667
33/2666
33/2665
33/2664
33/2663
33/2662
33/2661
33/2660
33/2659
33/2658
33/2657
33/2656
33/2655
33/2654
33/2653
33/2652
33/2651
33/2650
33/2649
33/2648
33/2647
33/2646
33/2645
33/2644
33/2643
33/2642
33/2641
33/2640
33/2639
33/2638
33/2637
33/2636
33/2635
33/2634
33/2633
33/2632
33/2631
33/2630
33/2629
33/2628
33/2627
33/2626
33/2625
33/2624
33/2623
33/2622
33/2621
33/2620
33/2619
33/2618
33/2617
33/2616
33/2615
33/2614
33/2613
33/2612
33/2611
33/2610
33/2609
33/2608
33/2607
33/2606
33/2605
33/2604
33/2603
33/2602
33/2601
33/2600
33/2599
33/2598
33/2597
33/2596
33/2595
33/2594
33/2593
33/2592
33/2591
33/2590
33/2589
33/2588
33/2587
33/2586
33/2585
33/2584
33/2583
33/2582
33/2581
33/2580
33/2579
33/2578
33/2577
33/2576
33/2575
33/2574
33/2573
33/2572
33/2571
33/2570
33/2569
33/2568
33/2567
33/2566
33/2565
33/2564
33/2563
33/2562
33/2561
33/2560
33/2559
33/2558
33/2557
33/2556
33/2555
33/2554
33/2553
33/2552
33/2551
33/2550
33/2549
33/2548
33/2547
33/2546
33/2545
33/2544
33/2543
33/2542
33/2541
33/2540
33/2539
33/2538
33/2537
33/2536
33/2535
33/2534
33/2533
33/2532
33/2531
33/2530
33/2529
33/2528
33/2527
33/2526
33/2525
33/2524
33/2523
33/2522
33/2521
33/2520
33/2519
33/2518
33/2517
33/2516
33/2515
33/2514
33/2513
33/2512
33/2511
33/2510
33/2509
33/2508
33/2507
33/2506
33/2505
33/2504
33/2503
33/2502
33/2501
33/2500
33/2499
33/2498
33/2497
33/2496
33/2495
33/2494
33/2493
33/2492
33/2491
33/2490
33/2489
33/2488
33/2487
33/2486
33/2485
33/2484
33/2483
33/2482
33/2481
33/2480
33/2479
33/2478
33/2477
33/2476
33/2475
33/2474
33/2473
33/2472
33/2471
33/2470
33/2469
33/2468
33/2467
33/2466
33/2465
33/2464
33/2463
33/2462
33/2461
33/2460
33/2459
33/2458
33/2457
33/2456
33/2455
33/2454
33/2453
33/2452
33/2451
33/2450
33/2449
33/2448
33/2447
33/2446
33/2445
33/2444
33/2443
33/2442
33/2441
33/2440
33/2439
33/2438
33/2437
33/2436
33/2435
33/2434
33/2433
33/2432
33/2431
33/2430
33/2429
33/2428
33/2427
33/2426
33/2425
33/2424
33/2423
33/2422
33/2421
33/2420
33/2419
33/2418
33/2417
33/2416
33/2415
33/2414
33/2413
33/2412
33/2411
33/2410
33/2409
33/2408
33/2407
33/2406
33/2405
33/2404
33/2403
33/2402
33/2401
33/2400
33/2399
33/2398
33/2397
33/2396
33/2395
33/2394
33/2393
33/2392
33/2391
33/2390
33/2389
33/2388
33/2387
33/2386
33/2385
33/2384
33/2383
33/2382
33/2381
33/2380
33/2379
33/2378
33/2377
33/2376
33/2375
33/2374
33/2373
33/2372
33/2371
33/2370
33/2369
33/2368
33/2367
33/2366
33/2365
33/2364
33/2363
33/2362
33/2361
33/2360
33/2359
33/2358
33/2357
33/2356
33/2355
33/2354
33/2353
33/2352
33/2351
33/2350
33/2349
33/2348
33/2347
33/2346
33/2345
33/2344
33/2343
33/2342
33/2341
33/2340
33/2339
33/2338
33/2337
33/2336
33/2335
33/2334
33/2333
33/2332
33/2331
33/2330
33/2329
33/2328
33/2327
33/2326
33/2325
33/2324
33/2323
33/2322
33/2321
33/2320
33/2319
33/2318
33/2317
33/2316
33/2315
33/2314
33/2313
33/2312
33/2311
33/2310
33/2309
33/2308
33/2307
33/2306
33/2305
33/2304
33/2303
33/2302
33/2301
33/2300
33/2299
33/2298
33/2297
33/2296
33/2295
33/2294
33/2293
33/2292
33/2291
33/2290
33/2289
33/2288
33/2287
33/2286
33/2285
33/2284
33/2283
33/2282
33/2281
33/2280
33/2279
33/2278
33/2277
33/2276
33/2275
33/2274
33/2273
33/2272
33/2271
33/2270
33/2269
33/2268
33/2267
33/2266
33/2265
33/2264
33/2263
33/2262
33/2261
33/2260
33/2259
33/2258
33/2257
33/2256
33/2255
33/2254
33/2253
33/2252
33/2251
33/2250
33/2249
33/2248
33/2247
33/2246
33/2245
33/2244
33/2243
33/2242
33/2241
33/2240
33/2239
33/2238
33/2237
33/2236
33/2235
33/2234
33/2233
33/2232
33/2231
33/2230
33/2229
33/2228
33/2227
33/2226
33/2225
33/2224
33/2223
33/2222
33/2221
33/2220
33/2219
33/2218
33/2217
33/2216
33/2215
33/2214
33/2213
33/2212
33/2211
33/2210
33/2209
33/2208
33/2207
33/2206
33/2205
33/2204
33/2203
33/2202
33/2201
33/2200
33/2199
33/2198
33/2197
33/2196
33/2195
33/2194
33/2193
33/2192
33/2191
33/2190
33/2189
33/2188
33/2187
33/2186
33/2185
33/2184
33/2183
33/2182
33/2181
33/2180
33/2179
33/2178
33/2177
33/2176
33/2175
33/2174
33/2173
33/2172
33/2171
33/2170
33/2169
33/2168
33/2167
33/2166
33/2165
33/2164
33/2163
33/2162
33/2161
33/2160
33/2159
33/2158
33/2157
33/2156
33/2155
33/2154
33/2153
33/2152
33/2151
33/2150
33/2149
33/2148
33/2147
33/2146
33/2145
33/2144
33/2143
33/2142
33/2141
33/2140
33/2139
33/2138
33/2137
33/2136
33/2135
33/2134
33/2133
33/2132
33/2131
33/2130
33/2129
33/2128
33/2127
33/2126
33/2125
33/2124
33/2123
33/2122
33/2121
33/2120
33/2119
33/2118
33/2117
33/2116
33/2115
33/2114
33/2113
33/2112
33/2111
33/2110
33/2109
33/2108
33/2107
33/2106
33/2105
33/2104
33/2103
33/2102
33/2101
33/2100
33/2099
33/2098
33/2097
33/2096
33/2095
33/2094
33/2093
33/2092
33/2091
33/2090
33/2089
33/2088
33/2087
33/2086
33/2085
33/2084
33/2083
33/2082
33/2081
33/2080
33/2079
33/2078
33/2077
33/2076
33/2075
33/2074
33/2073
33/2072
33/2071
33/2070
33/2069
33/2068
33/2067
33/2066
33/2065
33/2064
33/2063
33/2062
33/2061
33/2060
33/2059
33/2058
33/2057
33/2056
33/2055
33/2054
33/2053
33/2052
33/2051
33/2050
33/2049
33/2048
33/2047
33/2046
33/2045
33/2044
33/2043
33/2042
33/2041
33/2040
33/2039
33/2038
33/2037
33/2036
33/2035
33/2034
33/2033
33/2032
33/2031
33/2030
33/2029
33/2028
33/2027
33/2026
33/2025
33/2024
33/2023
33/2022
33/2021
33/2020
33/2019
33/2018
33/2017
33/2016
33/2015
33/2014
33/2013
33/2012
33/2011
33/2010
33/2009
33/2008
33/2007
33/2006
33/2005
33/2004
33/2003
33/2002
33/2001
33/2000
33/1999
33/1998
33/1997
33/1996
33/1995
33/1994
33/1993
33/1992
33/1991
33/1990
33/1989
33/1988
33/1987
33/1986
33/1985
33/1984
33/1983
33/1982
33/1981
33/1980
33/1979
33/1978
33/1977
33/1976
33/1975
33/1974
33/1973
33/1972
33/1971
33/1970
33/1969
33/1968
33/1967
33/1966
33/1965
33/1964
33/1963
33/1962
33/1961
33/1960
33/1959
33/1958
33/1957
33/1956
33/1955
33/1954
33/1953
33/1952
33/1951
33/1950
33/1949
33/1948
33/1947
33/1946
33/1945
33/1944
33/1943
33/1942
33/1941
33/1940
33/1939
33/1938
33/1937
33/1936
33/1935
33/1934
33/1933
33/1932
33/1931
33/1930
33/1929
33/1928
33/1927
33/1926
33/1925
33/1924
33/1923
33/1922
33/1921
33/1920
33/1919
33/1918
33/1917
33/1916
33/1915
33/1914
33/1913
33/1912
33/1911
33/1910
33/1909
33/1908
33/1907
33/1906
33/1905
33/1904
33/1903
33/1902
33/1901
33/1900
33/1899
33/1898
33/1897
33/1896
33/1895
33/1894
33/1893
33/1892
33/1891
33/1890
33/1889
33/1888
33/1887
33/1886
33/1885
33/1884
33/1883
33/1882
33/1881
33/1880
33/1879
33/1878
33/1877
33/1876
33/1875
33/1874
33/1873
33/1872
33/1871
33/1870
33/1869
33/1868
33/1867
33/1866
33/1865
33/1864
33/1863
33/1862
33/1861
33/1860
33/1859
33/1858
33/1857
33/1856
33/1855
33/1854
33/1853
33/1852
33/1851
33/1850
33/1849
33/1848
33/1847
33/1846
33/1845
33/1844
33/1843
33/1842
33/1841
33/1840
33/1839
33/1838
33/1837
33/1836
33/1835
33/1834
33/1833
33/1832
33/1831
33/1830
33/1829
33/1828
33/1827
33/1826
33/1825
33/1824
33/1823
33/1822
33/1821
33/1820
33/1819
33/1818
33/1817
33/1816
33/1815
33/1814
33/1813
33/1812
33/1811
33/1810
33/1809
33/1808
33/1807
33/1806
33/1805
33/1804
33/1803
33/1802
33/1801
33/1800
33/1799
33/1798
33/1797
33/1796
33/1795
33/1794
33/1793
33/1792
33/1791
33/1790
33/1789
33/1788
33/1787
33/1786
33/1785
33/1784
33/1783
33/1782
33/1781
33/1780
33/1779
33/1778
33/1777
33/1776
33/1775
33/1774
33/1773
33/1772
33/1771
33/1770
33/1769
33/1768
33/1767
33/1766
33/1765
33/1764
33/1763
33/1762
33/1761
33/1760
33/1759
33/1758
33/1757
33/1756
33/1755
33/1754
33/1753
33/1752
33/1751
33/1750
33/1749
33/1748
33/1747
33/1746
33/1745
33/1744
33/1743
33/1742
33/1741
33/1740
33/1739
33/1738
33/1737
33/1736
33/1735
33/1734
33/1733
33/1732
33/1731
33/1730
33/1729
33/1728
33/1727
33/1726
33/1725
33/1724
33/1723
33/1722
33/1721
33/1720
33/1719
33/1718
33/1717
33/1716
33/1715
33/1714
33/1713
33/1712
33/1711
33/1710
33/1709
33/1708
33/1707
33/1706
33/1705
33/1704
33/1703
33/1702
33/1701
33/1700
33/1699
33/1698
33/1697
33/1696
33/1695
33/1694
33/1693
33/1692
33/1691
33/1690
33/1689
33/1688
33/1687
33/1686
33/1685
33/1684
33/1683
33/1682
33/1681
33/1680
33/1679
33/1678
33/1677
33/1676
33/1675
33/1674
33/1673
33/1672
33/1671
33/1670
33/1669
33/1668
33/1667
33/1666
33/1665
33/1664
33/1663
33/1662
33/1661
33/1660
33/1659
33/1658
33/1657
33/1656
33/1655
33/1654
33/1653
33/1652
33/1651
33/1650
33/1649
33/1648
33/1647
33/1646
33/1645
33/1644
33/1643
33/1642
33/1641
33/1640
33/1639
33/1638
33/1637
33/1636
33/1635
33/1634
33/1633
33/1632
33/1631
33/1630
33/1629
33/1628
33/1627
33/1626
33/1625
33/1624
33/1623
33/1622
33/1621
33/1620
33/1619
33/1618
33/1617
33/1616
33/1615
33/1614
33/1613
33/1612
33/1611
33/1610
33/1609
33/1608
33/1607
33/1606
33/1605
33/1604
33/1603
33/1602
33/1601
33/1600
33/1599
33/1598
33/1597
33/1596
33/1595
33/1594
33/1593
33/1592
33/1591
33/1590
33/1589
33/1588
33/1587
33/1586
33/1585
33/1584
33/1583
33/1582
33/1581
33/1580
33/1579
33/1578
33/1577
33/1576
33/1575
33/1574
33/1573
33/1572
33/1571
33/1570
33/1569
33/1568
33/1567
33/1566
33/1565
33/1564
33/1563
33/1562
33/1561
33/1560
33/1559
33/1558
33/1557
33/1556
33/1555
33/1554
33/1553
33/1552
33/1551
33/1550
33/1549
33/1548
33/1547
33/1546
33/1545
33/1544
33/1543
33/1542
33/1541
33/1540
33/1539
33/1538
33/1537
33/1536
33/1535
33/1534
33/1533
33/1532
33/1531
33/1530
33/1529
33/1528
33/1527
33/1526
33/1525
33/1524
33/1523
33/1522
33/1521
33/1520
33/1519
33/1518
33/1517
33/1516
33/1515
33/1514
33/1513
33/1512
33/1511
33/1510
33/1509
33/1508
33/1507
33/1506
33/1505
33/1504
33/1503
33/1502
33/1501
33/1500
33/1499
33/1498
33/1497
33/1496
33/1495
33/1494
33/1493
33/1492
33/1491
33/1490
33/1489
33/1488
33/1487
33/1486
33/1485
33/1484
33/1483
33/1482
33/1481
33/1480
33/1479
33/1478
33/1477
33/1476
33/1475
33/1474
33/1473
33/1472
33/1471
33/1470
33/1469
33/1468
33/1467
33/1466
33/1465
33/1464
33/1463
33/1462
33/1461
33/1460
33/1459
33/1458
33/1457
33/1456
33/1455
33/1454
33/1453
33/1452
33/1451
33/1450
33/1449
33/1448
33/1447
33/1446
33/1445
33/1444
33/1443
33/1442
33/1441
33/1440
33/1439
33/1438
33/1437
33/1436
33/1435
33/1434
33/1433
33/1432
33/1431
33/1430
33/1429
33/1428
33/1427
33/1426
33/1425
33/1424
33/1423
33/1422
33/1421
33/1420
33/1419
33/1418
33/1417
33/1416
33/1415
33/1414
33/1413
33/1412
33/1411
33/1410
33/1409
33/1408
33/1407
33/1406
33/1405
33/1404
33/1403
33/1402
33/1401
33/1400
33/1399
33/1398
33/1397
33/1396
33/1395
33/1394
33/1393
33/1392
33/1391
33/1390
33/1389
33/1388
33/1387
33/1386
33/1385
33/1384
33/1383
33/1382
33/1381
33/1380
33/1379
33/1378
33/1377
33/1376
33/1375
33/1374
33/1373
33/1372
33/1371
33/1370
33/1369
33/1368
33/1367
33/1366
33/1365
33/1364
33/1363
33/1362
33/1361
33/1360
33/1359
33/1358
33/1357
33/1356
33/1355
33/1354
33/1353
33/1352
33/1351
33/1350
33/1349
33/1348
33/1347
33/1346
33/1345
33/1344
33/1343
33/1342
33/1341
33/1340
33/1339
33/1338
33/1337
33/1336
33/1335
33/1334
33/1333
33/1332
33/1331
33/1330
33/1329
33/1328
33/1327
33/1326
33/1325
33/1324
33/1323
33/1322
33/1321
33/1320
33/1319
33/1318
33/1317
33/1316
33/1315
33/1314
33/1313
33/1312
33/1311
33/1310
33/1309
33/1308
33/1307
33/1306
33/1305
33/1304
33/1303
33/1302
33/1301
33/1300
33/1299
33/1298
33/1297
33/1296
33/1295
33/1294
33/1293
33/1292
33/1291
33/1290
33/1289
33/1288
33/1287
33/1286
33/1285
33/1284
33/1283
33/1282
33/1281
33/1280
33/1279
33/1278
33/1277
33/1276
33/1275
33/1274
33/1273
33/1272
33/1271
33/1270
33/1269
33/1268
33/1267
33/1266
33/1265
33/1264
33/1263
33/1262
33/1261
33/1260
33/1259
33/1258
33/1257
33/1256
33/1255
33/1254
33/1253
33/1252
33/1251
33/1250
33/1249
33/1248
33/1247
33/1246
33/1245
33/1244
33/1243
33/1242
33/1241
33/1240
33/1239
33/1238
33/1237
33/1236
33/1235
33/1234
33/1233
33/1232
33/1231
33/1230
33/1229
33/1228
33/1227
33/1226
33/1225
33/1224
33/1223
33/1222
33/1221
33/1220
33/1219
33/1218
33/1217
33/1216
33/1215
33/1214
33/1213
33/1212
33/1211
33/1210
33/1209
33/1208
33/1207
33/1206
33/1205
33/1204
33/1203
33/1202
33/1201
33/1200
33/1199
33/1198
33/1197
33/1196
33/1195
33/1194
33/1193
33/1192
33/1191
33/1190
33/1189
33/1188
33/1187
33/1186
33/1185
33/1184
33/1183
33/1182
33/1181
33/1180
33/1179
33/1178
33/1177
33/1176
33/1175
33/1174
33/1173
33/1172
33/1171
33/1170
33/1169
33/1168
33/1167
33/1166
33/1165
33/1164
33/1163
33/1162
33/1161
33/1160
33/1159
33/1158
33/1157
33/1156
33/1155
33/1154
33/1153
33/1152
33/1151
33/1150
33/1149
33/1148
33/1147
33/1146
33/1145
33/1144
33/1143
33/1142
33/1141
33/1140
33/1139
33/1138
33/1137
33/1136
33/1135
33/1134
33/1133
33/1132
33/1131
33/1130
33/1129
33/1128
33/1127
33/1126
33/1125
33/1124
33/1123
33/1122
33/1121
33/1120
33/1119
33/1118
33/1117
33/1116
33/1115
33/1114
33/1113
33/1112
33/1111
33/1110
33/1109
33/1108
33/1107
33/1106
33/1105
33/1104
33/1103
33/1102
33/1101
33/1100
33/1099
33/1098
33/1097
33/1096
33/1095
33/1094
33/1093
33/1092
33/1091
33/1090
33/1089
33/1088
33/1087
33/1086
33/1085
33/1084
33/1083
33/1082
33/1081
33/1080
33/1079
33/1078
33/1077
33/1076
33/1075
33/1074
33/1073
33/1072
33/1071
33/1070
33/1069
33/1068
33/1067
33/1066
33/1065
33/1064
33/1063
33/1062
33/1061
33/1060
33/1059
33/1058
33/1057
33/1056
33/1055
33/1054
33/1053
33/1052
33/1051
33/1050
33/1049
33/1048
33/1047
33/1046
33/1045
33/1044
33/1043
33/1042
33/1041
33/1040
33/1039
33/1038
33/1037
33/1036
33/1035
33/1034
33/1033
33/1032
33/1031
33/1030
33/1029
33/1028
33/1027
33/1026
33/1025
33/1024
33/1023
33/1022
33/1021
33/1020
33/1019
33/1018
33/1017
33/1016
33/1015
33/1014
33/1013
33/1012
33/1011
33/1010
33/1009
33/1008
33/1007
33/1006
33/1005
33/1004
33/1003
33/1002
33/1001
33/1000
33/999
33/998
33/997
33/996
33/995
33/994
33/993
33/992
33/991
33/990
33/989
33/988
33/987
33/986
33/985
33/984
33/983
33/982
33/981
33/980
33/979
33/978
33/977
33/976
33/975
33/974
33/973
33/972
33/971
33/970
33/969
33/968
33/967
33/966
33/965
33/964
33/963
33/962
33/961
33/960
33/959
33/958
33/957
33/956
33/955
33/954
33/953
33/952
33/951
33/950
33/949
33/948
33/947
33/946
33/945
33/944
33/943
33/942
33/941
33/940
33/939
33/938
33/937
33/936
33/935
33/934
33/933
33/932
33/931
33/930
33/929
33/928
33/927
33/926
33/925
33/924
33/923
33/922
33/921
33/920
33/919
33/918
33/917
33/916
33/915
33/914
33/913
33/912
33/911
33/910
33/909
33/908
33/907
33/906
33/905
33/904
33/903
33/902
33/901
33/900
33/899
33/898
33/897
33/896
33/895
33/894
33/893
33/892
33/891
33/890
33/889
33/888
33/887
33/886
33/885
33/884
33/883
33/882
33/881
33/880
33/879
33/878
33/877
33/876
33/875
33/874
33/873
33/872
33/871
33/870
33/869
33/868
33/867
33/866
33/865
33/864
33/863
33/862
33/861
33/860
33/859
33/858
33/857
33/856
33/855
33/854
33/853
33/852
33/851
33/850
33/849
33/848
33/847
33/846
33/845
33/844
33/843
33/842
33/841
33/840
33/839
33/838
33/837
33/836
33/835
33/834
33/833
33/832
33/831
33/830
33/829
33/828
33/827
33/826
33/825
33/824
33/823
33/822
33/821
33/820
33/819
33/818
33/817
33/816
33/815
33/814
33/813
33/812
33/811
33/810
33/809
33/808
33/807
33/806
33/805
33/804
33/803
33/802
33/801
33/800
33/799
33/798
33/797
33/796
33/795
33/794
33/793
33/792
33/791
33/790
33/789
33/788
33/787
33/786
33/785
33/784
33/783
33/782
33/781
33/780
33/779
33/778
33/777
33/776
33/775
33/774
33/773
33/772
33/771
33/770
33/769
33/768
33/767
33/766
33/765
33/764
33/763
33/762
33/761
33/760
33/759
33/758
33/757
33/756
33/755
33/754
33/753
33/752
33/751
33/750
33/749
33/748
33/747
33/746
33/745
33/744
33/743
33/742
33/741
33/740
33/739
33/738
33/737
33/736
33/735
33/734
33/733
33/732
33/731
33/730
33/729
33/728
33/727
33/726
33/725
33/724
33/723
33/722
33/721
33/720
33/719
33/718
33/717
33/716
33/715
33/714
33/713
33/712
33/711
33/710
33/709
33/708
33/707
33/706
33/705
33/704
33/703
33/702
33/701
33/700
33/699
33/698
33/697
33/696
33/695
33/694
33/693
33/692
33/691
33/690
33/689
33/688
33/687
33/686
33/685
33/684
33/683
33/682
33/681
33/680
33/679
33/678
33/677
33/676
33/675
33/674
33/673
33/672
33/671
33/670
33/669
33/668
33/667
33/666
33/665
33/664
33/663
33/662
33/661
33/660
33/659
33/658
33/657
33/656
33/655
33/654
33/653
33/652
33/651
33/650
33/649
33/648
33/647
33/646
33/645
33/644
33/643
33/642
33/641
33/640
33/639
33/638
33/637
33/636
33/635
33/634
33/633
33/632
33/631
33/630
33/629
33/628
33/627
33/626
33/625
33/624
33/623
33/622
33/621
33/620
33/619
33/618
33/617
33/616
33/615
33/614
33/613
33/612
33/611
33/610
33/609
33/608
33/607
33/606
33/605
33/604
33/603
33/602
33/601
33/600
33/599
33/598
33/597
33/596
33/595
33/594
33/593
33/592
33/591
33/590
33/589
33/588
33/587
33/586
33/585
33/584
33/583
33/582
33/581
33/580
33/579
33/578
33/577
33/576
33/575
33/574
33/573
33/572
33/571
33/570
33/569
33/568
33/567
33/566
33/565
33/564
33/563
33/562
33/561
33/560
33/559
33/558
33/557
33/556
33/555
33/554
33/553
33/552
33/551
33/550
33/549
33/548
33/547
33/546
33/545
33/544
33/543
33/542
33/541
33/540
33/539
33/538
33/537
33/536
33/535
33/534
33/533
33/532
33/531
33/530
33/529
33/528
33/527
33/526
33/525
33/524
33/523
33/522
33/521
33/520
33/519
33/518
33/517
33/516
33/515
33/514
33/513
33/512
33/511
33/510
33/509
33/508
33/507
33/506
33/505
33/504
33/503
33/502
33/501
33/500
33/499
33/498
33/497
33/496
33/495
33/494
33/493
33/492
33/491
33/490
33/489
33/488
33/487
33/486
33/485
33/484
33/483
33/482
33/481
33/480
33/479
33/478
33/477
33/476
33/475
33/474
33/473
33/472
33/471
33/470
33/469
33/468
33/467
33/466
33/465
33/464
33/463
33/462
33/461
33/460
33/459
33/458
33/457
33/456
33/455
33/454
33/453
33/452
33/451
33/450
33/449
33/448
33/447
33/446
33/445
33/444
33/443
33/442
33/441
33/440
33/439
33/438
33/437
33/436
33/435
33/434
33/433
33/432
33/431
33/430
33/429
33/428
33/427
33/426
33/425
33/424
33/423
33/422
33/421
33/420
33/419
33/418
33/417
33/416
33/415
33/414
33/413
33/412
33/411
33/410
33/409
33/408
33/407
33/406
33/405
33/404
33/403
33/402
33/401
33/400
33/399
33/398
33/397
33/396
33/395
33/394
33/393
33/392
33/391
33/390
33/389
33/388
33/387
33/386
33/385
33/384
33/383
33/382
33/381
33/380
33/379
33/378
33/377
33/376
33/375
33/374
33/373
33/372
33/371
33/370
33/369
33/368
33/367
33/366
33/365
33/364
33/363
33/362
33/361
33/360
33/359
33/358
33/357
33/356
33/355
33/354
33/353
33/352
33/351
33/350
33/349
33/348
33/347
33/346
33/345
33/344
33/343
33/342
33/341
33/340
33/339
33/338
33/337
33/336
33/335
33/334
33/333
33/332
33/331
33/330
33/329
33/328
33/327
33/326
33/325
33/324
33/323
33/322
33/321
33/320
33/319
33/318
33/317
33/316
33/315
33/314
33/313
33/312
33/311
33/310
33/309
33/308
33/307
33/306
33/305
33/304
33/303
33/302
33/301
33/300
33/299
33/298
33/297
33/296
33/295
33/294
33/293
33/292
33/291
33/290
33/289
33/288
33/287
33/286
33/285
33/284
33/283
33/282
33/281
33/280
33/279
33/278
33/277
33/276
33/275
33/274
33/273
33/272
33/271
33/270
33/269
33/268
33/267
33/266
33/265
33/264
33/263
33/262
33/261
33/260
33/259
33/258
33/257
33/256
33/255
33/254
33/253
33/252
33/251
33/250
33/249
33/248
33/247
33/246
33/245
33/244
33/243
33/242
33/241
33/240
33/239
33/238
33/237
33/236
33/235
33/234
33/233
33/232
33/231
33/230
33/229
33/228
33/227
33/226
33/225
33/224
33/223
33/222
33/221
33/220
33/219
33/218
33/217
33/216
33/215
33/214
33/213
33/212
33/211
33/210
33/209
33/208
33/207
33/206
33/205
33/204
33/203
33/202
33/201
33/200
33/199
33/198
33/197
33/196
33/195
33/194
33/193
33/192
33/191
33/190
33/189
33/188
33/187
33/186
33/185
33/184
33/183
33/182
33/181
33/180
33/179
33/178
33/177
33/176
33/175
33/174
33/173
33/172
33/171
33/170
33/169
33/168
33/167
33/166
33/165
33/164
33/163
33/162
33/161
33/160
33/159
33/158
33/157
33/156
33/155
33/154
33/153
33/152
33/151
33/150
33/149
33/148
33/147
33/146
33/145
33/144
33/143
33/142
33/141
33/140
33/139
33/138
33/137
33/136
33/135
33/134
33/133
33/132
33/131
33/130
33/129
33/128
33/127
33/126
33/125
33/124
33/123
33/122
33/121
33/120
33/119
33/118
33/117
33/116
33/115
33/114
33/113
33/112
33/111
33/110
33/109
33/108
33/107
33/106
33/105
33/104
33/103
33/102
33/101
33/100
33/99
33/98
33/97
33/96
33/95
33/94
33/93
33/92
33/91
33/90
33/89
33/88
33/87
33/86
33/85
33/84
33/83
33/82
33/81
33/80
33/79
33/78
33/77
33/76
33/75
33/74
33/73
33/72
33/71
33/70
33/69
33/68
33/67
33/66
33/65
33/64
33/63
33/62
33/61
33/60
33/59
33/58
33/57
33/56
33/55
33/54
33/53
33/52
33/51
33/50
33/49
33/48
33/47
33/46
33/45
33/44
33/43
33/42
33/41
33/40
33/39
33/38
33/37
33/36
33/35
33/34
33/33
33/32
33/31
33/30
33/29
33/28
33/27
33/26
33/25
33/24
33/23
33/22
33/21
33/20
33/19
33/18
33/17
33/16
33/15
33/14
33/13
33/12
33/11
33/10
33/9
33/8
33/7
33/6
33/5
33/4
33/3
33/2
33/1
33/0
Voksenkollveien
999/727
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.04.2026 Målestokk 1: 1000

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

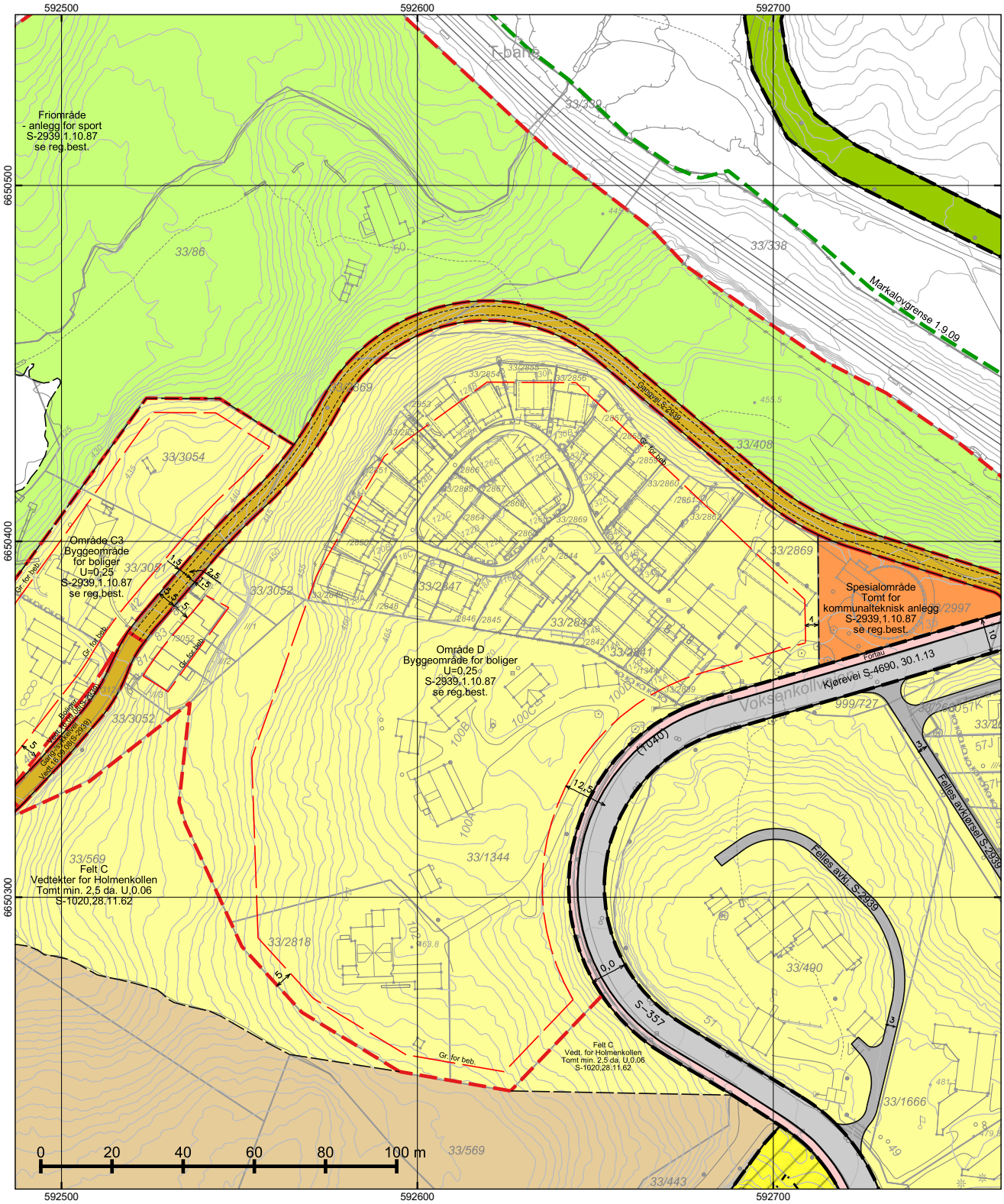
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

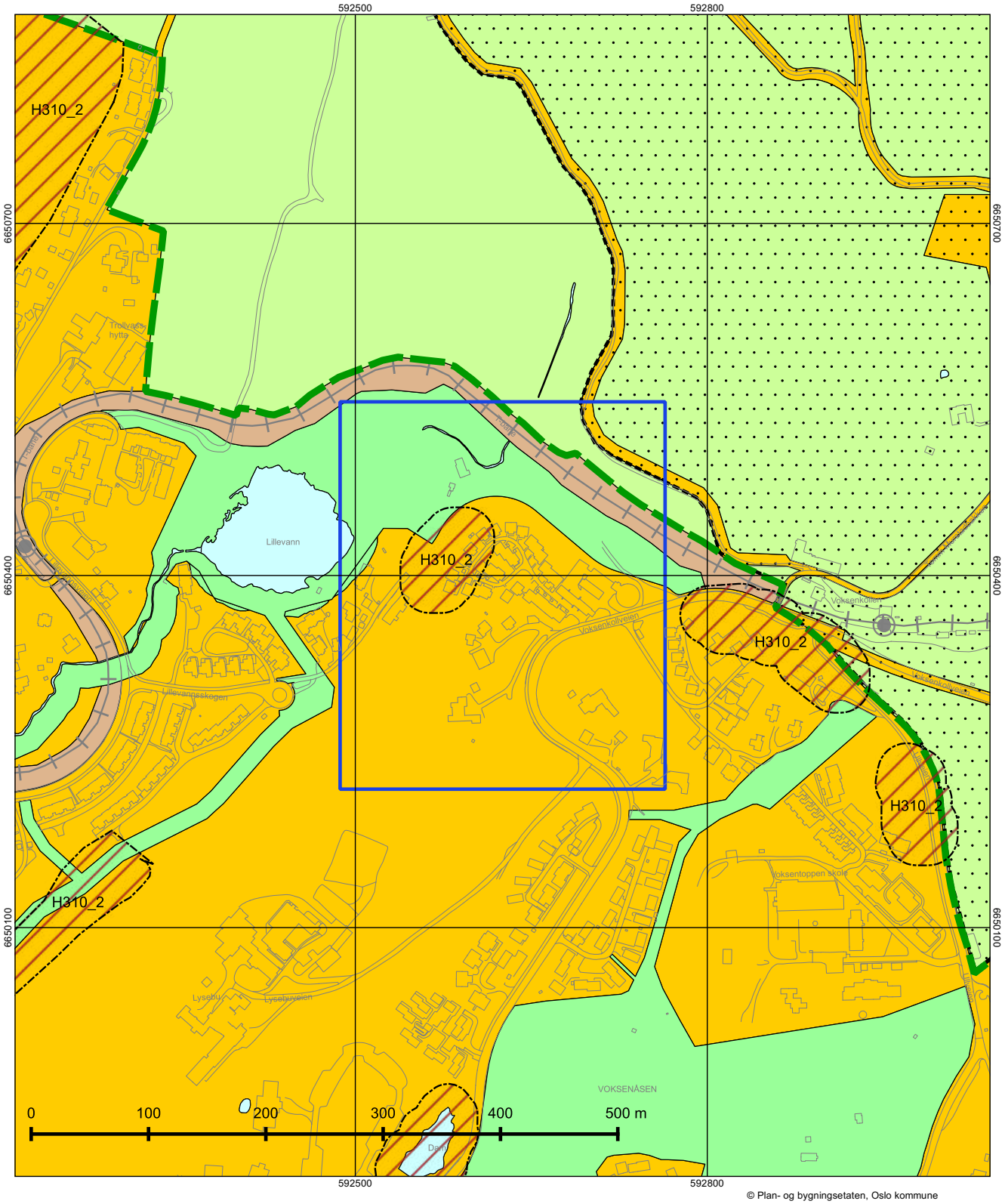
PlottID/Best.nr: 156674/ 86531283
Adresse: Voksenkollveien 116
Gnr/Bnr: 33/2845
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 23.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156674/86531283
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-2939

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Lillevanns- området (gnr. 33, bnr. 408 m.fl.) som foreslås regulert til boliger - vei - friområde m.m.

Vedtaksdato: 01.10.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704759
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260692, V210797, V051297, V200603N2, V311097

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se vedt.5.12.97 med endret § 7.

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til forslag til reguleringsplan for Lillevannsområdet - alt. 2.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til
- byggeområde for boliger (herunder vernede boliger for bostedsløse)
- tomt for offentlig bygning (barnehage)
- spesialområde - tomt for kommunalteknisk anlegg
- trafikkområde - vei, fortau, gangvei, skulder, annet veiareal
- friområde - turvei, anlegg for sport, sti
- felles avkjørsel, fellesareal - lek

§ 3.

a) Område A kan bebygges med småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25.
Område B kan bebygges med terrassert bebyggelse eller småhus i maks. 3 etg. (inkl. underetasje) og u-grad inntil 0,45. Det kan innpasses nærbutikk i del av 1 etg.
Område C kan bebygges med småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25. Det kan innpasses vernede boliger for bostedsløse på gnr.33, bnr. 9.
Område D kan bebygges med terrasserte leiligheter i inntil 3 plan eller småhus i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,25.
Område E kan bebygges med eneboliger i maks 2 etg. og u-grad inntil 0,15. For å forebygge at Voksentoppen astmahjem ikke blir utsatt for skadelig røyk m.v., skal bruk av ildsteder eller annen virksomhet som kan gi skadelig luftforurensning forelegges Helserådet. Det må settes opp gjerde mot astmahjemmet på de sydligste parsellene på gnr. 33, bnr. 525 og 1735.

b) Bebyggelsen skal oppføres innenfor grense for bebyggelse der dette er vist på planen.

c) Før deling og byggemelding innenfor områdene A og B godkjennes, skal det foreligge en samlet plan for hvert område. Før deling og byggemelding innenfor områdene C, D og E godkjennes, skal det foreligge en samlet plan for hver eiendom.
For eiendommer som kun kan bebygges med inntil to boliger bortfaller kravet om samlet plan.

d) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det i henhold til par.69 i plan- og bygningsloven innsendes plan for den ubebygde del av tomten som viser eksisterende terreng med vegetasjon, fysiske inngrep i terrenget og opparbeidelsen av det nye terrenget. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendig sikring av vegetasjon skal foretas før byggearbeidene påbegynnes.

e) Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i tre og skal i størst mulig grad tilpasses strøkets karakter.

§ 4. Barnehagetomten kan bebygges med maks 400 m2.

§ 5. Tomt for kommunalteknisk anlegg kan bebygges med høydebasseng for vannforsyning. Det må i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon.

§ 6. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende norm for Oslo.

§ 7. Felles avkjørsel inn fra snuplass ved Lillevann stasjon er felles for eiendommene gnr.33, bnr. 1143 og gnr. 34, bnr. 1, 9 og 10. Den skal være åpen for allmenn ferdsel.
Felles avkjørsel inn ved Lillevannsveien 81 er felles for eiendommene gnr. 33, bnr. 885 og 886.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 51 er felles for tomte- parsellene på gnr. 33, bnr. 490.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 53 er felles for tomteparsellene på gnr. 33, bnr. 409,525, 1735, 1666.
Felles avkjørsel inn ved Voksenkollveien 59 er felles for tomteparsellene på gnr. 33, bnr. 491.
Fellesareal - lek er felles for fremtidige beboere på område B.

§ 8. På offentlig gangvei i Rødkleivfaret tillates kjøring til de tilliggende eiendommene (inkl. Rødkleiva slalåmbakke inntil denne får ordnet adkomst fra annet sted).

§ 9. Turvei A5 forbi område B må omlegges/opparbeides før bygging på område B påbegynnes.

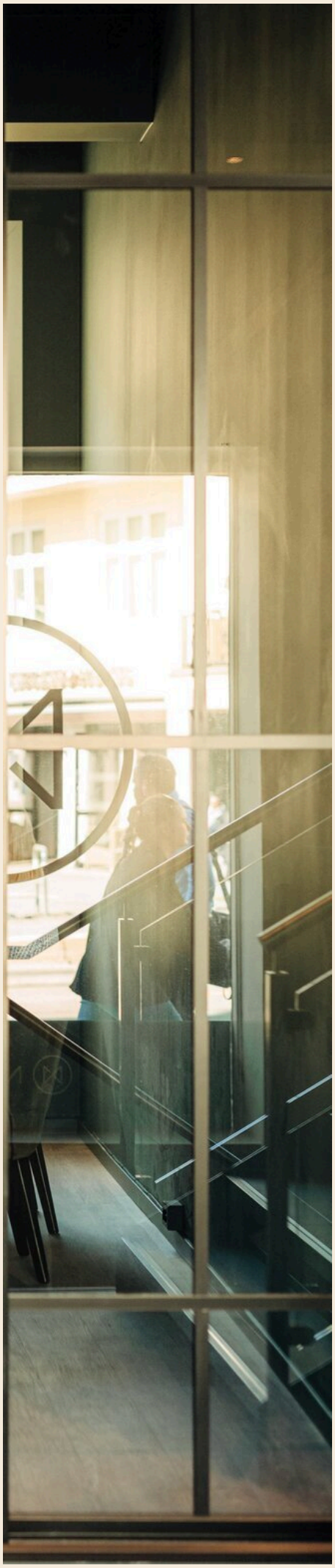
§ 10. Nettstasjoner innpasses i samarbeid med Oslo Lysverker.

§ 11. Støynivået fra vei og bane må ikke overstige de krav som er satt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. Plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med byggemelding.

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.

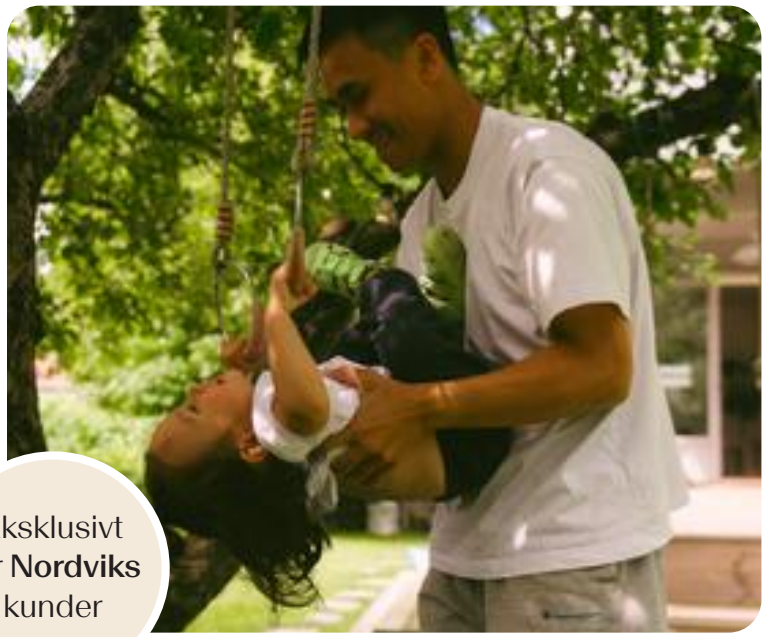


Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

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: 22-0061/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Voksenkollveien 116B 0790 OSLO
Matrikkel: Gnr 33, bnr 2845 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 2869 (ideell andel 1/30) 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:

Erik Høyem

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
e.hoyem@nordvikbolig.no
452 57 575